

# Afwegingskader Woningbouw Gemeente Leeuwarden



# Afwegingskader Woningbouw Gemeente Leeuwarden

*Juni 2016*





## Samenvatting

---

Leeuwarden staat de komende decennia voor een grote bouwopgave. Het aantal inwoners blijft nog lange tijd stijgen en het aantal huishoudens stijgt zelfs sneller. We moeten de woningvoorraad flink uitbreiden. Het karakter van de groei is meer alleenstaanden, minder jongeren en meer ouderen. Dit vraagt om een geactualiseerde kijk op waar woningbouw nodig en gewenst is.

Het Leeuwarder woonbeleid omvat verschillende thema's en is vastgelegd in een aantal afzonderlijke beleidsproducten. We kiezen voor aparte producten omdat elk thema zijn eigen dynamiek en tijds-horizon heeft en verschillende stakeholders kent. Het beleid voor de sociale huursector is verwoord in de gezamenlijke volkshuisvestingsvisie 'Nieuw Leeuwarder Bestek 2016 – 2020'<sup>1</sup>. In de Nota Wonen 2012 zijn een aantal beleidslijnen uitgezet qua nieuwbouw en studentenhuisvesting. Onze ambities ten aanzien van verduurzaming en omgevingskwaliteit zijn vastgelegd in de wijkenaanpak en in Groen Werkt 2.0.

De gemeenteraad heeft in 2015 gekozen voor een actualisatie van het woningbouwbeleid om hiermee kaders op te stellen voor nieuwe ontwikkelingen..

De grootste demografische ontwikkelingen zijn:

- Doorgaande groei bevolking
- Sterkere groei aantal huishoudens (per 10 nieuwe inwoners gemiddeld 7 woningen nodig)
- Groei concentreert zich in de stad, dorpen stabiliseren of krimpen
- Groei door toename aantal eenpersoonshuishoudens
- Toename van de vergrijzing
- Aantal studenten lijkt te stabiliseren
- Aandeel hoogopgeleiden in bevolking groeit
- Op termijn groei vraag wonen met zorg

De basis van ons woonbeleid is de vraag naar woonruimte. We voorzien voor de komende decennia nog bevolkingsgroei voor de gemeente Leeuwarden. Deze groei is niet gelijk verdeeld over de hele gemeente en geldt niet voor alle type woningen. De groei is voornamelijk te verwachten in het stedelijke gebied en de uitleglocaties bij Leeuwarden. Voor de meeste dorpen verwachten wij afnemende of stabilisatie van de vraag.

De groei geldt vrijwel alleen voor eenpersoonshuishoudens. We verwachten geen grote veranderingen (zowel in groei of krimp) van andere huishoudenstypen.

De huisvesting van studenten is als apart thema benaderd, omdat ontwikkelingen rondom studentenhuisvesting een eigen dynamiek kennen. Daarnaast wijkt de woningvraag voor studenten af van andere huishoudens.

De vraag naar wonen met zorg zien we los van de reguliere vraag. Het snijvlak wonen met zorg is stevig in ontwikkeling, waarbij partijen afscheid nemen van oude concepten en er nieuwe concepten en marktpartijen ontstaan. We maken een aantal keuzes op dit beleidsthema, maar werken die verder uit in het actieplan wonen met zorg. Overigens constateren we dat het merendeel van de huishoudens met een lichte zorgvraag in een reguliere woning woont en dat voor deze huishoudens er in die zin geen aanleiding en noodzaak is om te verhuizen naar een specifieke woonzorglocatie.

We kiezen voor een flexibel sturingsinstrument dat ruimte biedt om in te spelen op nieuwe ontwikkelingen. Daarom is gekozen voor een kader waarbinnen marktpartijen de ruimte hebben om nieuwe initiatieven te ontwikkelen. Dit beleidskader is bedoeld voor zowel de korte termijn (tot 2020) voor

---

<sup>1</sup> De volkshuisvestingsvisie 'Nieuw Leeuwarder Bestek 2016 – 2020' is opgesteld door de corporaties Elkien, WoonFriesland, de huurdersorganisaties HDBF en Nieuw Elan en de gemeente Leeuwarden.



De Zuidlanden en Blitsaerd en de middellange termijn (tot 2025) voor de overige ontwikkelingen. Voor deze termijnen zijn met enige zekerheid bevolkingsprognoses te doen en waarbinnen veel woningbouwprojecten van start tot realisatie gaan.

Voor de nieuwbouwlocaties bij Leeuwarden kiezen we voor een korte beleidshorizon, namelijk vijf jaar, tot en met 2020, omdat sinds kort de nieuwbouw in de uitleg weer (landelijk en lokaal) in de lift is. We verwachten daarom dat een hogere productie haalbaar is dan op basis van eerdere aannames mogelijk leek. Deze hogere productie hoeft op zich niet te leiden tot extra bevolkingsgroei, daarom houden we de vinger nadrukkelijk aan de pols en monitoren we jaarlijks de daadwerkelijke productie. De korte termijnvisie voor Leeuwarden stelt ons in staat om tijdig bij te sturen in de productie.

Met dit beleidskader leggen we voor de komende vijf en 10 jaar de volgende keuzes vast:

1. Bouwruimte creëren voor het bouwen van bruto ca. 4.500 woningen, waarmee we de groei van ongeveer 3.500 huishoudens faciliteren en de verwachte sloop van circa 1.000 woningen compenseren.
2. In het stedelijk gebied willen we ca 2.750 woningen toevoegen. Woningbouw concentreren we voor circa 70% in het gebied dat op kaart 1 van de bijlage weergegeven is. In het stedelijk gebied buiten de kaart, werken we alleen mee aan woningbouw wanneer dit de leefbaarheid in het gebied vergroot, er sprake is van herstructureringsopgave of gewenste herbestemming overige bebouwing.
3. Voor de nieuwbouwlocaties De Zuidlanden en Blitsaerd zien we een vraag van ongeveer 1.400 woningen voor de periode tot en met 2020.
4. Voor de dorpen zien we een behoefte van 250 woningen in tien jaar.
5. We verlenen in beginsel geen medewerking aan nieuwe woonbestemmingen op onbebouwde grond in en buiten bestaand stedelijk gebied.
6. Er is een overaanbod aan kleine, reguliere woningen. We werken alleen mee aan woningbouwplannen voor woningen boven 65 m<sup>2</sup>.
7. Voor studentenhuysvesting (woonruimte kleiner dan 30 m<sup>2</sup>) zien we een maximale vraag van circa 1.400 woningen. We werken alleen mee aan studentenhuysvesting in de binnenstad, bij de Kenniscampus en in de zone bij de Watercampus/ Van Hall Instituut, conform kaart 3 van de bijlage.
8. We werken zeer beperkt mee aan het uitbreiden van het aantal nieuwe zorgwoningen. Toevoegingen moeten vooral nabij bestaande voorzieningen plaatsvinden.
9. We werken mee aan bijzondere woonvormen en bijzondere manieren van ontwikkeling .

Het verleden leert dat de woningmarkt veel verschillende fasen kent, waarbij de overgang van de ene naar de andere fase lastig te voorspellen is. Wij blijven ontwikkelingen op de markt te monitoren en in nauw overleg met marktpartijen. Indien daar aanleiding toe is, actualiseren wij dit beleidskader en bespreken we dit met de raad.



## Inleiding

---

Leeuwarden oefent een grote aantrekkingskracht uit op verschillende leeftijdsgroepen en huishoudentypen. Hierdoor staat de gemeente de komende decennia opnieuw voor een grote bouwopgave. Het aantal inwoners blijft stijgen en het aantal huishoudens stijgt zelfs sneller. Een belangrijk deel van deze bouwopgave betreft daarmee dan ook de uitbreiding van de woningvoorraad. Wel verandert het karakter van de groei: minder gezinnen en meer alleenstaanden, minder jongeren en meer ouderen. Ook blijft vooral de stad in trek en is er stabilisatie of krimp in de dorpen. Dit vraagt om een nieuw antwoord op waar nieuwbouw nodig en gewenst is.

In de afgelopen jaren zijn er verschillende beleidsproducten geweest waarin nieuwbouw op een of andere vorm aan de orde kwam. Dit waren onder andere: Leeuwarder Bestek (2012) en Nieuw Leeuwarder Bestek (2015), woonplan Leeuwarden (2008), Nota Wonen 2012, structuurvisie De Zuidlanden en natuurlijk in de betreffende bestemmingsplannen. Beleid ten aanzien van duurzaamheid en kwaliteit van de woonomgeving zijn onder andere in de wijkenaanpak en Groen Werkt! vastgelegd.

Veranderingen in wetgeving zijn eveneens een aanleiding om ons nieuwbouwbeleid te actualiseren en expliciet vast te leggen. Het is inmiddels verplicht om bij nieuwbouw aan te geven hoe dit past in het op duurzame wijze ontwikkelen van een gemeente, de zogenaamde SER-ladder voor duurzame verstedelijking. Ook vraagt de provincie om een actueel overzicht van vraag en aanbod in de nieuwbouw.

Sinds 2013 trekt de woningmarkt weer duidelijk aan: het aantal verkochte woningen stijgt sterk en de nieuwbouw in de uitleg bij de grote steden is weer in trek. Dit zien we ook bij Leeuwarden, waar de vraag naar de uitleglocaties De Zuidlanden en Blitsaerd sterk gestegen is. Deze gunstige ontwikkelingen willen we goed faciliteren, waarvoor het nodig is een actueel beleidskader te hebben. Ten slotte heeft de gemeenteraad vorig jaar in een motie ons college expliciet gevraagd om een actueel beleidskader voor nieuwbouw, zodat het voor ontwikkelende partijen duidelijk is waar de gemeente wel en waar de gemeente niet aan meewerkt. Met dit beleidskader bieden we deze duidelijkheid.

Na vaststelling van het afwegingskader woningbouw door de gemeenteraad vormt dit beleidsstuk onderdeel van het gemeentelijke woon- en volkshuisvestingsbeleid.

### *Leeswijzer*

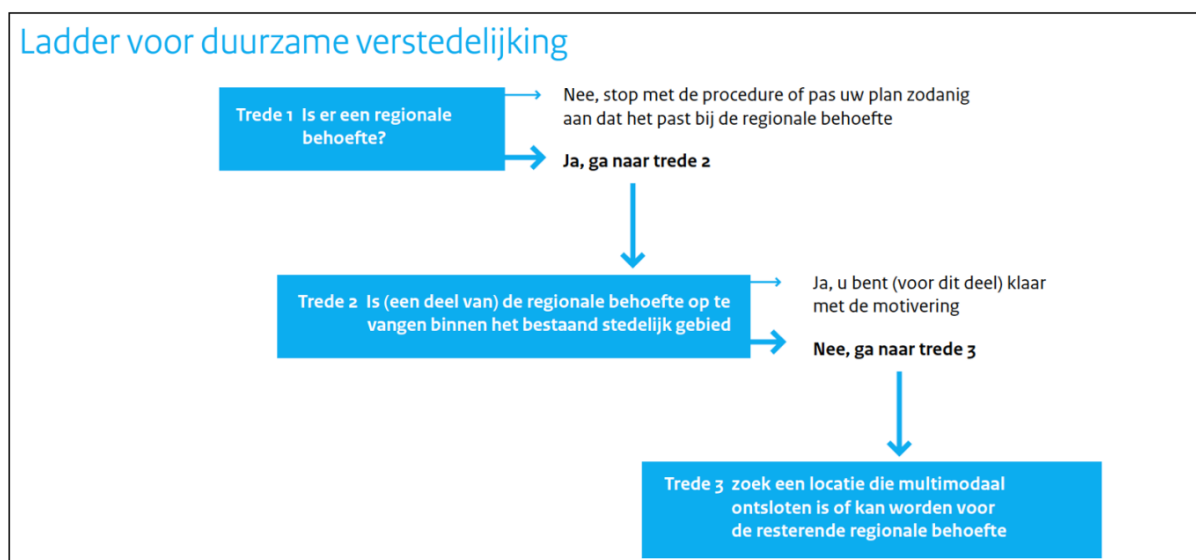
Dit nieuwbouwkader begint met het wettelijk kader in hoofdstuk 1. Daarna leggen we in hoofdstuk 2 uit met welke programmatische uitgangspunten we rekening houden. Vervolgens bekijken we in hoofdstuk 3 hoe we verwachten dat de bevolking zich ontwikkelt en wat dit betekent voor de vraag. In hoofdstuk 4 trekken we de conclusies, verdeelt over verschillende thema's. De beleidsregels voor nieuwbouw komen in hoofdstuk 5 aan de orde. Ten slotte sluiten we in hoofdstuk 6 af met de inbreng van derde partijen waarmee we over het nieuwbouwkader gesproken hebben.



## 1 wettelijk en bestuurlijk kader

### *SER ladder duurzame verstedelijking*

De Ladder voor Duurzame Verstedelijking is per 1 oktober 2012 opgenomen als motiveringseis in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Overheden moeten op grond van het Bro elke nieuwe stedelijke ontwikkeling motiveren aan de hand van de drie treden van de Ladder, zie figuur 1. Het instrument is ingericht voor een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke besluiten om zo de ruimte in stedelijke gebieden optimaal te benutten. Het instrument gaat dus verder dan alleen wonen, maar omvat bv. ook bedrijfsterreinen.



Figuur 1: treden van de Ladder voor duurzame verstedelijking (ministerie I&M)

De Ladder maakt het urgent om alle nieuwbouwplannen die nog niet in een onherroepelijk bestemmingsplan zijn opgenomen, ruimtelijk te onderbouwen. Een afwegingskader waarin onze uitgangspunten zijn verwoord schept helderheid en maakt de onderbouwing inzichtelijk. Daarnaast is het belangrijk om het toewijzen van woningbouwprogramma's op specifieke locaties transparant en in lijn met de Ladder af te wegen. Dit geldt bijvoorbeeld voor De Zuidlanden.

### *Verordening Romte provincie Fryslân*

De provincie bepaalt op basis van bevolkingsprognoses en in overleg met gemeenten en regio's de woningbouwruimte. Daarover zijn tot 2020 afspraken in de stadsregio Leeuwarden gemaakt (Leeuwarden, Leeuwarderadeel, Littenseradiel, Menameradiel en Tytsjerksteradiel) gemaakt.

De provincie is voornemens hierover nieuwe afspraken te maken in het jaar 2016. Wij verwachten dat dit geen consequenties voor dit afwegingskader zal hebben omdat we gebruik maken van conservatieve bevolkings- en huishoudensprognoses.

In haar Verordening Romte geeft de provincie aan dat gemeenten een actueel woonplan moeten hebben. De provincie ziet graag in een woonplan de volgende onderdelen terug:

- een actueel overzicht van de omvang en de kwaliteit van de bestaande woningvoorraad, waarbij aandacht wordt geschonken aan het aanbod van en de vraag naar de verschillende woonmilieus;
- inzicht in de benodigde herstructurering van de bestaande woningvoorraad;
- de ontwikkeling van de kwantitatieve en kwalitatieve woningbehoefte op basis van de demografische ontwikkelingen, en ontwikkelingen op de woningmarkt c.q. in de woonwensen van mensen;
- de inpassing van de gemeentelijke woningbehoefte in de regionale woningbouwafspraken;



- in relatie tot de voorgaande onderdelen, een overzicht van de lopende en voorgenomen herstructureringsplannen en woningbouwplannen, inclusief de fasering daarvan, met een duiding van de locaties als binnenstedelijk of buitenstedelijk;

#### *Bestemmingsplannen*

Voor bestemmingsplannen (vanaf 2019 waarschijnlijk omgevingsplan) die nieuwe woningbouw mogelijk maken, is het van belang een actueel, vastgesteld en door de provincie goedgekeurde woningbouwprogrammering te hebben. Een woningbouwprogrammering moet de motivatie en onderbouwing geven waarom er ruimte voor nieuwbouw in het bestemmingsplan nodig is. De provincie gebruikt de goedgekeurde woonplannen voor het toetsen van bestemmingsplannen die ruimte creëren voor woningbouw.

#### *Regionale samenwerking*

Zowel de provincie als het Rijk gaan uit van een regionale insteek waar het gaat om woningbouw. Hetzelfde geldt bijvoorbeeld ook voor de onderwerpen bedrijventerreinen en kantoren. Deze twee laatste hebben overigens wel een breder geografische spreiding dan wonen; bedrijven oriënteren zich in een groter gebied dan huishoudens dat doen.

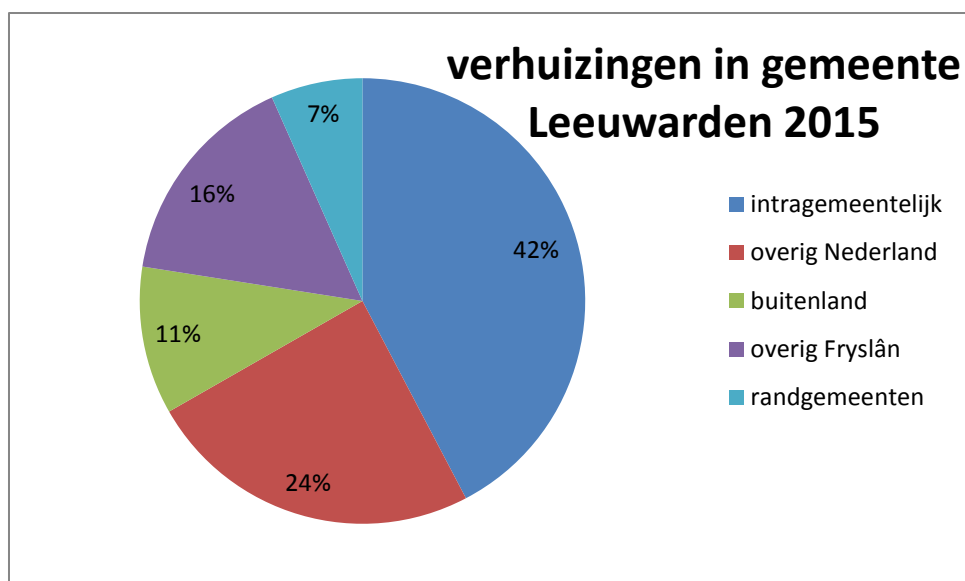
Momenteel heeft Leeuwarden met de partners van de stadsregio Leeuwarden woningbouwafspraken gemaakt. De lopende afspraken zijn meegenomen in dit beleidsstuk.

We kijken met dit beleidskader nadrukkelijk vooruit in de tijd. De komende herindelingen in Fryslân hebben een grote impact op de bestaande regionale samenwerking. Vanaf 2018 bestaat de stadsregio Leeuwarden niet meer, omdat de gemeenten Leeuwarden en Leeuwarderadeel samengegaan zijn, de gemeente Littenseradiel gesplitst is tussen Leeuwarden, Waadhoeke en Súdwest Fryslân en Menameradiel is gefuseerd in de nieuwe gemeente Waadhoeke. De gemeente Tytsjerksteradiel behoudt haar huidige vorm.

#### *Schaal regionale woningmarkt*

Voor het bepalen van de woningbehoefte is het nodig een regio te definiëren (zie hiervoor bij SER-ladder). We kiezen ervoor om de regio te definiëren overeenkomstig het grondgebied zoals de gemeente Leeuwarden dat vanaf 2018 heeft. Dan bestaat de gemeente Leeuwarden uit een stedelijk centrum en een groot, complementair plattelandsgebied met dorpen en gebieden van verschillende soort en uitstraling.

Verhuizingen vormen een goede maatstaf om een woningmarktgebied te definiëren. De verhuisbewegingen in 2015 zijn wat dat betreft illustratief. Van alle verhuisbewegingen was 7% met de buurgemeenten en 16% met de rest van Fryslân. Het merendeel van de verhuizingen is of binnen de gemeente (42%) of met de rest van Nederland exclusief Fryslân (24%). Op basis van deze verhuisbewegingen is er binnen Fryslân geen samenhangend woningmarktgebied te definiëren die bestaat uit Leeuwarden en een aantal omliggende gemeenten. Het alternatief zou zijn heel Fryslân als woningmarktgebied te gebruiken, maar dit zou in de praktijk onwerkbaar zijn. Dit betekent dat we in de prognoses en de vertaling daarvan in een passende bouwopgave ons beperken tot de omvang die Leeuwarden vanaf 2018 heeft. Ten aanzien van de werkgebieden van de corporaties hebben de 24 Friese gemeenten heel Fryslân als woningmarktgebied gedefinieerd. Deze indeling is er echter op gericht om ervoor te zorgen dat corporaties de volkshuisvestelijke opgave goed kunnen behartigen; deze indeling is er niet primair op gericht op het bepalen van de woningbehoefte.



Figuur 2: vestiging in de gemeente in 2015 naar herkomst (bron: gemeente Leeuwarden, 2015)

#### *Gemeentelijk woon- en volkshuisvestingsbeleid*

Dit afwegingskader woningbouw vormt na vaststelling door de gemeenteraad onderdeel van het gemeentelijke woon- en volkshuisvestingsbeleid. De andere beleidsstukken die hier bij horen zijn de volkshuisvestingsvisie 'Nieuw Leeuwarder Bestek 2016 – 2020' en de Nota Wonen 2012.





## 2 programmatische uitgangspunten en definities

Voor de uitwerking van dit nieuwbouwkader hebben we de volgende programmatische uitgangspunten gehanteerd en werken we met de volgende definities.

### *Flexibel sturingsinstrument*

We kiezen voor een beleidskader dat duidelijkheid biedt voor marktpartijen en kan inspelen op nieuwe ontwikkelingen. Vandaar dat er ook gekozen is voor een kader, zodat binnen de kaders marktpartijen de ruimte hebben om nieuwe initiatieven te ontwikkelen. De praktische vertaling is dat de plannen die al planologisch vastliggen opgenomen zijn, maar dat we ten aanzien van de programma's werken met bandbreedtes.

### *Tijdsperiode tot 2020 en tot 2025*

We kiezen in dit woningbouwkader nadrukkelijk voor twee verschillende tijdshorizonten, namelijk vijf jaar en tien jaar.

Demografische ontwikkelingen zoals geboorte, sterfte en binnenlandse migratie zijn redelijk te voorspellen. Op basis hiervan is te voorzien dat Leeuwarden de komende jaren blijft groeien. De grootste groei in absolute en relatieve aantallen was in de stad Leeuwarden, zowel binnen het stedelijk gebied als in de uitleglocaties. Vandaar dat een periode van 10 jaar goed te gebruiken is.

De situatie is momenteel bij de uitleglocaties naar onze mening wezenlijk anders. De landelijke crisis in de woningmarkt betrof zowel bestaande bouw als nieuwbouw, maar vooral deze laatste categorie. We zien dat pas de afgelopen twee jaren de nieuwbouw in de uitleg sterk aantrekt. De verkoop in zowel Blitsaerd en De Zuidlanden loopt sterk op. Door de sterke stijging rekenen voor de uitleglocaties met een tijdshorizon van voornamelijk vijf jaar omdat prognoses en praktijk voor deze locaties te ver uiteen zijn gaan lopen. We gaan tussentijds evalueren om te zien in hoeverre de geprognosticeerde ontwikkelingen zich verhouden tot gerealiseerde aantallen.

### *Opsplitsing woningvraag naar studenten – regulier –zorg*

Er is voor gekozen de ontwikkeling van de vraag en het aanbod niet integraal te benaderen, maar via drie separate doelgroepen die elk een afzonderlijke vraag hebben en een eigen aanpak vereisen. Dit zijn: studenten, huishoudens met zorgvraag en reguliere huishoudens. Ook zijn deze deelmarkten onderhevig aan eigen mechanismen die vraag en aanbod bepalen.

### Studenten

Voor studenten hanteren we de volgende programmatische uitgangspunten:

1. We zetten verder in op de ontwikkeling van Leeuwarden als studie- en studentenstad. De overheden en de kennisinstellingen investeren daartoe verder in de ontwikkeling van nieuwe studies en een goed studieklimaat;
2. We definiëren studentenhuishouding als:
  - a. woonruimte in een kamerverhuur/-koopwoning, of;
  - b. kleine zelfstandige woonruimte<sup>2</sup> (tot 30 m<sup>2</sup> bvo).
3. We willen niet alleen voorzien in de kwantitatieve vraag, maar zetten we bovenal in op de kwalitatieve<sup>3</sup> vraag. Dit betekent de verschuiving van onzelfstandige naar zelfstandige woonruimte<sup>4</sup> en

---

<sup>2</sup> De maat van 30 m<sup>2</sup> bruto vloer oppervlakte (bvo) biedt de gelegenheid om gemiddeld genomen een appartement van ca. 25 m<sup>2</sup> te realiseren. Dit levert bij een maximale huur voor jongeren onder de 23 jaar (409,92 per 2016) een gemiddelde huurprijs van € 16 per m<sup>2</sup> op. Dit is een reële marktprijs.



de verschuiving van woonruimte in de buitenwijken naar woonruimte in de binnenstad en nabij de kennisinstellingen.

4. Binnen de geselecteerde gebieden voor studentenhuisvesting ligt de nadruk op het toevoegen van zelfstandige woonruimte omdat dit aansluit bij de vraag van studenten..

### Zorgvraag

De doelgroep zorgbehoefigen omschrijven we als de groep personen die voor langere tijd afhankelijk is van zorgvoorzieningen en ambulante begeleiding. Dit betreft ouderen, mensen uit de chronische ggz, mensen met een lichamelijke of geestelijke beperking of jongeren uit de jeugdzorg.

In ouderenbeleid wordt geen strikte grens gegeven van het begrip oudere. Bij het gebruik van zorgvoorzieningen gaat het vooral om 75-plussers. Als we het hebben over kwetsbare ouderen dan hebben we het over 85 plussers die te maken hebben met 1 of meerdere factoren:

- slechte gezondheid;
- laag inkomen;
- weinig mogelijkheden om aan het maatschappelijk leven deel te nemen.

Een groot deel van de (toekomstige) huishoudens met een zorgvraag woont in een reguliere woning. Voor veel zorgbehoefigen kan zorg in de woning worden aangeboden en is vanuit dat oogpunt geen verhuisnoodzaak. Hiervoor hoeft dan dus ook geen nieuwbouw gepleegd te worden. Wel moet vaker de woning zorgbestendig gemaakt worden, waarbij het dan gaat om het verwijderen van drempels, plaatsen handgrepen e.d. In het actieplan wonen met zorg staat hoe we dit willen faciliteren.

### Reguliere vraag

De vraag naar reguliere woningen is redelijk goed te voorspellen, hoewel er hierbij ook onzekerheden zijn. De ontwikkeling van de bevolking door geboorte/ sterfte en binnenlandse migratie is redelijk goed te voorspellen. De omvang van immigratie/ emigratie is sterk afhankelijk van internationale ontwikkelingen, denk aan de huidige vluchtelingenstroom. De leenregels voor de koop en de inkomenseis bij sociale huur hebben invloed op de woningvraag. Bij wijzigingen gaan verschuivingen optreden. We hanteren hier de huidige regels.

### *Opsplitsing naar stedelijk, suburbaan en dorps wonen*

Binnen de bevolking zijn verschillende woonwensen, wat zich vertaalt naar een vraag naar stedelijk, suburbaan en dorps wonen.

Stedelijk wonen definiëren we als het wonen in de stad, binnen de ring en dan vooral in vooroorlogse gebieden. De doelgroep die een voorkeur heeft voor stedelijk wonen zoekt de dynamiek van de stad en bestaat voor een belangrijk deel uit jongeren (<35 jaar). Een ander deel van doelgroep zoekt woningen in laag stedelijke locaties (Aldlân, Westeinde, Camminghaburen en Havankpark). Dit zijn locaties met een lagere bebouwingsdichtheid dan de oudere delen van de stad.

Suburbaan wonen is vooral gericht op de uitleglocaties bij de stad. Dit omvat de wijken Zuiderburen, De Zuidlanden en Blitsaerd. Gezinnen vormen de belangrijkste doelgroep voor deze wijken. Het is gericht op huishoudens die een grotere woning en meer buitenruimte vaak belangrijk vinden.

Het aandeel dorpse woonmilieu in de gemeentelijke woningmarkt neemt toe. Door de fusie met noordelijk Boarnsterhim in 2014 en met Leeuwarderadeel en oostelijk Littenseradiel in 2018 groeit

---

<sup>3</sup> Een groot deel van de studenten (40%) wil haar studentenkamer inruilen voor zelfstandige woonruimte (Uit: Monitor Studentenhuisvesting 2015 (KENCES, BZK, ABF research). Hier is dus sprake van een kwalitatieve mismatch: het aanbod sluit niet aan bij de woonwensen.

<sup>4</sup> Een zelfstandige woning is een woning met eigen toegang en eigen keuken en toilet.



het plattelandskarakter van onze gemeente. Het is een gemêleerde doelgroep die het dorpse woonmilieu zoekt, meestal doelgroepen die voorheen ook op het platteland woonden.

#### *Bijzondere woonvormen en bijzondere manieren van ontwikkeling*

In het collegeprogramma 2014 – 2018<sup>5</sup> hebben we aangegeven dat we openstaan voor nieuwe concepten en nieuwe manieren van ontwikkeling.

Bijzondere woonvormen zijn alle vormen van bewoning die niet reguliere woningen, reguliere zorgwoningen of reguliere studentenhuisvesting zijn. Het aantal verschillende woonvormen is ontzettend groot. Bij zorg kan bijvoorbeeld gedacht worden aan hofjes, kangoeroewoningen, mantelzorgwoning, gemeenschappelijk wonen et cetera.

Bij bijzondere manieren van ontwikkeling denken we aan niet-traditionele vormen van woningbouwontwikkeling. Bijvoorbeeld vormen waarin collectieven het initiatief nemen, of waarbij toekomstige gebruikers een grote invloed op het programma hebben.

Daarnaast staan we nadrukkelijk open voor het faciliteren van alternatieve vormen van bouwen omdat we het belangrijk vinden dat er ruimte is voor in het bouwproces. We denken dan bijvoorbeeld aan tijdelijke woonvormen of niet-traditionele bouwmaterialen.

#### *Statushouders*

Het aantal statushouders (asielzoekers die verblijfstatus heeft gekregen) is de afgelopen jaren sterk gestegen. Dit levert voor de korte termijn een extra stijging van de bevolking en het aantal huishoudens op. Het is vrijwel onmogelijk om te voorspellen hoe het aantal statushouders zich de komende jaren verder ontwikkelt. De onderliggende prognoses houden altijd al rekening met een (gemiddelde) migratie met het buitenland. Dit is dan overigens breder dan alleen statushouders; het betreft ook migratie binnen de EU en internationale studenten.

Naast de onvoorspelbaarheid zijn ook de bijzondere omstandigheden qua huisvesting van statushouders een reden om de prognoses niet aan te passen op basis van deze groep. In principe vangen we statushouders op in reguliere sociale huurwoningen van de corporaties. In deze ongebruikelijke tijden onderzoeken gemeenten – waaronder Leeuwarden – of er aanvullend extra inzet nodig is. Dit betekent dat de specifieke woningvraag die door de komst van statushouders ontstaan, ook een specifiek woonprogramma oplevert.

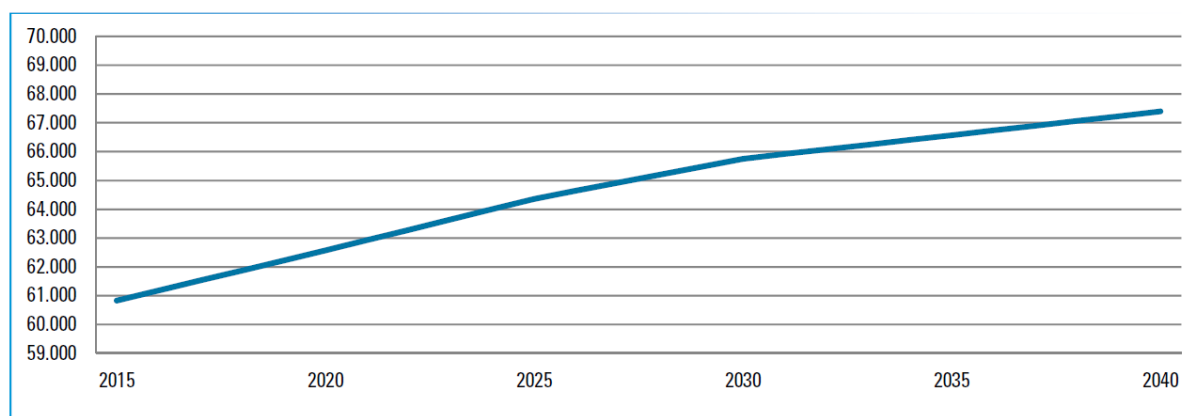
---

<sup>5</sup> De letterlijke tekst (blz. 23) luidt: *Ontstaan in de markt ideeën voor een innovatieve aanpak van woningbouw en nieuwe woonvormen zoals groepswonen voor ouderen of meergeneratiewoningen? Dan stimuleren we dit zeker!*



### 3 Vraagontwikkeling en bestaand aanbod tot 2025

Sinds begin deze eeuw groeit de gemeente Leeuwarden jaarlijks met meer dan 500 inwoners. We voorzien dat deze groei de komende jaren doorzet.



Bron: CBS/PBL (2013).

**Figuur 3: verwachte groei aantal huishoudens gemeente Leeuwarden (in vorm van na fusie). Bron: CBS/PBL 2013**

De verwachting is dat het aantal huishoudens (exclusief studenten) tussen 2015 en 2025 met zo'n 3.500 toeneemt. Deze groei is dan voor meer dan 90% te danken aan de toename van het aantal eenpersoonshuishoudens. Ook na 2025 groeit de bevolking door en neemt het aantal huishoudens verder toe. In de cijfers is de ontwikkeling van het aantal huishoudens in Leeuwarderadeel en oostelijk Littenseradiel meegenomen.

Huishoudentype	2015	2025	2015-2025	Huishoudentype	2015	2033	2015-2033
Reguliere eenpersoonshuishoudens	21.778	25.068	3.290	Reguliere eenpersoonshuishoudens	21.778	27.396	5.618
Stellen*	28.490	28.708	218	Stellen	28.490	28.391	99
Eénouderhuishoudens	3.989	3.989	-	Eénouderhuishoudens	3.989	4.019	30
Overige huishoudens	200	257	57	Overige huishoudens	200	287	87
<b>Totaal regulier</b>	<b>54.457</b>	<b>58.022</b>	<b>3.565</b>	<b>Totaal regulier</b>	<b>54.457</b>	<b>60.093</b>	<b>5.636</b>

**Tabel 1: ontwikkeling naar huishoudingstypen (Bron CBS/PBL (2013), Gemeente Leeuwarden (2015))**

\* onder stellen wordt zowel twee persoonshuishoudens verstaan als ook gezinnen met twee ouders.

#### *Vraag en aanbod bij studenten*

Studenten zijn starters op de woningmarkt, waarbij twee factoren de vraag naar wonen in een studentenstad in sterke mate bepalen: de aantrekkelijkheid van de studie en de financiële tegemoetkoming door het Rijk. De afgelopen jaren zijn de hogescholen in Leeuwarden erg succesvol geweest, met als resultaat dat het aantal ingeschreven studenten sterk gestegen is. Dit heeft zich vertaald in een toenemende vraag naar studentenhuisvesting.

Tegelijkertijd is door de introductie van het leenstelsel het aantal uitwonende studenten aan het dalen, omdat nu moeten lenen omdat er geen studiegift meer bestaat voor nieuwe studenten. Hoever en hoelang dit effect aanhoudt, is nu nog niet bekend.



Op basis van de studentenmonitor van KENCES<sup>6</sup> houden we rekening met een stabilisatie van het aantal studenten. Dit betekent dat er vooralsnog geen kwantitatieve uitbreidingsvraag naar studentenhuizing is. We monitoren dit overigens jaarlijks, omdat er van jaar op jaar grote verschuivingen kunnen optreden

De komst van de RUG naar Leeuwarden is een uitzonderlijke gebeurtenis die buiten de autonome ontwikkeling van het aantal studenten gaat. De verwachting is dat de komst van de RUG op termijn voor zo'n extra 1.000 uitwonende studenten kan zorgen.

Een extra ontwikkeling is de vraagverschuiving bij studenten van onzelfstandige woonruimte naar zelfstandige woonruimte. Uit het KENCES onderzoek blijkt dat zo'n 40% van de studenten die in onzelfstandige woonruimte woont, eigenlijk in een zelfstandige woning wil wonen. We gaan ervan uit dat zo'n 20% van deze vraag daadwerkelijk te realiseren is. Dat levert dan een additionele vraag naar 450 studentenwoningen op.

Momenteel zijn er al concrete plannen voor het toevoegen van 453 wooneenheden, waarvan 77% planologisch hard. Voor de periode tot en met 2025 is er dan nog een restvraag naar ca. 950 studentenwoningen.

Standaard groei studentenhuishoudens	0
Campus Fryslân	1.000
Verhuis naar zelfstandige wooneenheid	400
Totale vraag	1.400
Totaal aan plannen	(77% hard) 453
Additionele behoefte	947

Tabel 2: vraag en aanbod naar studentenwoningen (Bron CBS/PBL (2013), Apollo (2015), Gemeente Leeuwarden (2015))

#### *Vraag en aanbod naar wonen met zorg*

Om het verschil tussen vraag en aanbod van geschikte woningen voor de doelgroep ouderen en zorgbehoefte in beeld te krijgen, is gebruik gemaakt van de gegevens uit de Woonzorgatlas, aangevuld met gegevens die verzameld zijn voor het actieplan wonen met zorg.

Er is een vraag naar ruim 11.000 geschikte woningen<sup>7</sup> in Leeuwarden. De woningcorporaties hebben gezamenlijk in theorie voldoende woningen om te voorzien in zo'n 50 % van die vraag (circa. 5.600 woningen).

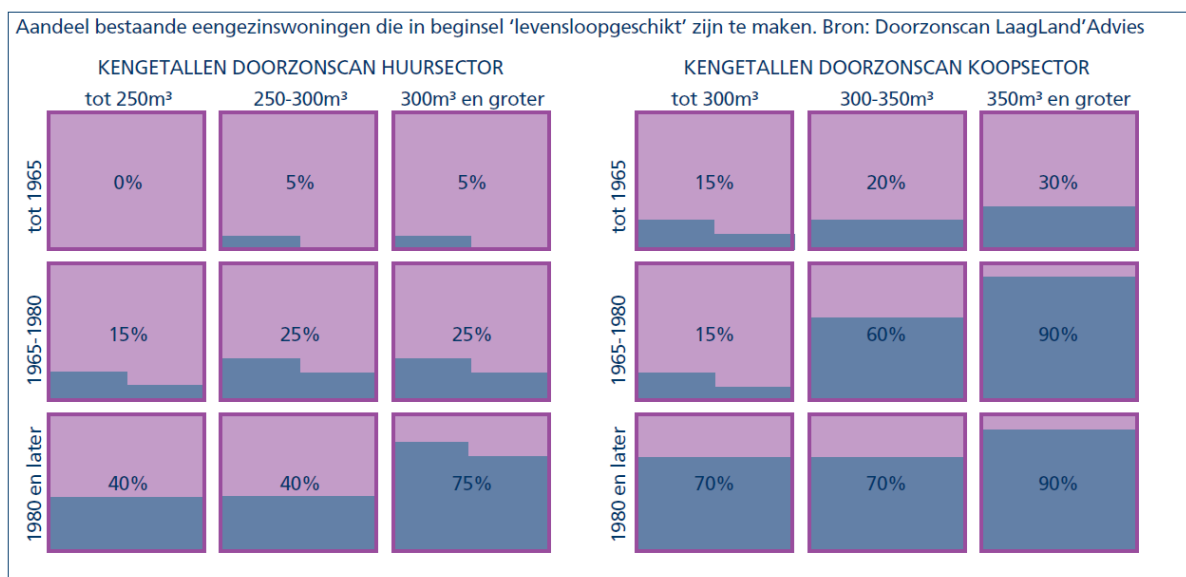
In Leeuwarden bewonen 2.490 huishoudens bestaande uit 1 of 2 personen van 75 jaar en ouder een koopwoning. In de groep 65 tot 75 jaar zijn dat 3.752 huishoudens. Dit is samen ook zo'n 50% van de vraag. In hoeverre de koopwoningen die ouderen bewonen geschikt zijn, zoals in de definitie is aangegeven, is nog niet bekend. Wel blijkt uit eerder onderzoek<sup>8</sup> in opdracht van de VNG en Aedes<sup>9</sup> dat gemiddeld genomen de nieuwere en grotere woningen in de koop en huur levensloopbestendig te maken zijn. We willen dit voor Leeuwarden nog nader uitzoeken, ook om te achterhalen waar ouderen nu vooral wonen.

<sup>6</sup> Uit: Monitor Studentenhuisvesting 2015 (KENCES, BZK, ABF research)

<sup>7</sup> Definitie geschikt wonen: geschikt wonen is bedoeld voor mensen die vanwege zorg en/of mobiliteitsbeperkingen een aangepaste woning nodig hebben. Een woning zonder drempels, gelijkvloers of met traplift, de badkamer moet geschikt zijn voor zorgverlening. Het gaat hier om vraag gebaseerd op wensen.

<sup>8</sup> Uit: Handreiking 'geschikt wonen – het aanpassen nu aanpakken (VNG, Aedes, 2010)

<sup>9</sup> Aedes is de koepelorganisatie van de meeste Nederlandse corporaties



Figuur 4: Uit handreiking 'geschikt wonen - het aanpassen nu aanpakken' (VNG, Aedes, 2010)

De verhuigeneidheid onder de groep 75 plussers is laag. Ook weten we dat op dit moment de geschikte woningen slechts voor een deel bewoond worden door mensen die een geschikte woning nodig hebben.

Op basis van deze cijfers is er geen specifieke nieuwbouwbehoefte voor de categorie geschikte woningen. Dat nieuw toe te voegen woningen levensloopbestendig zijn is gewenst en dit gaan we stimuleren. Dit doen we onder andere door alleen medewerking te verlenen aan grotere appartementen (meer dan 65 m<sup>2</sup>), zodat daarin voldoende ruimte is om een compleet woonprogramma te realiseren. Om te voorzien in de toenemende vraag naar verzorgd wonen<sup>10</sup> willen we bestaande seniorencomplexen benutten indien hierin adequate zorg en dienstverlening is te realiseren. Ook moet de woonkwaliteit voldoende groot zijn om aantrekkelijk te wezen voor ouderen. In Leeuwarden is er vraag naar ruim 1.100 eenheden verzorgd wonen. Op dit moment zijn ruim 1.000 woningen in Leeuwarden aangemerkt als verzorgd wonen locatie. Hoewel er geen kwantitatieve vraag is, verwachten we dat de kwalitatieve vraag niet in alle bestaande complexen aan te bieden is en er zodoende beperkte ruimte is voor (vervangende) nieuwbouw. .

Ondanks een tijdelijke terugloop in de vraag naar beschermd wonen<sup>11</sup> door scheiden van wonen en zorg neemt de vraag na 2020 weer toe. Het is niet duidelijk wie gaat investeren in deze toenemende vraag. In 2030 is er in Leeuwarden bij ongeveer 700 personen een behoefte aan beschermd wonen. Op dit moment is er een aanbod aan plaatsen voor 550 personen. Van de geanalyseerde locaties voor beschermd wonen zijn er meer dan 35% als financieel risicovol beschouwd door de woningbouwcorporaties. Er is met name risico doordat de schaalgrootte van veel locaties te klein is (in relatie tot de gewijzigde huisvestingsstrategie). In de toekomst, vanaf 2030 is een kleine uitbreiding (circa 200 plaatsen) wenselijk in het aanbod beschermd wonen.

#### Vraag en aanbod regulier wonen

Er is onderzocht welke woonvoorkeur de bevolking heeft, waarbij ook gekeken is hoe vraag en werkelijk gedrag zich verhouden. We hebben een onderscheid gemaakt in drie woonmilieus, die we

<sup>10</sup> Definitie verzorgd wonen: verzorgd wonen is bedoeld voor mensen met een hogere zorgvraag (ZZP 3-4) Er is behoefte aan geclusterd wonen in de directe nabijheid van goede 24-uurszorg en diensten. Mensen wonen zelfstandig, de zorg komt via thuiszorg of ambulante begeleiding

<sup>11</sup> Definitie beschermd wonen: Een woon- en verblijfsvorm met 24-uurs aanwezige zorg voor mensen met een intensieve zorgvraag (ZZP 4 en hoger). Zorg en wonen is gekoppeld in één pakket met een eigen bijdrage.



hierna verder uitwerken. Het betreft de woonmilieus stedelijk, suburbaan (groen stedelijk) en dorps wonen.

### Stedelijk

In de gemeente Leeuwarden heeft de meerderheid van de huishoudens een voorkeur aan wonen in een stedelijke woonomgeving. Dit zijn omgevingen met een hogere bouwdichtheid, nabij stedelijke voorzieningen en meer gemixt qua type woningen. Er wonen verschillende huishoudentypen, waarbij de kleine huishoudens (1 of 2-persoons) domineren. En er is een mix van leeftijdstypen, waarbij de grote groep jongvolwassenen opvalt (studenten en starters). Ten slotte kent het stedelijk gebied een mix van hoge en lage inkomens, waarbij het opvalt dat het gemiddelde huishoudensinkomen in de stad lager is dan dat van huishoudens in de suburbane en dorpsdelen van de gemeente, ook buiten de leeftijdsgroepen van jongvolwassenen.

Voor de komende decennia voorzien we vooral een groei van het aantal eenpersoonshuishoudens. Het betekent niet dat huishoudens hun hele leven alleenstaand zijn. De meeste bewoners leven gedurende hun leven in verschillende huishoudentypen.

De groei van het aantal alleenstaanden heeft belangrijke consequenties voor het wonen. Gemiddeld hebben alleenstaanden minder te besteden dan tweepersoonshuishoudens of gezinnen. Nieuwbouw in de koop ligt dan vaak buiten het financiële bereik. Eenpersoonshuishoudens moeten dan vaker kiezen tussen huur of koop in de bestaande bouw.

Er is nog langere tijd (meer dan 20 jaar) vraag naar nieuwbouw in suburbane woongebieden (zie hierna). Dit betekent dat gezinnen de bestaande stad verlaten en dat hun (vooral) koopwoningen beschikbaar komen voor de kleine huishoudens. Omdat de groei van het aantal alleenstaanden groter is dan de verhuizing van gezinnen naar de uitleg, is een aanvullend nieuwbouwprogramma nodig.

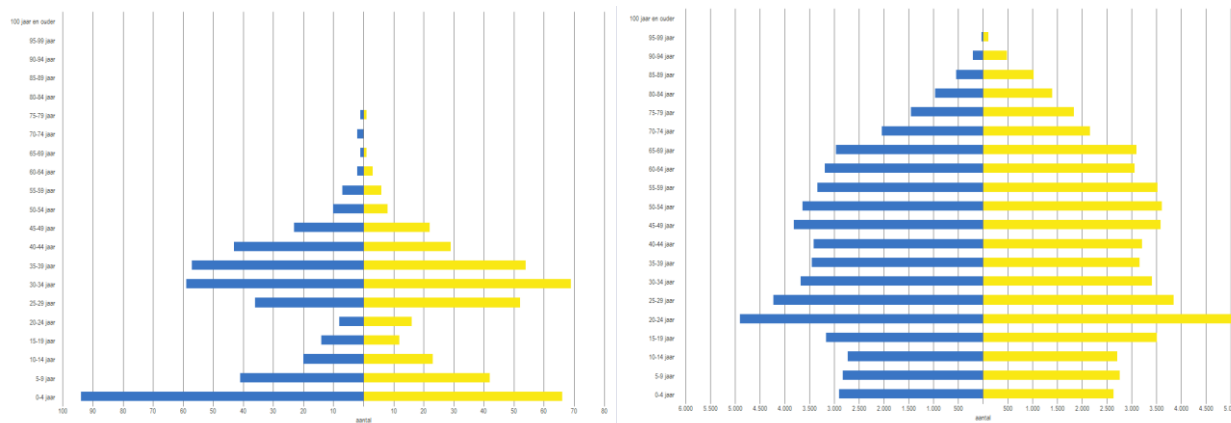
De meerderheid van de huishoudens heeft een wens naar een grondgebonden woning. Niet de hele vraag hiernaar is in het stedelijke gebied te beantwoorden. Er zijn een beperkt aantal projecten die grondgebonden woningen toevoegen. Een deel van de vraag komt in de uitleglocaties terecht, voor een ander deel kiest een deel van de huishoudens voor een gestapelde woning.

Over de afgelopen tien jaar zijn er ca. 1.000 woningen gesloopt (gemiddeld 100 per jaar). Het betrof in hoofdzaak corporatiewoningen. We verwachten dat dit zich zo doorzet de komende tien jaar. Meestal is bij herbouw sprake van een verdunning, wat betekent dat het aantal te slopen woningen groter is dan het aantal terug te bouwen woningen. Een deel van deze verdunning verplaatst zich naar de uitleglocaties. We rekenen met 75% terugbouw op de locatie en 25% bouw op andere locaties.

### Suburbaan (nieuwbouwlocaties bij stad)

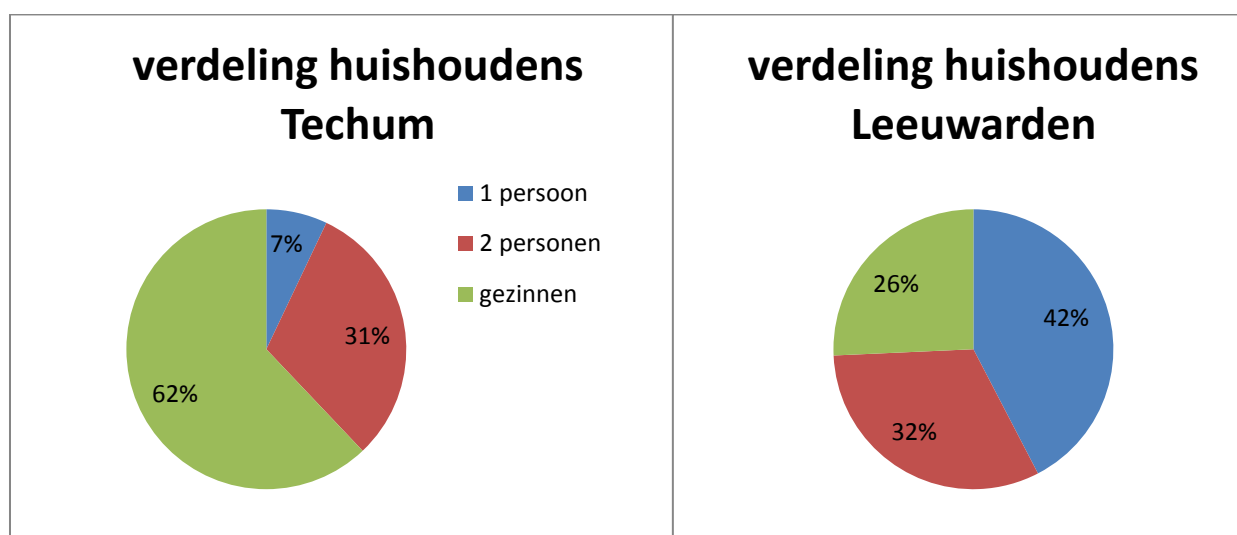
Van de huishoudens met een verhuiscens heeft zo'n 45 tot 50% de voorkeur voor een suburbaan woonmilieu. Dit zijn de woongebieden in de nieuwbouwwijken De Zuidlanden en Blitsaerd bij Leeuwarden. Deze gebieden zijn te kenmerken door een relatief weinig woningen per km<sup>2</sup> zijn). Er staan voornamelijk grondgebonden koopwoningen.

De cijfers laten zien dat vooral gezinnen zich aangetrokken voelen tot dit woonmilieu. De bevolkingspiramide van Techum (zie hierna) is illustratief, namelijk dat er vooral kinderen tot 20 wonen en volwassenen in de leeftijd tussen 30 en 50 jaar en vrijwel geen ouderen.



Figuur 5: bevolkingspiramide Techum (links) en de bevolkingspiramide van de hele gemeente Leeuwarden (rechts)

Ook wonen in de nieuwbouwwijken vooral gezinnen en veel minder een- en tweepersoonshuishoudens.



Figuur 6: verdeling huishoudens Techum (links) en de die van de hele gemeente Leeuwarden (rechts) voor het jaar 2016

wijk	Binnen gemeente	buiten gemeente	% binnen gemeente
Blitsaerd	30	12	71%
Techum	234	39	86%

Tabel 3: aantal verhuisde personen naar Techum en Blitsaerd, vanuit en buiten de gemeente in 2015 (bron: Gemeente Leeuwarden, 2015)

De samenstelling van de huishoudens en de herkomst van deze huishoudens verklaren het succes, maar ook de beperkingen van de nieuwbouw in de uitleglocaties. Het aantal gezinnen neemt al lange tijd vrijwel niet meer toe. Zo nam tussen het jaar 2000 en 2013 het aantal gezinnen toe met 465 huishoudens, terwijl het totaal aantal huishoudens met 4.507 toenam in dezelfde periode. Dit betekent dat ook al groeit het aantal gezinnen niet of nauwelijks, er nog steeds vraag is naar nieuwe gezinswoningen in de uitleg. Het tempo waarin voorheen woningen werden toegevoegd in uitleglocaties kan gecontinueerd worden. Verhoging of verlaging hiervan is vooralsnog niet aan de orde. We zien in tabel 3 (zie hiervoor) dat de beide nieuwbouwlocaties in overgrote meerderheid bewoond worden door huishoudens uit Leeuwarden. Aangezien Leeuwarden nog lange tijd door-





groeit, verwachten we dan ook dat de komende decennia nieuwbouw in een suburbane setting nodig blijft om te voorzien in de woningvraag van de eigen bevolking.

### Dorps wonen

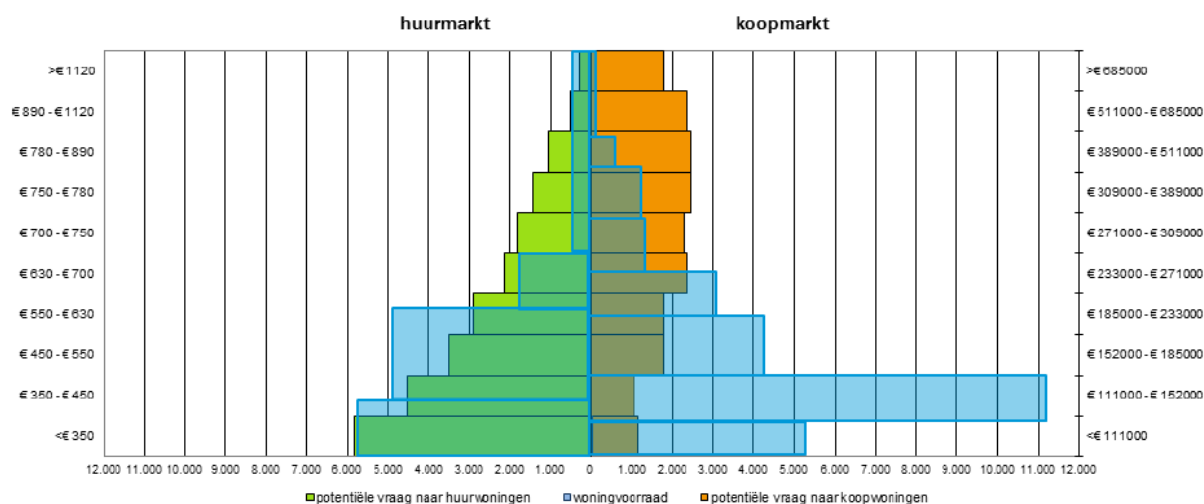
De huidige dorpen maken nu in Leeuwarden 15% van de bevolking en 14% van de woningvoorraad uit. De groei van de bevolking en woningvoorraad heeft zich de afgelopen jaren vooral in de stad Leeuwarden geconcentreerd. We hebben geen aanwijzingen dat dit in de komende jaren wezenlijk gaat veranderen. Desalniettemin willen we wel ruimte bieden om een bij de schaal en aard passende uitbreiding van de woningvoorraad van de dorpen te bieden.

In de dorpen willen we vooral consolideren en de kwaliteit behouden. We tornen niet aan de bestaande uitbreidingslocaties in de dorpen. Wanneer zich kansen in de dorpen voordoen, willen wij deze benutten. Grou heeft met zijn voorzieningenaanbod en goede sociale woningvoorraad een centrumfunctie. Dit zien we als tweede kerngebied.

Vanaf 2018 komen er vanuit Leeuwarderadeel 6 dorpen bij Leeuwarden. Stiens is hiervan veruit het grootst. Wij zien deze plaats vanaf 2018 als derde kerngebied.

Vanuit Littenseradiel komen er vanaf 2018 10 dorpen bij Leeuwarden. Hiervan is Mantgum met ca. 455 woningen het grootst en Leons met 8 woningen het kleinst. Voor deze en de andere kleinere kernen van de gemeente zien we alleen ruimte voor (zeer) beperkte woningbouw.

### *Vraag en aanbod naar woningtype*



**Figuur 7: marktruimtemodel gemeente Leeuwarden (bronnen CFV (2013), WoOn2012, Gemeente Leeuwarden (2015), Nibud, Ministerie I&M.**

Uit het marktruimtemodel van de STEC groep blijkt er een groot – theoretisch – overschot aan goedkope koopwoningen en in iets mindere mate huurwoningen. Op basis van het bestaande aanbod en de inkomensgroepen in Leeuwarden is een groter deel van de woningbouw in de duurdere huur en koop te realiseren. De praktijk is echter dat de hogere inkomens in Leeuwarden verhoudingsgewijs minder aan wonen uitgeven dan in andere stedelijke woningmarkten in het land. Dit betekent dat er marktruimte is om duurdere woningen toe te voegen, maar niet in de mate waarin het marktruimtemodel dit voorspelt.

### Huur

De woningmarkt van Leeuwarden bestaat voor 50% uit huurwoningen, waarvan 32% in handen is van de corporaties en de rest in bezit van particuliere verhuurders en beleggers.



Op basis van de inkomensprognoses verwachten we geen verdere groei van de vraag naar gereguleerde huur. Althans geen groei waarvoor de corporaties moeten bouwen<sup>12</sup>. Onder starters en studenten is uiteraard wel vraag naar huur. De afgelopen jaren zijn de marktpartijen een grotere rol gaan innemen in het bedienen van deze vraag. Wij verwachten dat deze ontwikkeling zich doorzet. De jaarlijkse sloop van woningen ligt gemiddeld rond de 100 woningen per jaar. Dit zijn hoofdzakelijk huurwoningen van de corporaties. We verwachten dat dit ook de komende tien jaar zo doorgaat. We zien een grote kwaliteitsvraag in de bestaande woningvoorraad, wat in principe tot een hoger sloopprogramma moet leiden. Vooral financiële beperkingen begrenzen het aantal woningen dat corporaties jaarlijks kunnen slopen.

Sloop en vervangende nieuwbouw gaan vaak hand-in-hand met een ander woonprogramma en ook een verdunning qua aantal. Dit betekent dat dan op andere locaties woningbouw moet plaatsvinden.

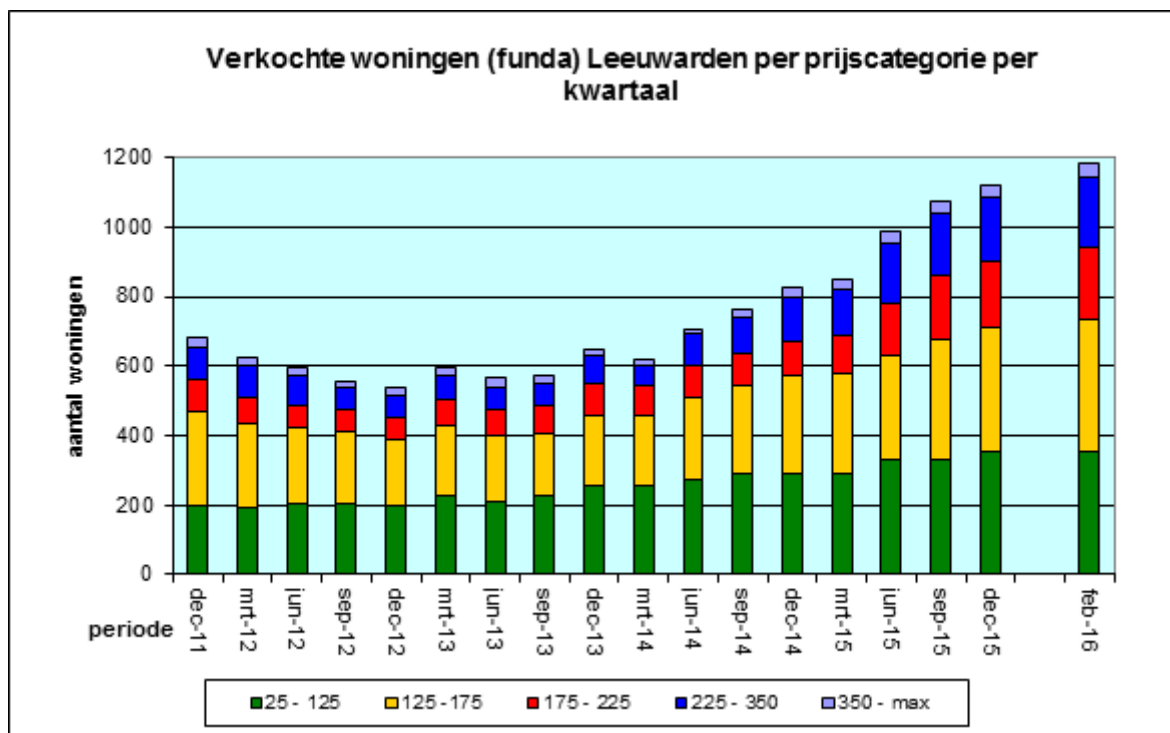
### Koop

Van de bestaande plannen (hard en zacht) bestaat ongeveer 2/3 een koopwoning. In de praktijk zien we dat circa de helft van de toegevoegde woningen in de huur is. Dit komt doordat er binnenstedelijk veel huurappartementen worden toegevoegd die vaak niet in de programmering zijn meegenomen. Deze plannen zitten niet expliciet in de programmering omdat van plan tot realisatie de doorlooptijd erg kort kan zijn (bij transformatie kantoren bv.); dit in tegenstelling tot nieuwbouw op uitleglocaties, waarbij een doorlooptijd van enkele jaren gebruikelijk is.

De bouw van koopwoningen is geconcentreerd in de uitleglocaties. In de periode na 2008 was tijdelijk sprake van een teruggang van de verkoop van nieuwe woningen, maar intussen zien we de vraag sterk oplopen in deze locaties. Dit komt doordat het aantal verkochte woningen sterk groeit (zie figuur 10), waardoor ook de vraag naar nieuwbouwwoningen sterk toeneemt. Gelet op de huidige prognoses en verkopen betekent dit dat de huidige beschikbare plangebieden (Techum, Goutum-Súd (Jabikswoude)) binnenkort voltooid zijn en dat ook Wiarda spoedig uitontwikkeld is. Dit betekent dat we de plannen voor de verdere ontwikkeling van De Zuidlanden nu al voorbereiden, om te voorkomen dat er een onnodige vertraging ontstaat.

---

<sup>12</sup> We houden voor wat betreft het aantal statushouders een slag om de arm. De instroom is lastig te voorspellen. Daarnaast zoeken we met een brede coalitie aan partijen naar nieuwe huisvestingsmogelijkheden.



Figuur 8: ontwikkeling van verkochte woningen op jaarbasis in de gemeente Leeuwarden naar prijsklasse (bron: Funda/NVM 2016)

Naast de uitleg is er een beperkt aantal inbreidingslocaties binnen de gemeente in ontwikkeling (bv. Nieuw Vossepark, Bonifatiussterrein) die in hoofdzakelijk koopwoningen toevoegen. We vinden het belangrijk om dit segment te blijven faciliteren, omdat dit moderne stedelijke grondgebonden woonmilieus creëert die een waardevolle aanvulling van onze stedelijke woningmarkt zijn. Het aantal geschikte locaties is beperkt, zodat het een stevige opgave is om in de marktvrage te voorzien.

Woningtype		% voorkeur	Vraag	Totale plancapaciteit	Additionele behoefte
Grondgebonden	Huishoudensgroei	65-70%	2.320 - 2.490	1.100 (hard)	1.870 - 2.090
	Sloop		650 - 700		
	Totaal		2.970 - 3.190		
Appartement	Huishoudensgroei	30-35%	1.070 - 1.250	650 (hard)	720 - 950
	Sloop		300 - 350		
	Totaal		1.370 - 1.600		

Tabel 1: vraag en aanbod naar grondgebonden en appartementen (Bron CBS/PBL (2013), WoON 2012, Gemeente Leeuwarden (2015))

### Grondgebonden

Gestapelde bouw (flats) domineren het stedelijke gebied van de gemeente. De grondgebonden woningen zijn of vooroorlogs of in hoofdzaak gebouwd vanaf de jaren tachtig. De vraag (zie voorgaande tabel) is fors: tussen de 65 en 70% van de verhuis geneigde huishoudens heeft een voorkeur voor een grondgebonden woning. Om te voorzien in de vraag moeten we in de uitleg op korte termijn beginnen met het in ontwikkeling brengen van de volgende buurtschappen (zie voorgaande paragrafen).

We zien wel een potentieel overschot aan grondgebonden woningen in de periode na 2025. Dit heeft dan te maken met de demografische ontwikkelingen, waarbij het aandeel kleine huishoudens verder groeit en de omliggende gemeenten qua huishoudens stabiliseren of zelfs krimpen. De ontwikkeling



van De Zuidlanden via afzonderlijke buurtschappen betekent dat we de mogelijkheid hebben plannen en fasering aan te passen.

### Appartementen

Het stedelijk gebied van Leeuwarden heeft momenteel een kwantitatief overschot aan appartementen, maar tegelijkertijd een tekort aan goede appartementen. De voorraad van de corporaties bestaat in belangrijke mate uit gestapelde bouw tussen de jaren vijftig en tachtig. Dit aanbod in gestapelde bouw is in toenemende mate kwalitatief onder de maat, zowel qua energieprestatie en woonkwaliteit. Hoewel dit bezit vanwege de gunstige prijsstelling de komende tijd voorziet in een vraag van de lagere inkomensgroepen, is de toekomstbestendigheid laag.

Momenteel is er een duidelijke kwalitatieve vraag naar extra appartementen, terwijl we tegelijkertijd ook een kwantitatieve vraag prognosticeren. Dit heeft te maken met de sterk groeiende groep een- en tweepersoonshuishoudens. We zien deze vraag in sterke mate neerdalen in de binnenstad en in transformatiegebieden. Wat de gemeente Leeuwarden daarbij nodig heeft, zijn toevoegingen die bijdragen aan de kwaliteit van de woningvoorraad. Er is daarom geen behoefte meer aan appartementen tot 65 m<sup>2</sup>. Maar wel in de categorie 65 m<sup>2</sup> en groter. We zien tegelijkertijd ook dat het toevoegen van woonruimte in vooral de binnenstad leidt tot parkeervraagstukken die vragen om een creativiteit.



## 4 Conclusies

De gemeente Leeuwarden heeft een forse woningbouwopgave. Door de groei van de bevolking en daarmee samenhangende groei van het aantal huishoudens en door verbetering van de bestaande voorraad moeten we de komende tien jaar de woningvoorraad met minimaal 3.500 uitbreiden. Daarnaast verwachten we een minimale sloop/ nieuwbouwopgave van 1.000 woningen. De bestaande plannen voorzien in belangrijke mate in de vraag, maar op onderdelen is sprake van een mismatch. Op basis van de harde plancapaciteit ontwikkelen we nog veell plannen. Er is al een groot aantal plannen in ontwikkeling, zodat we ervan uit gaan dat we kunnen voorzien in de te verwachten woningvraag.

### *Reguliere vraag*

De vraag naar reguliere woningen is onderverdeeld in stedelijk, suburbaan en dorps wonen.

#### Stedelijk

De meeste vraag is naar woningen in bestaand stedelijk gebied. Hierbij gaat het om een uitbreidingsvraag van maximaal 2.000 woningen. We verwachten dat de sloop uitkomt op ca. 1.000 woningen (750 terug te bouwen<sup>13</sup>). De jaarlijkse bouwproductie moet dan uitkomen op ca. 275 woningen per jaar en minimaal 2.750 in tien jaar tijd. De uitbreidingsvraag is verdeeld over appartementen (ca. 1.300 tot 1.500) en om grondgebonden woningen (500 tot 700). Bij sloop gaan we uit van herbouw van 75% van het oorspronkelijke aantal. De locatie en de te huisvesten doelgroep bepalen in sterke mate in welk segment we moeten terugbouwen.

#### Suburbaan

De vraag naar suburbaan wonen in de Zuidlanden schatten we op ca. 250 woningen per jaar. Dat is ten opzichte van de afgelopen jaren een duidelijk hogere productie, maar ten aanzien van de periode voor 2008 een reële inschatting. De combinatie van lage rente en een inhaalslag bij jonge gezinnen betekent dat er sowieso dit decennium een flinke bouwproductie nodig en haalbaar is. Dit komt dan neer dat we in de jaren 2016 tot en met 2020 er ca. 1.250 woningen gaan bouwen. Daarnaast voorzien we nog eens 150 woningen voor Blitsaerd, zodat het totale aantal ca. 1.400 woningen groot is. Deze vraag richt zich primair op grondgebonden woningen in de koop en in de geliberaliseerde huur.

#### Dorps wonen

De vraag naar dorps wonen is moeilijker te prognosticeren omdat deze vraag soms ook gekoppeld is aan specifieke dorpen of streken. We rekenen met een uitbreidingsvraag van ca. 250 woningen voor de komende tien jaar. Na de herindeling met de gemeente Leeuwarderadeel en oostelijk Littensera-diel gaan wij de vraag naar dorps wonen nogmaals onderzoeken en zo nodig de bouwruimte aanpassen.

De optelsom van de verschillende deelgebieden leidt ertoe dat Leeuwarden sneller toevoegt dan dat het groeit in aantal huishoudens.

### *Studenten*

We voorzien door de komst van de RUG campus een groei van 1.000 extra uitwonende studenten. Daarnaast is er de vraag van studenten om van onzelfstandige woonruimte naar zelfstandige woonruimte te verhuizen. Bij elkaar is sprake van een vraag naar zo'n 1.400 extra wooneenheden voor studenten in de komende tien jaar.

---

<sup>13</sup> Bij sloop wordt vaak een ander woningbouwprogramma teruggebouwd, wat meestal betekent dat er minder woningen worden teruggebouwd dan gesloopt. Een deel van de woningvraag – globaal 25% - zien we verschuiven naar de suburbane locaties of de dorpen.



	<b>totaal tot 2020/ 2025</b>	<b>harde plannen (peildatum 1 december 2015)</b>	<b>resterende behoefte</b>
Totale woningbehoefte in de gem. Leeuwarden 2015 tot 2025 (excl. studentenhuisvesting)	4.500	1780	2.720
additionele behoefte stedelijk woonmilieu 2015 tot 2025	2.750	950	1.800
additionele behoefte suburbaan "groen stedelijk" 2015 tot 2020	1.400	670	830
additionele behoefte dorps 2015 tot 2025	250	160	90
studentenhuisvesting	<b>1.400</b>	<b>350</b>	<b>1.050</b>

Tabel 5: CBS/ PBL, WoON2012, planaanbod gemeente Leeuwarden (2015)

### *Zorg*

Er is geen directe kwantitatieve behoefte om voor zorgbehoefte en ouderen in Leeuwarden nieuw te gaan bouwen. Daar waar nieuwbouw plaatsvindt adviseren wij dit levensloopbestendig te doen om problemen en kosten voor eventuele aanpassingen in de toekomst te voorkomen. De belangrijkste opgave ligt in het geschikt maken van de bestaande woningvoorraad. Daar gaat het actieplan wonen met zorg nader op in.

### *Bijzondere woonvormen*

De marktvraag naar bijzondere woonvormen kennen we niet en is ook niet nader aan te geven. Per plan beoordelen we of het voldoende potentie heeft en economisch haalbaar is.



## 5 **Beleidskaders woningbouw**

### *Algemeen*

We vinden het van groot belang dat de gemeente passende woningbouwvoornemens voldoende faciliteert. Er is de komende decennia een grote vraag naar wonen in de gemeente Leeuwarden waarbij we een verantwoordelijkheid dragen deze op een goede wijze in te vullen. Dit begint ermee dat we voor ontwikkelende partijen en andere betrokkenen voldoende duidelijkheid willen bieden. We kiezen daarbij voor de volgende kaders.

1. *Bouwruimte creëren voor het bouwen van bruto ca. 4.500 woningen, waarmee we de huishoudensgroei van ca. 3.500 huishoudens faciliteren en de verwachte sloop van 1.000 woningen compenseren.*

We kiezen voor een aanpak waarbij we voorzien in de woningvraag. We zetten niet in op een beleid waarbij we extra groei nastreven. Op basis van de bestaande plannen is het voor het bestaand stedelijke gebied niet nodig een extra inzet te plegen om de woningbouw te stimuleren. Om te voorzien in de woonvraag in De Zuidlanden moeten we de komende jaren de deelgebieden vlot achter elkaar in ontwikkeling nemen.

2. *Voor het stedelijk gebied zien we een behoefte aan 2.750 woningen. Woningbouw concentreren we voor 70% in het gebied dat op kaart 1 van de bijlage weergegeven is.*

Uit de woonwensen en uit de praktijk blijkt dat de grootste vraag bestaat uit stedelijk wonen. Daarin willen we voorzien. Inzet is om 70% van de woningbouw in het primaire gebied toe te voegen. Dit gebied is op kaart 1 gemarkeerd. Dit heeft ermee te maken dat dit het sterkst verstedelijkt gebied in de gemeente is waar de vraag naar wonen groter is dan het aanbod. Daarnaast is hier een belangrijk deel van de vraag naar appartementen op te vangen door kwalitatieve transformatie van bestaande kantoren. Dit betekent niet dat wij elke aanvraag honoreren; per aanvraag toetsen wij op kwaliteit, zowel van het beoogde woonprogramma en de impact op de omgeving. De zone van de Tesselschadestraat biedt ruimte voor woningbouw, zolang dit te combineren is met de bestaande kantoorfunctie.

We werken alleen mee aan toevoegingen buiten het gemarkeerde gebied indien dit bijdraagt aan de leefbaarheid, in het kader van herstructurering is of het een herbestemming betreft.

3. *Voor de nieuwbouwwijken De Zuidlanden en Blitsaerd Leeuwarden zien we een vraag naar circa 1.400 woningen voor de periode tot en met 2020.(kaart 2 van de bijlage)*

Naast de vraag naar stedelijk wonen kennen we ook een sterke vraag naar wonen in een groene, suburbane woonomgeving. Daar voorzien we in door de nieuwbouwwijk Blitsaerd en de buurtschappen in De Zuidlanden. We gaan voor de komende tien jaar uit van een gemiddelde jaarproductie van ongeveer 250 woningen voor de Zuidlanden en 30 voor Blitsaerd. De totale productieruimte komt daarmee op 1.400 woningen in vijf jaar tijd.

De Zuidlanden ontwikkelen we via buurtschappen met een omvang van 300 tot 400 woningen. Deze aanpak betekent enerzijds dat we gemiddeld eens per jaar/ anderhalf jaar een buurtschap in ontwikkeld moeten brengen. Gelet op de ruimtelijke procedures betekent dit dat we ruim om tijd plannen in procedure moeten brengen. Tegelijkertijd betekent de ontwikkeling via buurtschappen dat tijdig de productie is te temporiseren, mocht dat nodig zijn. In dat geval is de productie snel te faseren in een lager tempo.

4. *Voor de dorpen zien we een behoefte van 250 woningen.*

Uit de prognoses blijkt dat de vraag naar dorps wonen aan het afnemen is. We respecteren bestaande verplichtingen en reserveren daar het merendeel van de woningen voor. Daarnaast bieden we ruimte om ca. 90 woningen toe te voegen, gemiddeld zo'n 9 per jaar. Na de herindeling met Leeuwarderadeel en oostelijk Littenseradiel, komen we met een geactualiseerd aantal voor de dorpen.



5. *We verlenen in beginsel geen medewerking aan nieuwe woonbestemmingen op onbebouwde grond buiten bestaand stedelijk gebied, binnen bestaand stedelijk gebied zijn we zeer terughoudend.*

We verlenen in beginsel geen medewerking aan het vestigen van een woonbestemming op een onbebouwd terrein in en buiten bestaand stedelijk gebied.

De ladder van duurzame stedelijke ontwikkeling vereist dat we voor nieuwbouw eerst kijken naar ruimte in bestaand stedelijk gebied. Een belangrijk deel van de woningvraag is naar stedelijk wonen, daar komen we met dit beleidskader dan ook aan tegemoet. Het gebied waarin we woningen willen toevoegen, hebben we duidelijk afgebakend. We bieden ruimte om 30% van de vraag naar stedelijk wonen buiten het gemarkeerde gebied te realiseren. Hiervoor komt in beginsel alleen transformatie van bestaande bebouwing in aanmerking. Onbebouwde gronden binnen bestaand stedelijk gebied (waar de afgelopen 20 jaar geen bebouwing op heeft gestaan) komen niet in aanmerking voor een woonbestemming. Deze gebieden hebben een eigen kwaliteit, namelijk het voorzien in een groene kwaliteit in een verder versteend gebied.

We hebben een aantal bestaande uitleglocaties bij de stad en de dorpen. De meeste locaties hebben een harde plancapaciteit. Alleen bij De Zuidlanden zal via ruimtelijke procedures nieuwe woonbestemmingen worden toegevoegd. De Zuidlanden is de gekozen als dé uitleglocatie waar de gemeente de vraag naar suburbaan wonen voor de komende decennia wil faciliteren. Dit is onder andere vastgelegd in de structuurvisie De Zuidlanden.

Dit betekent dat wij alleen wanneer dringende maatschappelijke overwegingen dit noodzakelijk maken afwijken van dit kader.

6. *Er is overaanbod aan kleine, reguliere wooneenheden. We werken alleen mee aan woningbouwplannen voor woningen boven de 65 m<sup>2</sup>.*

Een belangrijk deel van de woningbouw willen we in bestaand stedelijk gebied realiseren. Een groot deel van de bestaande woningvoorraad bestaat uit kleine wooneenheden. Er is geen behoefte dit aantal verder uit te breiden. Dit heeft ermee te maken dat 60% van de appartementen een woonoppervlakte onder deze maat hebben, waarmee voldoende voorzien is in de vraag naar deze prijsklasse in de huur en koop. Er is juist behoefte aan grotere appartementen. De norm van 65 m<sup>2</sup> is verder gekozen omdat vanaf dit oppervlakte een woning toereikend groot is om een twee- tot driekamer woning of appartement te realiseren.

We hebben de mogelijkheid om af te wijken van deze oppervlaktemaat wanneer dit tot onwenselijke situaties leidt. In sommige monumentale en bijzondere gebouwen is het fysiek of economisch niet haalbaar dergelijke grote appartementen te realiseren. Dit speelt vooral in de binnenstad. In dat soort gevallen hebben we de mogelijkheid om af te wijken.

7. *Voor studentenhuisvesting zien we een maximale vraag naar 1.400 woningen. Studentenhuisvesting is alleen mogelijk in de binnenstad, bij de Kenniscampus en in de zone bij de Watercampus/ Van Hall Instituut, conform kaart 3 van de bijlage.*

De grootste kwantitatieve vraag naar studentenhuisvesting lijkt voorbij. We willen voorzien in de woningvraag die samenhangt met de komst van de RUG campus. Ook willen we voorzien in de kwalitatieve vraag naar zelfstandige woonruimte voor studenten. Deze bundelen we in de binnenstad en nabij de kennisinstellingen. Dit sluit zowel aan bij de vraag van studenten en biedt tegelijkertijd de mogelijkheid deze gebieden structureel te versterken.

8. *Beperkte toename wonen met zorg*

We gaan zeer beperkt medewerking verlenen aan specifieke nieuwbouw voor ouderen en zorgbehoeftigen. Dit soort nieuwbouw gaan we alleen toestaan waar voorzieningen al aanwezig zijn, zoals rond bestaande zorgcomplexen en voorzieningen. Hiervoor ontwikkelen we in het kader van het





actieplan wonen met zorg een kaart, die concentraties van zorgvragers en voorzieningen inzichtelijk maakt.

In beginsel willen we nieuwe (markt)partijen de ruimte bieden. Tegelijkertijd willen we voorkomen dat er een overaanbod aan gespecialiseerde wonen met zorgcomplexen ontstaat, omdat dit ertoe kan leiden dat voorzieningen onder druk komen te staan.

#### *9. We werken mee aan bijzondere woonvormen en bijzondere manieren van ontwikkeling*

Bijzondere woonvormen zijn alle vormen van woningen die niet regulier, studentenhuisvesting of zorgwoningen zijn. Hierbij valt te denken aan woongroepen, meergeneratiewoningen et cetera. We vinden het waardevol en belangrijk om ook hier ruimte aan te bieden, omdat dit de woningmarkt van Leeuwarden verrijkt. Dit geldt ook voor niet-traditionele manieren van woningbouwontwikkeling. Hierbij valt te denken aan tijdelijke woningen, collectief particulier opdrachtgeverschap, bijzondere bouwmaterialen et cetera. Hiermee bieden we ruimte voor innovatie in de bouw.

Dit soort nieuwe initiatieven kan op ondersteuning van de gemeente rekenen. Waar dat kan en nodig is, brengen we partijen bij elkaar, zorgen voor kennisoverdracht en zoeken we naar maximale ruimte in bestaande wet- en regelgeving. Wij hanteren wel het uitgangspunt dat het initiatief van onderop moet komen en plannen in beginsel economisch haalbaar zijn.



## **6** Overleg derden

We vinden het van groot belang dat het afwegingskader woningbouw op voldoende draagvlak in de markt kan rekenen. Het zijn ten slotte de marktpartijen die ervoor zorgen dat de woningvoorraad groeit.

Het afwegingskader is met vertegenwoordigers van de provincie en de gemeenten Leeuwarderadeel en Littenseradiel doorgenomen.

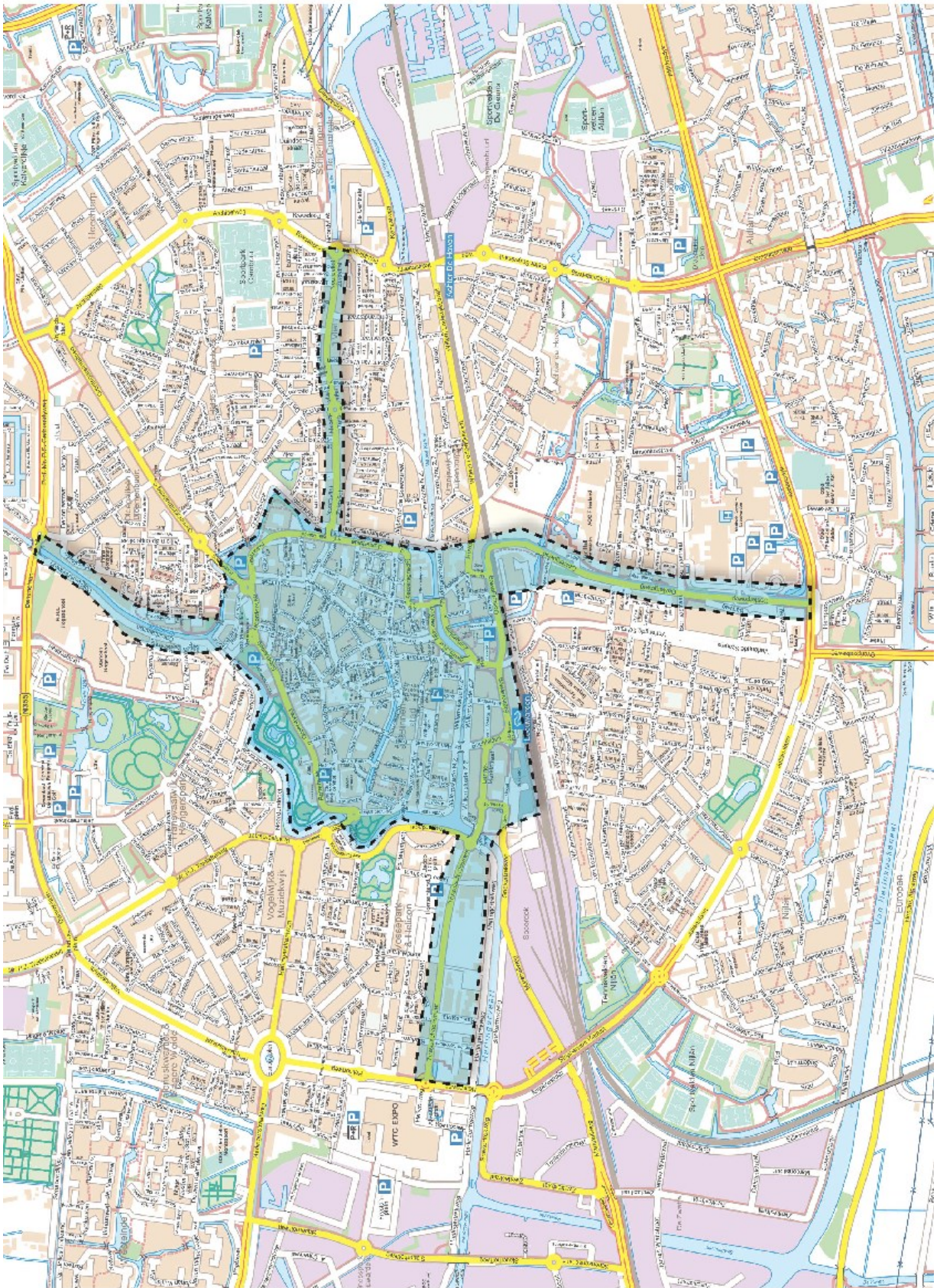
In het kader van de samenwerking binnen de prestatieafspraken is het beleidsstuk besproken met vertegenwoordigers van corporaties Elkien en WoonFriesland en de huurdersorganisaties Nieuw Elan en Huurdersvereniging De Bewonersraad Friesland.

Ten slotte is ook met een makelaar en een ontwikkelende partij gesproken.

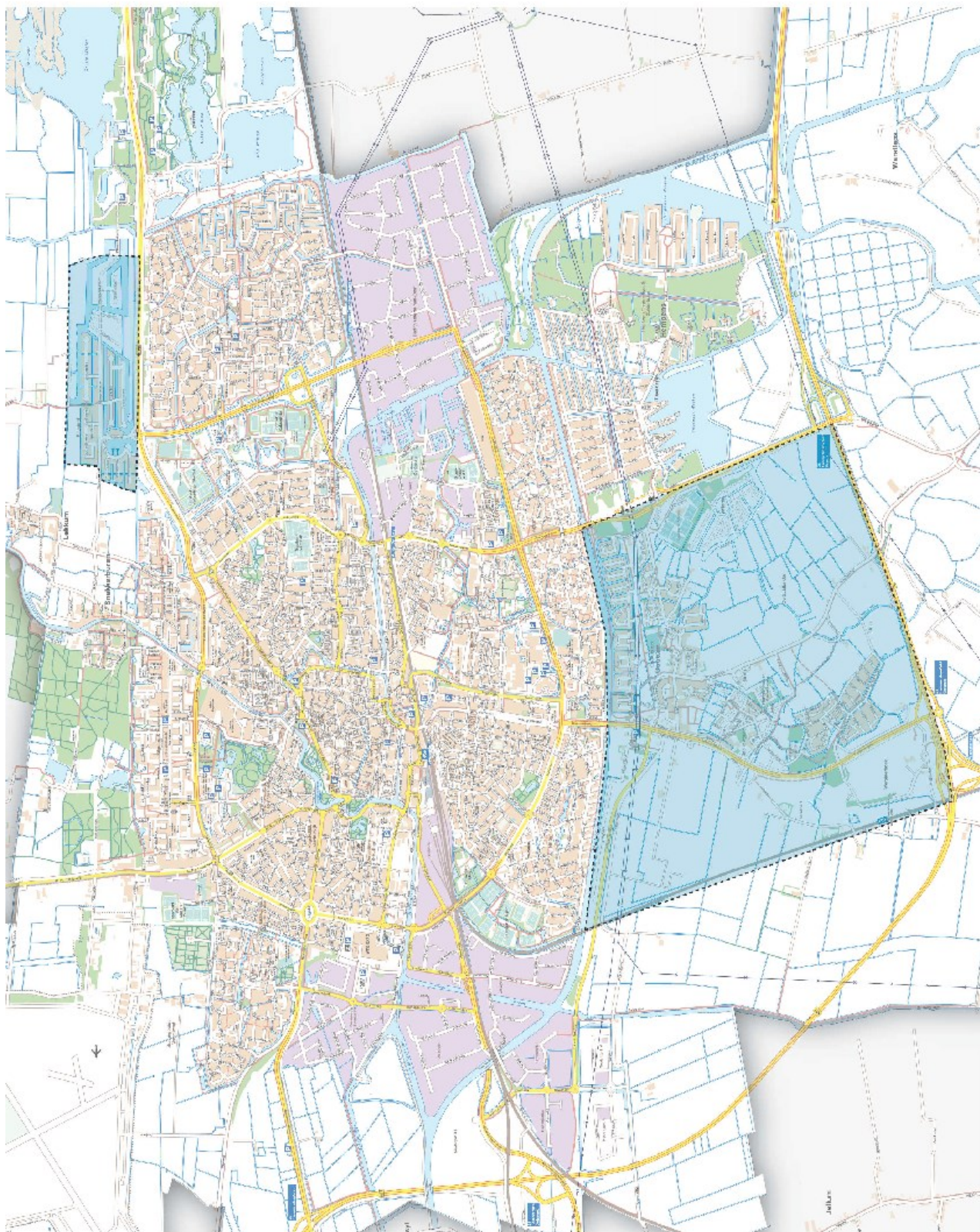
De verschillende gesprekken betrof geen formele zienswijze of inspraak van betrokken partijen. Wel is naar aanleiding van deze gesprekken het beleidsstuk aangepast. De inhoud van de gesprekken en de ingebrachte suggesties en opmerkingen sterken ons in de overtuiging dat met dit afwegingskader woningbouw Leeuwarden weer een actueel toetsingskader heeft waarmee ons college concrete bouwplannen goed kan beoordelen.



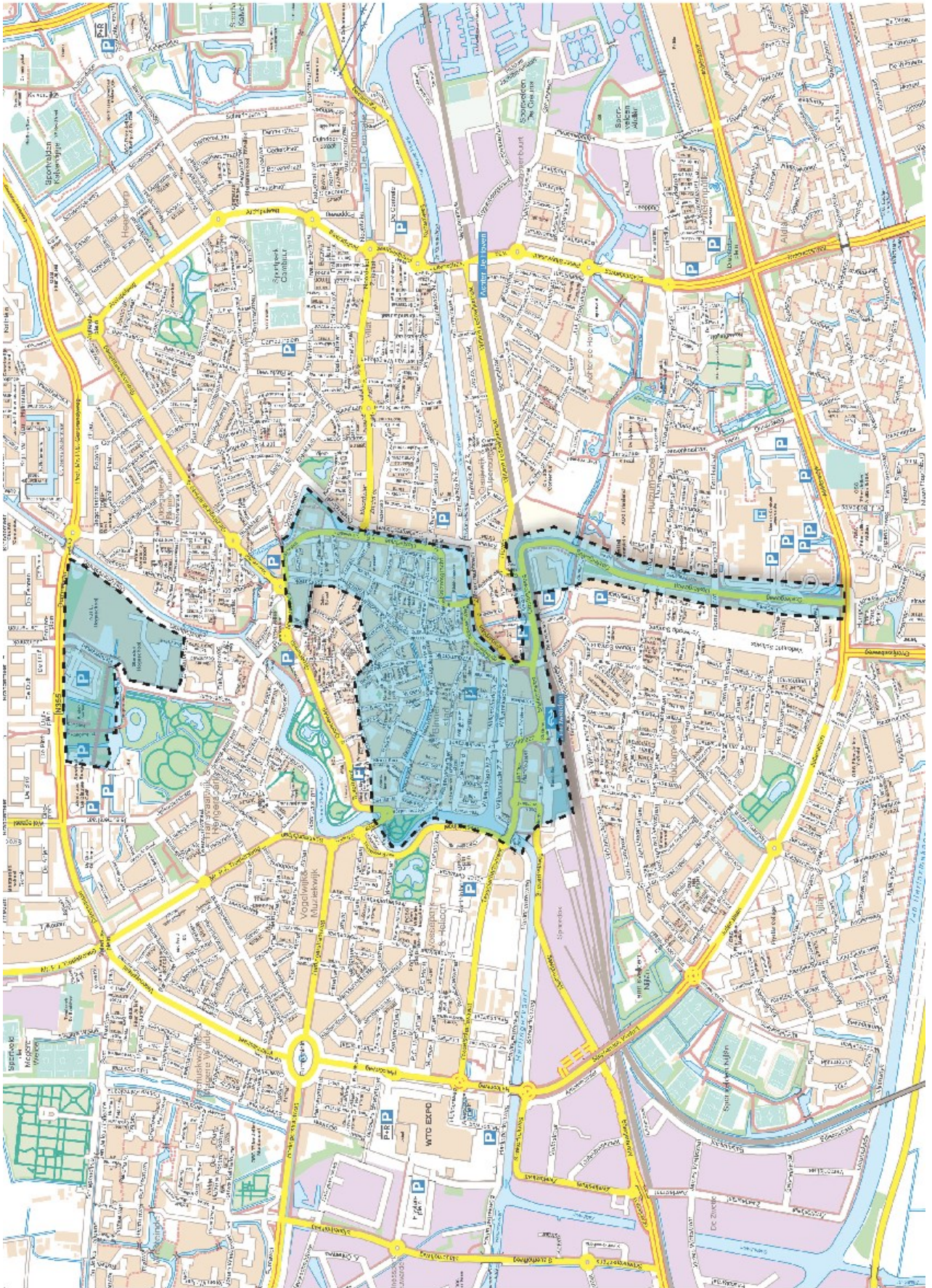
Bijlagen: 4 stuks



Kaart 1: Primair stedelijk gebied



Kaart 2: Uitbreidinglocaties, suburbaan wonen



Kaart 3: Primair gebied Studentenhuisvesting



Overzicht planaanbod 2015-2019 peildatum 1 december 2015																					
wijk	projectnaam	nieuwbouw verbouw	segment										2015	2016	2017	2018	2019	totaal			
			appartementen					grondgebonden													
			huur	koop		huur	koop														
			goedkoop dan € 700	goedkoop dan € 700	goedkoop dan € 160.000	midden segment € 160.000-€ 230.000	duur € 230.000-€ 340.000	exclusief duur dan € 340.000	goedkoop dan € 700	duur dan € 700	goedkoop dan € 160.000	midden segment € 160.000-€ 230.000	duur € 230.000-€ 340.000	exclusief duur dan € 340.000	totaal tot 2020 per wijk					subtotaal (groen=lage plannen, geel=nog niet in procedure, paars=goede plannen)	
<b>BINNENSTAD</b>																					
Binnenstad	Nieuwe Oosterstraat / ge	herontw./nieu	85														85			85	
Binnenstad	Breedstraat 67 (hoek nie	verbouw	5													5				5	
Binnenstad	De Klanderij	verbouw kante	28	20												48				48	
Binnenstad	Grote kerkstraat 29e (HCL	verbouw kante	4	4												8				8	
Binnenstad	Tuinen 14	verbouw leger	7													7				7	
Binnenstad	Kelders 27 / Poststraat 32	herbouw	7													7				7	
Binnenstad	Kelders 29 / Poststraat 34	herbouw			6											6				6	
Binnenstad	Doelestraat (Doelepleint)	nieuwbouw										7					7			7	
Binnenstad	Koningsstraat 1 (deel ou	verbouw kant.		5												5				5	
Binnenstad	divers		125													25	25	25	25	25	
	<b>subtotaal</b>		<b>267</b>	<b>29</b>	<b>0</b>	<b>6</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>7</b>	<b>0</b>	<b>303</b>	<b>43</b>	<b>178</b>	<b>32</b>	<b>25</b>	<b>25</b>	<b>303</b>	
	<b>OOST</b>																				
t Vliet	UPC oost	verbouw	30													30				30	
t Vliet	noordvliet 439a	verbouw kante	14													14				14	
t Vliet	Zuidvliet (Bolman Wonin	nieuwbouw	84													42	42			84	
t Vliet	Zuidvliet 402	herontw./nieu	10													10				10	
Schiering	Schieringen Zuid	herontw./nieu	92					58								45	76	29		150	
t Vliet	Oost indische buurt	sloop/nieuwb.						190									65	65	60	190	
oranjewijk	Verkorteweg 20	nieuwbouw	6													6				6	
achter de	Parkhove	nieuwbouw	33							30								33	30	63	
oranjewijk	hoek zuidergrachtswal /	nieuwbouw	21	1													22			22	
oranjewijk	Achter de hoven 17-19	verbouw								4						4				4	
	<b>subtotaal</b>		<b>290</b>	<b>1</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>248</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>34</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>573</b>	<b>85</b>	<b>100</b>	<b>158</b>	<b>140</b>	<b>90</b>	<b>573</b>	
	<b>WEST</b>																				
Vossepar	Nieuw Vossepark	sloop/nieuwb.								20	19					3	16	10	10	39	
Vossepar	Fonteinland	verbouw kante	45													45				45	
Vossepar	Lanbouwhuis	verbouw kante	85													85				85	
Vossepar	LPF locatie	nieuwbouw		39	57	58					58						96	58	58	212	
Vossepar	Heliconstate	verbouw kante	20													20				20	
	<b>subtotaal</b>		<b>150</b>	<b>39</b>	<b>57</b>	<b>58</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>78</b>	<b>19</b>	<b>0</b>	<b>401</b>	<b>68</b>	<b>101</b>	<b>106</b>	<b>68</b>	<b>58</b>	<b>401</b>	
	<b>ZUID</b>																				
Nijlan	West Indische buurt	sloop/nieuwb.						81								40	41			81	
Nijlan	Nijlanstate (combi zorg)	nieuwbouw				26											26			26	
Nijlan	LTS locatie	sloop/nieuwb.				42											21	21		42	
Huizum	Schrans 11	verbouw	8													8				8	
Huizum	Oostergoweg 4	verbouw kante	19													19				19	
Huizum	Oostergoweg 10	verbouw kante	12													12				12	
	<b>subtotaal</b>		<b>39</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>68</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>81</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>188</b>	<b>67</b>	<b>79</b>	<b>21</b>	<b>21</b>		<b>188</b>	
	<b>NOORD</b>																				
Transvaal	St. Bonifatiuspark	nieuwbouw								28	30					34	24			58	
Oldegalle	Oldegalleen aan de Ee	nieuwbouw								31							15	16		31	
Bilgaard	Eeskwerd	nieuwbouw								8	16	22					8	16	22	46	
Bilgaard	Brandemeer/comenius	nieuwbouw						23			24					47				47	
Bilgaard	Brandemeer/UPC	nieuwbouw/ve	51															51		51	
Bilgaard	Adelaarskerk (zorgwoni	verbouw	58														58			58	
Vrijheidsw	Vrijheidswijk v.m. AZC/ T	nieuwbouw									36	12					10	12	12	48	
Oldegalle	Hoekstersingel 63d	verbouw kante	5													5				5	
Bilgaard	Skrok 3	sloop/nieuwb.									19						9	10		19	
	<b>subtotaal</b>		<b>114</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>23</b>	<b>0</b>	<b>27</b>	<b>135</b>	<b>64</b>	<b>0</b>	<b>363</b>	<b>86</b>	<b>116</b>	<b>97</b>	<b>28</b>	<b>36</b>	<b>363</b>	
	<b>NIEUWE UITLEG</b>																				
Hempens	divers Zuiderburen	nieuwbouw								15						3	4	4	4	15	
De Zuidlar	Zuidlanden	nieuwbouw		37	0	37	0	0	0	73	0	556	439	88	0	100	259	283	292	294	
Blitsaerd	Blitsaerd	nieuwbouw									20	40	40			10	20	20	20	30	
	<b>subtotaal</b>		<b>0</b>	<b>37</b>	<b>0</b>	<b>37</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>73</b>	<b>0</b>	<b>576</b>	<b>494</b>	<b>128</b>	<b>1343</b>	<b>113</b>	<b>283</b>	<b>307</b>	<b>316</b>	<b>324</b>	<b>1343</b>	
	<b>DORPEN</b>																				
Wirdum &	Wirdum, Hikkemieden	nieuwbouw								8	8	4				4	4	4	4	20	
Wytgaard	Wytgaard, nieuwe uitleg	nieuwbouw								5	5					2	2	2	2	10	
wirdum	Bij de brug	herontw./nieu	12													12				12	
Grou	Volmaweg	nieuwbouw	6								9							15		15	
Grou	Minne Finne	nieuwbouw								15		4						4	15	19	
Grou	Hellingshaven	nieuwbouw	5														5			5	
Grou	Oosterhoutstraat	nieuwbouw									6						2	4		6	
Grou	it Skutsje 3	nieuwbouw									2						2			2	
Jimsum	Molehiem 27	nieuwbouw									10	10				4	4	4	4	20	
Warten	Midsbuorren	nieuwbouw									1					1				1	
Wergea	Grut Palma	nieuwbouw									30	18					9	13	13	48	
	<b>subtotaal</b>		<b>23</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>86</b>	<b>41</b>	<b>8</b>	<b>158</b>	<b>23</b>	<b>28</b>	<b>46</b>	<b>38</b>	<b>23</b>	<b>158</b>	
	<b>Totaal</b>		<b>877</b>	<b>106</b>	<b>57</b>	<b>169</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>352</b>	<b>73</b>	<b>27</b>	<b>909</b>	<b>625</b>	<b>136</b>	<b>3329</b>	<b>485</b>	<b>885</b>	<b>767</b>	<b>636</b>	<b>556</b>	<b>3329</b>
	planaanbod studentenhuising 2015 - 2019																				
Transvaal	Kenniscampus	nieuwbouw	184													88	96			184	
Oldegalle	De Terp	verbouw	125														125			125	
Binnenstad	Zuiderplein zuidzijde	sloop/nieuwb.	30																30	30	
Binnenstad	Baljeestraat / van Swiete	verbouw kante	76														76			76	
	<b>Totaal</b>		<b>339</b>													<b>88</b>	<b>297</b>		<b>30</b>	<b>415</b>	

