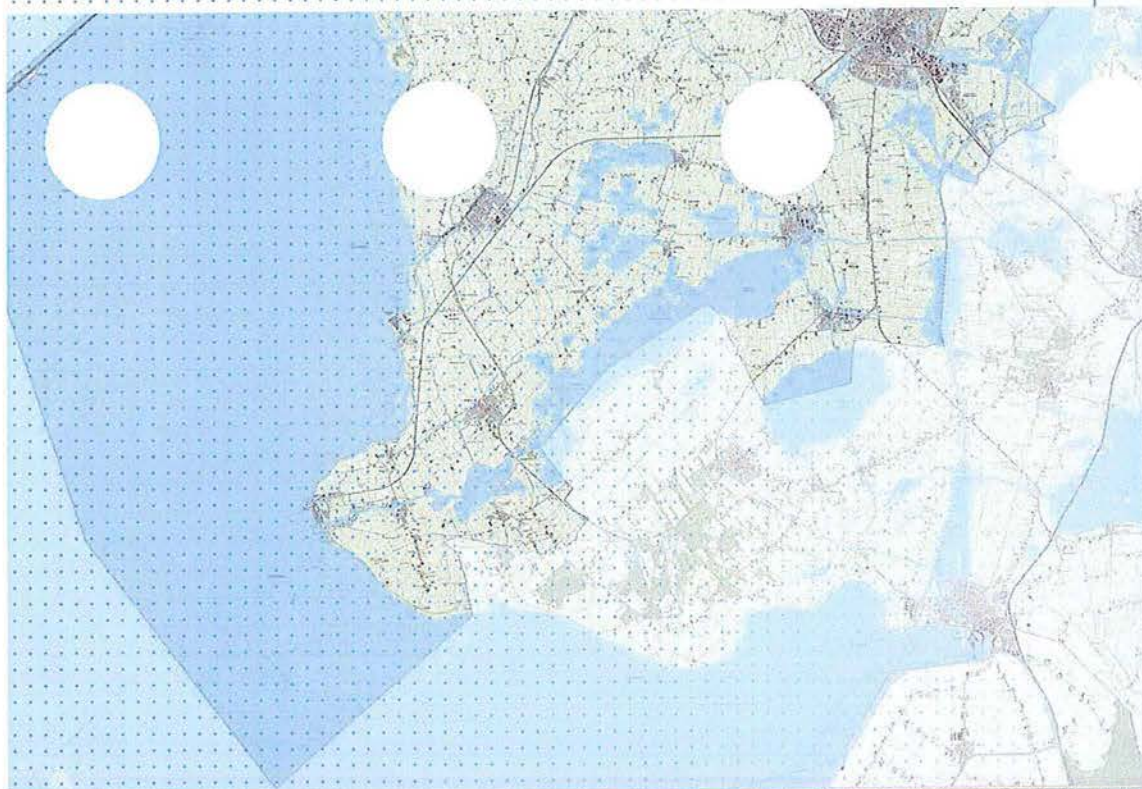


**stec  
groep**



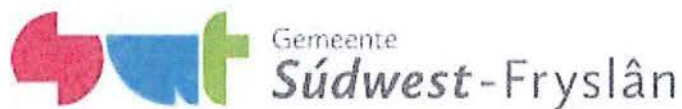
# Strategische notitie behoefteraming nieuwe woningbouw

Gemeente Súdwest-Fryslân in samenwerking met Stec Groep

**Letty Laan**  
januari 2015



**stec  
groep**



# Strategische notitie behoefteraming nieuwe woningbouw

Gemeente Súdwest-Fryslân in samenwerking met Stec Groep

Letty Laan  
22 januari 2015

Inhoud	Pagina
1 Inleiding	3
2 Context	3
3 Samenvatting	4
4 Kwaliteit aanbod en woningvoorraad	7
5 Dynamiek	9
6 Realisatie woningbouw 2011, 2012, 2013 en 2014	14
7 Vooruitblik	18
8 Conclusies en input voor grexen	25
9 Doorkijkje vervolg: vertaling naar woningbouwprogramma gemeente Súdwest-Fryslân	32

## 1. Inleiding

In deze notitie schetsen we de woningmarkt in de gemeente Súdwest-Fryslân en geven we een terugblik op de realisatie in 2011, 2012, 2013 en 2014 en de woningbehoefte in de komende 10 jaar. Dit als input voor lopende grondexploitaties en als onderbouwing voor concrete projecten en herijking van onze nieuwbouwprogrammering.

### Doel notitie

Doel van deze notitie is een basisdocument te generen als onderlegger voor:

- Verkoopprognose bouw kavels in de lopende, gemeentelijke grondexploitaties;
- Herijking woningbouwprogramma;
- Een aangescherpt woningbouwprogramma op basis van een behoefteraming voor nieuwe woningbouw waarin rekening wordt gehouden met sociaaldemografische ontwikkelingen en veranderingen in de woningmarkt en de meest actuele bevolkings- en huishoudensprognoses voor de gemeente Súdwest-Fryslân;
- Externe en objectieve legitimatie van verkoopprognoses in grondexploitaties voor:
  - college naar gemeenteraad;
  - college naar accountant.

## 2. Context

Net na de fusie is voor de gemeente Súdwest-Fryslân het woningbouwprogramma 2011-2016 opgesteld. De opdracht was om van vijf woningbouwprogramma's één woningbouwprogramma te maken met het oog op de economische en kredietcrisis en sociaaldemografische ontwikkelingen. De afspraak is toen ook gemaakt om tussentijds het programma te evalueren. Doordat de crisis aanhoudt, de sociaaldemografische ontwikkelingen zich versterken en de regering daarop haar wet- en regelgeving heeft aangepast, is het ook vanuit dit oogpunt noodzakelijk het woningbouwprogramma inclusief bijbehorende visie aan te scherpen. Hieronder een korte toelichting op de genoemde ontwikkelingen.

- Sociaaldemografische ontwikkelingen;
- Economische en kredietcrisis;
- Gewijzigd (regerings)beleid.

### *Sociaaldemografische ontwikkelingen:*

Volgens de provinciale bevolkings- en huishoudensprognose (Provinciale-prognose Fryslân 2013) is er tot 2025 sprake van een toename van de bevolking. Wel wijzigt de bevolkingssamenstelling: de bevolking vergrijsst en ontgroent en de beroepsbevolking (19 t/m 64 jaar) neemt af. Binnen Nederland is een trek naar de (rand) stad te constateren.

### *Economische en kredietcrisis:*

Met de crisis is de vraag gewijzigd: er is vraag naar kleinere, kant en klare woningen en daarmee kleinere kavels. Er heeft een sterke afname van de vraag naar kavels plaatsgevonden en de woningprijzen zijn gedaald. Er lijkt nu een licht herstel op te treden. De crisis heeft ook gezorgd voor een toenemende flexibilisering van de arbeidsmarkt. Jongeren krijgen later en minder snel een vast contract, en het aantal ZZP-ers neemt toe. Doordat een vast contract ontbreekt, komen deze groepen niet in aanmerking voor een hypotheek en wordt het moeilijk om een woning kopen.



#### *Gewijzigd regeringsbeleid:*

Er zijn maatregelen genomen vanuit de rijksoverheid die invloed hebben op de woningmarkt:

- De invoering van de verhuurdersheffing door minister Blok met als gevolg, stijging van de huren van de sociale huurwoningen.
- Door de aanscherping van de regels rond hypotheekverstrekking worden minder hypotheeklen verstrekt. Gemiddeld genomen worden er minder en lagere hypotheeklen verstrekt. Daarnaast is het voor behoud van de hypotheekrenteaftrek nodig om de hypotheek af te lossen.
- De Novelle: medio 2015 moet de voorgenomen wijziging van het regeringsbeleid ten aanzien van de corporaties ingaan. Het toezicht wordt versterkt, de corporaties gaan terug naar hun kerntaak en de gemeente krijgt een meer sturende rol. Het Rijksbeleid zet meer in op de geliberaliseerde huur.
- Extramuralisering van de zorg: voorheen ontvingen mensen met een lichte zorgvraag een compleet pakket van zorg en wonen. De zorgzwaartepakketten (ZZP) een t/m vier worden versneld afgebouwd. Zorgvragers zullen er zelf voor moeten zorgdragen dat zij de juiste zorg in hun eigen woning ontvangen. Dit heeft consequenties voor de zorgvragers en hun omgeving, maar ook voor de zorginstellingen en de corporaties.

Rond de besluitvorming van deze notitie volgt een financiële doorrekening en wordt inhoudelijk het traject van de herijking van het woningbouwprogramma 2011-2016 opgestart. Dit moet resulteren in een aangepast woningbouwprogramma inclusief woonvisie eind 2015.

### 3. Samenvatting

In deze notitie is achtereenvolgens te lezen wat de stand van zaken van het huidige woningbestand is in onze gemeente (hoofdstuk 4) de dynamiek van de woningmarkt (hoofdstuk 5), de realisatie woningbouw 2011 t/m 2014, waarin de voortgang van de kavelverkoop en het woningbouwprogramma wordt besproken (hoofdstuk 6). In hoofdstuk 7 volgt de feitelijke behoefteteraming op basis van een prognose model (Primos 2014 en kwalitatief op basis van de woonvoorkeuren uit WOoN2012. ) Hoofdstuk 7 en 8 geeft kort de conclusies weer en hoofdstuk 9 een doorkijk naar her vervolg met een afwegingskader ter ondersteuning bij het nieuwe woningbouwprogramma.

#### Kwaliteit aanbod en woningvoorraad

In de gemeente Súdwest-Fryslân is veel particulier woningbezit. De meeste woningen in Súdwest-Fryslân zijn ruime eengezinswoningen tussen de 100-150 m<sup>2</sup>. Het marktruimtemodel toont de volgende conclusies:

- In de huurmarkt lijkt er potentiële marktruimte in het segment vanaf zo'n € 650 per maand;
- In de koopmarkt lijkt er een groot potentieel overschot aan goedkopere koopwoningen. In het middeldure en dure koopsegment lijkt ruimte voor uitbreiding;
- De prijs-kwaliteitverhouding in de gemeente Súdwest-Fryslân is echter dusdanig hoog, dat onze bewoners voor een relatief lage prijs een aantrekkelijke woning kunnen bewonen.

#### Dynamiek

Door de crisis is het aantal kooptransacties met 40% afgenomen voor de hele gemeente. De gemiddelde koopsom is ten opzichte van 2006 gedaald met 14%. Dit beeld is ook elders in Nederland te zien. Er is sprake van een kopersmarkt; locatie en kwaliteit zijn bepalend.

De kopers van nieuwbouwwoningen komen vooral uit de eigen gemeente. Jaarlijks is er een negatief migratiesaldo van 149 personen. Er vertrekken vooral mensen naar de studentensteden Leeuwarden en Groningen. Uit de leegstandscijfers blijkt dat vooral in de clusters Heeg/Woudsend en Makkum veel leegstand is. Waaronder een groot deel langer dan een jaar.

#### Realisatie woningbouw 2011, 2012, 2013 en 2014

- De totale gemeentelijke grondverkoop is lager dan geraamd en bedroeg de afgelopen jaren gemiddeld 61 kavels en de laatste drie jaar gemiddeld 21 kavels per jaar. Het aantal zelfbouwkavels lag in de jaren 2011 tot en met 2014 op gemiddeld 5 per jaar.
- Het aantal gerealiseerde woningen lag in de periode 2011 tot en met 2014 op gemiddeld 209 per jaar. Dit is meer dan de geprognosticeerde absolute woningbehoefte voor de komende tien jaar.
- Echter in 2014 kwamen slechts 109 woningen gereed. Gezien het aantal verleende bouwvergunningen in 2014 ligt de realisatie in 2015 naar verwachting op een vergelijkbaar of lager niveau. Immers, afgelopen jaren zagen we al een verschil ontstaan tussen het aantal verleende vergunningen en het aantal gereedgekomen woningen. Bestaande bouwplannen kwamen niet van de grond. Dit na-ijleffect zien we in elk geval ook komend jaar nog, is de verwachting.
- De netto toevoeging over de periode 2012 tot en met 2014 bedroeg gemiddeld 150 woningen per jaar. Dit is nieuwbouw en overige toegevoegde woningen zoals bij splitsing. Dit is iets minder dan de geprognosticeerde absolute woningbehoefte voor de komende tien jaar.
- De afgelopen jaren zijn vanuit het woningbouwprogramma minder woningen gerealiseerd dan geraamd. Het aantal gerealiseerde woningen uit het woningbouwprogramma is lager dan de behoefteraming.

#### Vooruitblik, conclusies en input voor grexen

- In de periode 2014 tot en met 2024 is er als gevolg van toe- en afname van huishoudens in de gemeente Súdwest-Fryslân een additionele woningbehoefte aan ruim 1.700 woningen. Het gaat om zo'n 170 - 180 woningen per jaar.
- De behoefte omvat zowel koop als (sociale) huurwoningen, appartementen, grondgebonden, ontwikkeld door de gemeente, corporatie of particuliere ontwikkelaar.
- In absolute zin zijn (1-ouder)gezinnen en alleenstaanden en stellen van 55 tot 75 jaar groot in de gemeente Súdwest-Fryslân.
- Echter het aantal (1-ouder)gezinnen neemt af. Het aantal alleenstaanden en stellen van 75 jaar en ouder neemt toe met bijna 240 huishoudens per jaar.
- Kijken we naar woonvoorkeur, dan heeft bijna 65% van de totale potentiële vraag voorkeur voor een grondgebonden woning en daarvan ruim 35% voorkeur voor een vrijstaande woning. De vraag naar zelfbouwkavels of een bouwproject samen met andere particulieren is beperkt; Gerekend kan worden aan zo'n 10 tot 20 kavels voor (C)PO.
- Kijken we naar woonvoorkeur enkel als gevolg van toe- en afname in de periode 2014 tot en met 2024 naar huishoudenstype, dan zien we door de relatief sterke groei van het aantal senioren en afname van het aantal gezinnen enkel voorkeur voor appartementen. In kleine kernen zijn grondgebonden nultredenwoningen en kleinschalige, gestapelde laagbouw hiervoor een alternatief.



Tabel 3.1: fasering grondverkoop gemeente 2015 t/m 2024

	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Totaal gemeente Súdwest-Fryslân *	95	95	95	95	95	95	95	95	95	95
<b>Woningtype</b>										
Appartement	30-40	30-40	30-40	30-40	30-40	30-40	30-40	30-40	30-40	30-40
Grondgebonden woning	55-65	55-65	55-65	55-65	55-65	55-65	55-65	55-65	55-65	55-65
<b>Type grondgebonden</b>										
Vrijstaand	15-25	15-25	15-25	15-25	15-25	15-25	15-25	15-25	15-25	15-25
Rijwoning	20-30	20-30	20-30	20-30	20-30	20-30	20-30	20-30	20-30	20-30
2^1 kap	5-15	5-15	5-15	5-15	5-15	5-15	5-15	5-15	5-15	5-15
<b>(C)PO</b>										
	5-15	5-15	5-15	5-15	5-15	5-15	5-15	5-15	5-15	5-15
<b>Eigendomsvorm</b>										
koop	45-55	45-55	45-55	45-55	45-55	45-55	45-55	45-55	45-55	45-55
sociale huur	30-40	30-40	30-40	30-40	30-40	30-40	30-40	30-40	30-40	30-40
geliberaliseerde huur	5-15	5-15	5-15	5-15	5-15	5-15	5-15	5-15	5-15	5-15
<b>Oppervlakte (m²)</b>										
<80 m²	30-40	30-40	30-40	30-40	30-40	30-40	30-40	30-40	30-40	30-40
80-120 m²	15-25	15-25	15-25	15-25	15-25	15-25	15-25	15-25	15-25	15-25
>120 m²	35-45	35-45	35-45	35-45	35-45	35-45	35-45	35-45	35-45	35-45
<b>Koopprijsklassen (€)</b>										
<150 kk	10-15	10-15	10-15	10-15	10-15	10-15	10-15	10-15	10-15	10-15
150-200 kk	10-15	10-15	10-15	10-15	10-15	10-15	10-15	10-15	10-15	10-15
200-300 kk	15-20	15-20	15-20	15-20	15-20	15-20	15-20	15-20	15-20	15-20
300-500 kk	5-10	5-10	5-10	5-10	5-10	5-10	5-10	5-10	5-10	5-10
>500 kk	0-5	0-5	0-5	0-5	0-5	0-5	0-5	0-5	0-5	0-5
<b>Verdeling stad-platteland ***</b>										
Bolsward en Sneek	50-60	50-60	50-60	50-60	50-60	50-60	50-60	50-60	50-60	50-60
plattelandclusters	40-50	40-50	40-50	40-50	40-50	40-50	40-50	40-50	40-50	40-50

Bron: gemeente Súdwest-Fryslân, Woningbouwprogramma 2011-2016 en gemeente Súdwest-Fryslân en Stec Groep (2015), Woningbehoefteraming.

\*Marges worden afgerond op 5 en 10-tallen.

\*\*Minus aandeel van plannen van derden.

\*\*\* Op basis van huidige huishoudenverdeling en woningbestand.

## 4. Kwaliteit aanbod en woningvoorraad

De woningvoorraad in de gemeente Súdwest-Fryslân wordt gekenmerkt door een hoog percentage particulier woningbezit. Alleen in de steden Bolsward en Sneek is sprake van een substantiële huurvoorraad. Naast de corporaties zijn ook particuliere verhuurders actief.

Tabel 4.1: bestaande woningvoorraad en huishoudens Súdwest-Fryslân per cluster

Cluster	Koopwoningen		Huurwoningen		Corporatie	Totaal	Huishoudens		
	Aantal	%	Aantal	%			Aantal	%	%
Bolsward	2.653	57%	1.962	43%	1762	4.615	12%	4.589	13%
Sneek	8.493	54%	7.263	46%	4481	15.756	40%	15.118	42%
rond Bolsward	1.283	79%	344	21%	190	1.627	4%	1.425	4%
rond Sneek	2.154	73%	796	27%	625	2.950	7%	3.712	10%
Makkum	1.404	67%	690	33%	512	2.094	5%	1.961	5%
Witmarsum Arum	1.657	75%	557	25%	369	2.214	6%	2.039	6%
Workum / Hindeloopen	2.198	70%	946	30%	602	3.144	8%	2.797	8%
Scharnegoutum*	1.448	87%	213	13%	233	1.661	4%		0%
Heeg / Woudsend	2.016	73%	736	27%	472	2.752	7%	2.309	6%
Koudum / Stavoren	1.939	71%	804	29%	607	2.743	7%	2.355	6%
Totaal	25.245	64%	14.311	36%	9.853	39.556	1	36.305	100%

Huishoudens cluster Scharnegoutum zijn opgeteld bij het cluster rond Sneek.

Bron: gemeente Súdwest-Fryslân (2013), BAG en KWIZ (2012).

Tabel 4.2: bestaande woningvoorraad Súdwest-Fryslân naar woonoppervlak en woningtype

Oppervlak (m <sup>2</sup> )	Totaal	Aandeel (%)	Eengezins	Meergezins
15 m <sup>2</sup> tot 50 m <sup>2</sup>	744	2%	155	589
50 m <sup>2</sup> tot 75 m <sup>2</sup>	3858	11%	1779	2079
75 m <sup>2</sup> tot 100 m <sup>2</sup>	8271	23%	6095	2176
100 m <sup>2</sup> tot 150 m <sup>2</sup>	14838	40%	13895	943
150 m <sup>2</sup> tot 250 m <sup>2</sup>	7112	19%	6794	318
250 m <sup>2</sup> of meer	1876	5%	1766	110

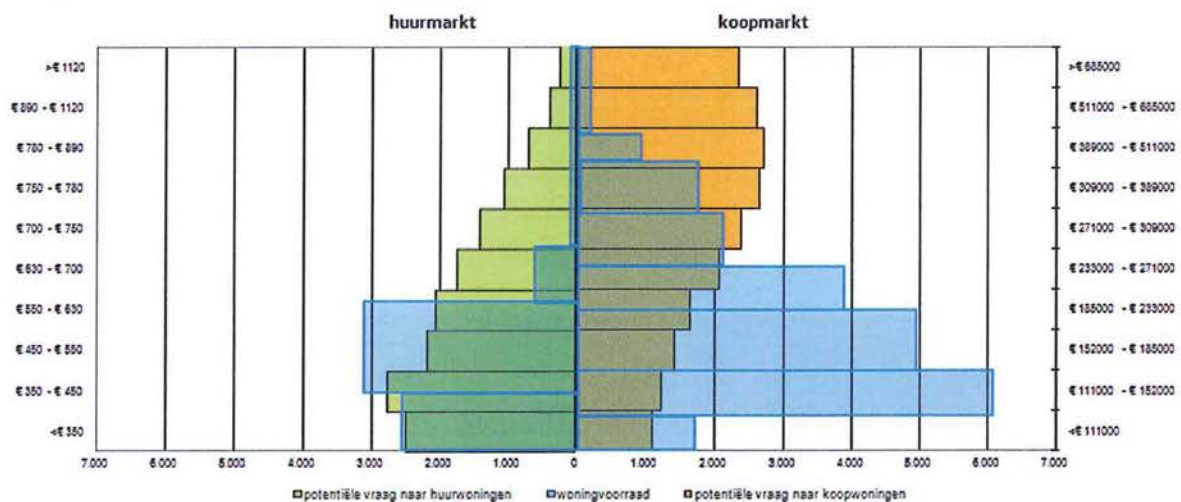
Bron: CBS (2015), Statline, stand per 1-1-2012.

De meeste woningen in de gemeente Súdwest-Fryslân zijn tussen de 100-150 m<sup>2</sup>, dit zijn vooral eengezinswoningen. De meergezinswoningen (of: appartementen) zijn tussen de 50 en de 100 m<sup>2</sup>. Het gaat hierbij om kleinere aantallen.



Het marktruimtemodel laat de theoretische marktverhoudingen zien, in de gemeente Súdwest-Fryslân op basis van woonvoorkeur en bestedingspotentieel ten opzichte van de huidige voorraad in prijssegmenten. Zo bezien heeft de gemeente Súdwest-Fryslân veel goedkope koopwoningen, meer dan verwacht op basis van bestedingspotentieel. Vooral op de koopmarkt zouden er, gezien het bestedingspotentieel, meer woningen kunnen zijn in het segment boven de €400.000. Op dit moment vinden huishoudens die voorkeur hebben voor een koopwoning en het dure prijssegment kunnen betalen veelal een plekje in de grote goedkope en middeldure koopvoorraad. Eenzelfde beeld zien we bij de huurmarkt: weliswaar zijn er huishoudens met voorkeur voor een huurwoning die ook een geliberaliseerde huurwoning kunnen betalen, die worden nu opgevangen in de sociale huur dan wel goedkope en betaalbare koopmarkt.

Figuur 4.3: marktruimtemodel gemeente Súdwest-Fryslân



Bron: Stec Groep (2015). Op basis van Ministerie I&M (2013), WoON2012, Nibud, CBS (2014), Statline, Cfv (2013), Regiorapportages, e.a.

#### Uitleg Stec-marktruimtemodel

In het marktruimtemodel is het woningaanbod in de gemeente Súdwest-Fryslân ingedeeld naar prijssegmenten (de blauwe blokken), afgezet tegen de potentiële vraag (groene en oranje staven). De gegevens voor het aantal huurwoningen per prijssegment zijn afkomstig van Cfv en koopwoningvoorraad van de gemeente Súdwest-Fryslân (WOZ-registratie, 2014). De potentiële vraag is gebaseerd op de omvang van de inkomensgroepen van het CBS. De groene staven geven het aantal huishoudens per inkomensgroep weer dat de voorkeur heeft voor een huurwoning. De verdeling over de inkomensgroepen vormt het uitgangspunt voor de maximale uitgave voor de kale huur en koop door huishoudens. De maximale uitgave is per inkomensgroep bepaald door het toepassen van koop- en huurquotes (bron: Nibud, Ministerie I&M, (2013) WoON2012 en diverse hypotheekverstrekkers). Het marktruimtemodel houdt geen rekening met het effect van de huurtoeslag en het fenomeen scheefwonen. Huishoudens met een lager inkomen kunnen zich met huurtoeslag een duurdere woning permitteren die niet bij hun inkomen past. Daar staat tegenover dat huishoudens die nu de potentiële ruimte vormen voor de duurdere segmenten in de markt soms te goedkoop (scheef) wonen.

Bron: Stec Groep (2015).

#### Conclusies uit het marktruimtemodel:

- In de huurmarkt is er potentiële ruimte in het segment vanaf zo'n € 650 per maand;
- In de koopwoningvoorraad is er een groot potentieel overschot aan goedkopere woningen;
- Het koopsegment vanaf zo'n € 300.000 biedt ruimte voor uitbreiding;
- De prijs-kwaliteitverhouding in de gemeente Súdwest-Fryslân is echter dusdanig hoog, dat men voor een relatief lage prijs een aantrekkelijke woning kan bewonen.

## 5. Dynamiek

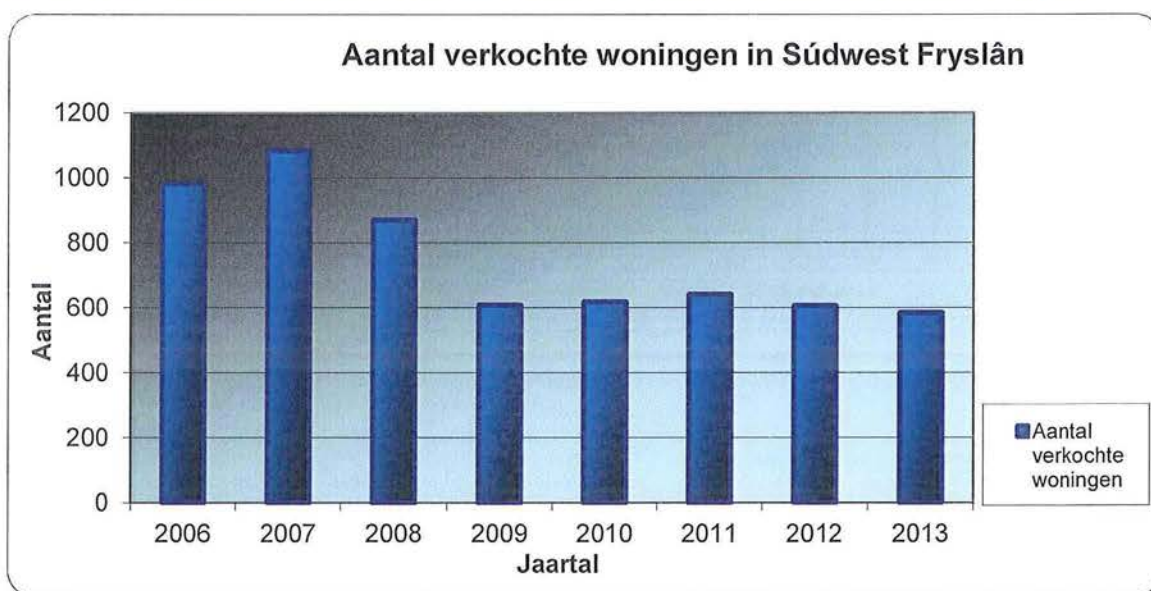
In dit hoofdstuk wordt gekeken naar de dynamiek op de woningmarkt in Súdwest-Fryslân door achtereenvolgens het aantal transacties, de gemiddelde koopsom en het aantal, dat langer dan een jaar leegstaan in kaart te brengen. Waar komen de huizenkopers vandaan en waar gaan onze burgers naar toe?

We zien door de crisis een afname van het aantal kooptransacties tot wel 40% voor de hele gemeente Súdwest-Fryslân. De gemiddelde koopsom daalde met 14%. Dit beeld is ook elders in Nederland te zien, hoewel op dit moment de sterke woningmarktregio's als Utrecht, Amsterdam en andere delen van de Randstad al weer stabilisatie, een opverende markt en stijgende woningprijzen laten zien.

In onderstaande figuren en tabellen is gebruik gemaakt van informatie van het Kadaster. In de bijlage zijn tabellen waarin transacties en koopsom in clusters is uitgesplitst.

De informatie van het Kadaster is altijd met enige vertraging beschikbaar voor derden waardoor transactiedynamiek tot en met 2013 wordt geschetst.

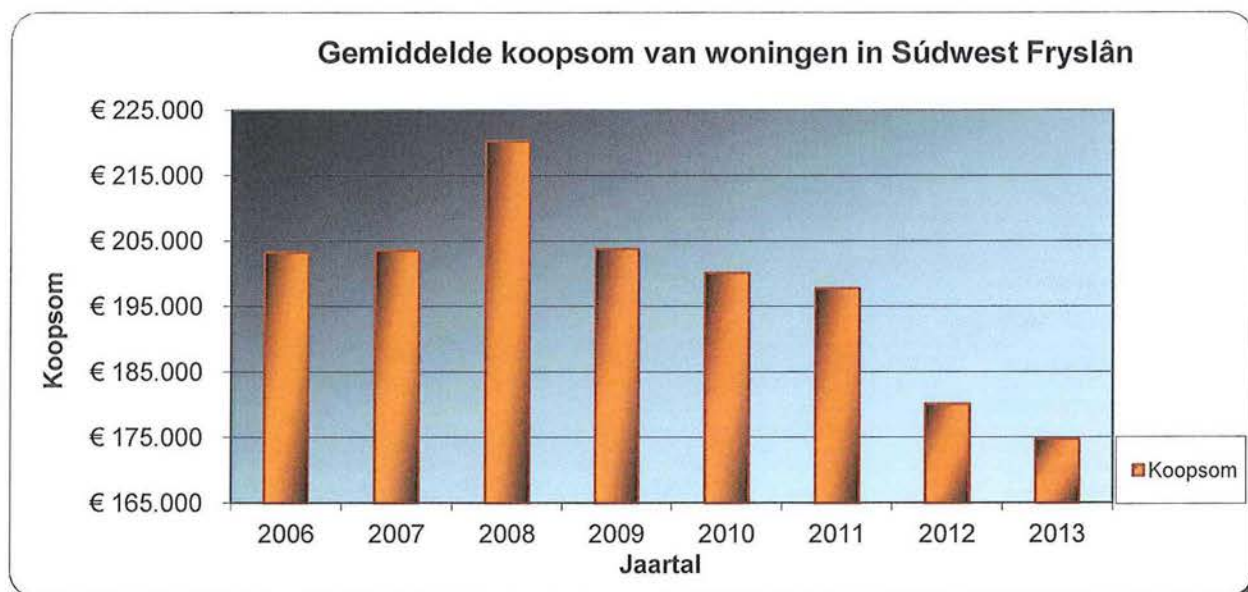
Figuur 5.1: transactiedynamiek gemeente Súdwest-Fryslân (in aantal verkochte woningen)



Bron: Kadaster (2014), stand per 6-5-2014.



Figuur 5.2: prijsontwikkeling gemeente Súdwest-Fryslân (in gemiddelde koopsom, €)



Bron: Kadaster (2014), stand per 6-5-2014.

Op basis van bovenstaande figuren kunnen we concluderen dat er een rem zit op de behoefte. Er is sprake van een kopersmarkt, locatie en kwaliteit zijn bepalend.

Tabel 5.3: aanbod koopwoningen gemeente Súdwest Fryslân per 1-1-2015 en verkochte woningen in 2014

Aanbod	Aantal
Aantal te koop staande woningen 1-1-2015	1380
Aantal koopwoningen <150.000 1-1-2015	365
Aantal verkochte woningen 2014	740

Bron: www.funda.nl, stand per 5-1-2015.

**Tabel 5.4: leegstand in woningen gemeente Súdwest Fryslân, per cluster**

Cluster	Aantal woningen, totaal	Leegstaande woningen 1-1-2015	Leegstand (%)
Bolsward	4.615	124	5%
Sneek	15.756	439	5%
rond Bolsward	1.627	59	5%
rond Sneek	2.950	96	4%
Makkum	2.094	98	7%
Witmarsum Arum	2.214	114	7%
Workum / Hindeloopen	3.144	120	5%
Scharnegoutum	1.661	58	4%
Heeg / Woudsend	2.752	154	8%
Koudum / Stavoren	2.743	139	7%
Totaal	39.556	1401	4%

Bron: gemeente Súdwest-Fryslân (2013 en 2015), BAG.

De bovenstaande tabel geeft aan hoeveel woningen van het totaal aantal woningen leegstaan. Hierbij is gekeken naar alle leegstand langer dan een dag. Onderstaande tabel toont de leegstand langer dan een jaar, de zogeheten langdurige of structurele leegstand.

**Tabel 5.5: leegstand in woningen gemeente Súdwest-Fryslân, per cluster inclus langdurige leegstand**

Cluster	Aantal woningen, totaal	Leegstaande woningen 1-1-2015	Leegstand (%)
Heeg / Woudsend	2.632	70	2,66
Makkum	2.058	48	2,33
Witmarsum/Arum	2.166	41	1,89
Koudum / Stavoren	2.675	50	1,87
Workum / Hindeloopen	3.080	54	1,75
Scharnegoutum	922	15	1,63
Kernen Sneek	3.016	47	1,56
Kernen Bolsward	1.508	22	1,46
Sneek	15.699	147	0,94
Bolsward	4.736	44	0,93
voormalig Boarnsterhiem	706	12	1,70
Totaal	39.198	550	

Bron: gemeente Súdwest-Fryslân (2015), BAG.

De clusters Heeg/Woudsend, Makkum, Koudum /Stavoren en Witmarsum/Arum kennen relatief veel leegstand.

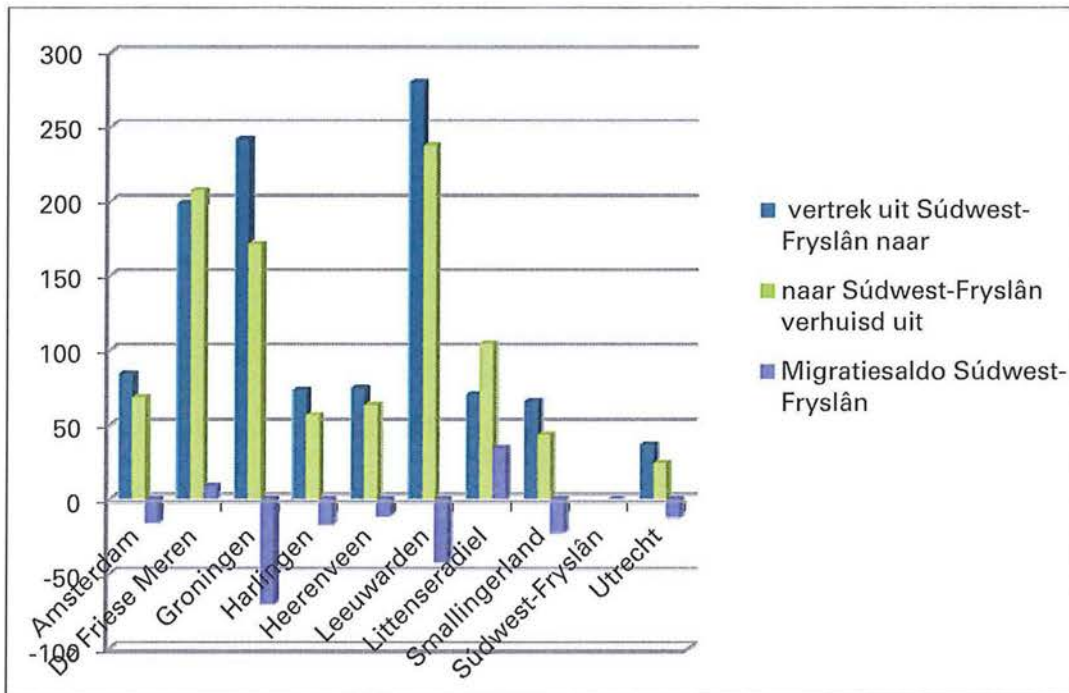
Ter vergelijking; een gezonde frictieleegstand is nodig om de woningmarkt naar behoren te doen functioneren. Een frictieleegstand van zo'n 2 tot 2,5% is normaal<sup>1</sup>. Frictieleegstand komt door woningen die tijdelijk leegstaan als gevolg van verhuizing, overlijden van de bewoner(s), verkoop of verbouwing.

De leegstand ligt in Súdwest-Fryslân is hoog en vooral de hierboven genoemde plattelandclusters. In de kern Sneek is de leegstand ook in absolute zin groot: bijna 150 woningen.

<sup>1</sup> In gebieden met een hoge doorstroming is een hogere frictieleegstand gewenst, bijvoorbeeld gebieden met een verouderde huurwoningmarkt. In de Randstedelijke gebieden ligt dit vaak wat hoger, tussen 2,5 en 3% soms oplopend tot 4%.



Figuur 5.6: migratiecijfers Súdwest-Fryslân gemiddelden per jaar 2011-2013



Bron: CBS (2015), Statline, bewerking gemeente Súdwest-Fryslân (2015).

De meeste verhuizingen (zowel huur en koop) zijn naar Leeuwarden, 280 mensen en 237 bewoners retour. Daarna volgen Groningen, met 241 verhuizingen naar Groningen en 171 naar Súdwest-Fryslân en als derde De Friese Meren. Uit Súdwest-Fryslân vertrekken 198 bewoners naar de Friese Meren en 207 komen er gemiddeld jaarlijks weer terug.

In de afgelopen drie jaren zijn er 149 meer mensen uit Súdwest-Fryslân vertrokken dan er in Súdwest-Fryslân zijn komen wonen. Vanuit Súdwest-Fryslân verhuizen mensen naar omliggende steden en er is een beweging te zien naar gemeente Groningen, Leeuwarden, Amsterdam en Utrecht; de studentensteden. Ook hiervan keert een deel terug naar onze gemeente, maar ook dat is minder dan het aantal vertrekkers. Vanuit De Friese Meren (9) en Littenseradiel (34) verhuizen meer mensen naar Súdwest-Fryslân dan dat er vertrekken.

In de onderstaande tabel is gebruik gemaakt van de informatie van de Neprom. De cijfers gelden voor de NEPROM-leden. Het werkelijke aantal verkochte nieuwbouwwoningen ligt kortom hoger.

**Tabel 5.7: herkomst kopers nieuwbouwwoningen gemeente Súdwest-Fryslân 2003-2013**

Herkomst koper regio	Aantal	Herkomst koper gemeente (top 5)	Aantal
Binnen de gemeente	828	Súdwest-Fryslân	828
Binnen de COROP-regio	56	De Friese Meren	10
Binnen de provincie	29	Harlingen	12
Binnen Nederland	61	Leeuwarden	28
Totaal	974	Groningen	2

Bron: Neprom (2014), Monitor Nieuwe Woningen. Cijfers meetjaar 2014.

Het merendeel van de kopers van nieuwbouwwoningen, namelijk 92%, is afkomstig uit Súdwest-Fryslân. De nieuwbouwkooptmarkt is kortom zeer sterk lokaal gebonden.

#### Conclusie

De crisis heeft zijn sporen achtergelaten, zowel het aantal transacties (40%) als de gemiddelde koopsom (14%) is gedaald.

De meeste leegstand wordt gemeten in de plattelandclusters Heeg /Woudsend en Makkum. De minste (langdurige) leegstand is in de stedelijk clusters.

De kopers van nieuwbouwwoningen komen vooral uit de eigen gemeente.

Mensen vertrekken uit onze gemeente naar meer verstedelijkte gemeenten in Fryslân en naar studentensteden. Vooral Leeuwarden en Groningen bezitten aantrekkingskracht op inwoners van Súdwest-Fryslân.

Súdwest-Fryslân ontvangt mensen uit plattelandsgemeenten.

Het migratiesaldo van gemeente Súdwest-Fryslân is negatief, gemiddeld vertrekken er 149 mensen meer uit Súdwest-Fryslân dan er naar Súdwest-Fryslân verhuizen.



## 6. Realisatie woningbouw 2011, 2012, 2013 en 2014

In dit hoofdstuk kijken we naar het woningbouwprogramma; wat is gerealiseerd en waar hebben de activiteiten zich afgespeeld.

Vanwege de fusie en de invoering van de BAG registratie kijken we naar de cijfers 2012 t/m 2014. We komen dan uit op een gemiddelde netto woningproductie van 150 woningen per jaar. Dit is nieuwbouw en overige toegevoegde woningen zoals de gesplitste woningen.

**Tabel 6.1: bouwvergunningen, gereedgemelde woningen 2011-2014**

Aantal	2014	2013	2012
Woning gereed/ bouw	109	210	511
Vergunning verleend	118	217	358
Woning onttrokken/ sloop	248	63	70
Netto toegevoegd	-139	147	441

Bron: CBS (2015), Statline en gemeente Súdwest-Fryslân (2015), BAG.

**Tabel 6.2: bouwvergunningen, gereedgemelde woningen 2011-2014**

Aantal	2014	2013	2012	2011	2010	2009	2008	2007	2006	2005	2004
Woning gereed/ bouw	109	210	511	252	102	167	450	449	376	346	314

Bron: CBS (2015), Statline en gemeente Súdwest-Fryslân (2015), BAG.

1 januari 2011 is het eerste jaar van de fusiegemeente Súdwest-Fryslân. In ditzelfde jaar is de BAG-registratie ingevoerd. Dit heeft zijn weerslag op de cijfers van 2011 en enigszins 2012. Het hoge aantal ingetrokken woningen in 2014 heeft te maken met een achterstand bij de registratie van de gereedmeldingen. In 2012 zijn er 92 woningen gesloopt en in 2013 105 woningen, deze zijn pas in 2014 gereed (gesloopt) gemeld.

Na 2008 zakt het aantal gereedmeldingen in. De stijging van het aantal gereedmeldingen in 2011 en 2012 worden veroorzaakt door de genoemde invoering van BAG in combinatie met de gemeentelijke fusie.

Tabel 6.3: bouwvergunningen, toegevoegde en onttrokken woningen per cluster 2014

Cluster	kernen Bolsward	Bolsward	Heeg-Woudsend	kernen Sneek	Koudum Stavoren	Sneek	Makkum	Scharnegoutum	Workum Hindeloopen	Witmarsum Arum	Totaal
Onttrokken	1	0	5	10	8	213	0	1	9	1	248
Verleende vergunningen	7	0	5	7	10	76	1	1	9	2	118
Gereed	0	0	4	5	0	94	1	0	4	0	108

Bron: gemeente Súdwest-Fryslân (2015), BAG.

Tabel 6.4: grondverkoop grondbedrijf 2011 t/m 2014

Grondverkoop gemeentelijk grondbedrijf	2011	2012	2013	2014
<b>Zelfbouwkavels</b>	Kavels	Kavels	Kavels	Kavels
Witmarsum - De Dole Woningbouw	2	1	1	
Blauwhuis - Sylroede II		1		
Easthim - Ald Rien Woningbouw	2			
Sneek - De Oudvaart Woningbouw	3	1		
Ysbrechtum - De Râne		3	3	1
Sneek - Harinxmaland fase 1			3	
<b>Grondverkoop projectmatige bouw</b>				
Sneek - Harinxmaland 1e fase Woningbouw	80			10
Sneek - Waterstad fase 1 Woningbouw	44			
Sneek - Boschplein Woningbouw	49			
Ysbrechtum - De Râne				6
IJlst - Hoomansstrjitte			15	
Bolsward- De Greiden				17
<b>Totaal grondverkoop</b>	<b>180</b>	<b>6</b>	<b>22</b>	<b>34</b>

Bron: gemeente Súdwest-Fryslân, stand per 1-1-2015.

De vrije kavels verkopen mondjesmaat. De afgelopen drie jaar is er vooral grond verkocht in en rond Sneek en Bolsward. De grotere aantallen betreffen verkoop aan ontwikkelaar of corporatie.



Tabel 6.5: woningbouwprogramma 2011-2016

Plaats	Plantype	Sloop	Rest- capaciteit	Conclusie t/m 2016	Gereed t/m 31-12-2014	Woningen cluster	% Gereed op totaal
Sneek	herstructurering	483	632	190	206		
Sneek	transformatie		205	132	26		
Sneek	uitleg			252	92		
Sneek		483	837	574	324	15756	2%
kernen Sneek			64	64	26	2950	1%
Scharnegoutum			11	11	0	1661	0%
Bolsward	1 uitleg	43	121	78	78	4615	2%
Kernen Bolsward	4 uitleg, 2 inbreiding		19	19	7	1627	0%
Witmarsum/Arum	6 uitleg, 2 inbreiding		64	62	2	2214	0%
Makkum			36	36	3	2094	0%
Workum/Hindeloopen	3 uitleg, 4 inbreiding		177	109	14	3144	0%
Koudum/Stavoren	2 uitleg, 2 inbreiding		65	65	1	2743	0%
Heeg/Woudsend	7 uitleg, 5 inbreiding	62	124	56	4	2752	0%
Totaal			1518	1074	459	39556	

Bron: gemeente Súdwest-Fryslân, Woningbouwprogramma 2011-2016 en gemeente Súdwest-Fryslân (2015), BAG.

Het woningbouwprogramma toont dat de bouwactiviteiten zich vooral concentreren in Sneek, IJlst (Cluster rond Sneek) en Bolsward. In de afgelopen jaren zijn ook in de overige clusters bouwactiviteiten geweest, maar in kleine aantallen. Na twee derde van de programmaperiode is krap 50% van het woningbouwprogramma gerealiseerd.

**Tabel 6.6: fasering uitgifte woningbouw (alleen gemeentelijke grondexploitaties)**

Woningbouw (in aantallen)	Nog te realiseren	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
In exploitatie genomen (IEG)												
04 Witmarsum - De Dole	14	4	4	4	4	-	-	-	-	-	-	-
05 Tjerkwerd - De Dorpsrand	8	2	2	2	2	-	-	-	-	-	-	-
07 Folgare - fase 1	7	2	2	2	-	-	-	-	-	-	-	-
10 Easthim - Ald Rien	9		3	7	-	-	-	-	-	-	-	-
11 Oudega W - Tjerkemar	15	3	3	2	6	-	-	-	-	-	-	-
14 Blauwhuis - Sylroede II	1	-	1	-	-	-	-	-	-	-	-	-
30 Sneek - De Oudvaart	71	-	-	-	16	-	18	-	37	-	-	-
43 Sneek - Waterstad fase 1	130	6	6	12	12	12	27	27	27	-	-	-
46 Sneek - IJlsterkade	57	3	3	3	3	17	15	15	-	-	-	-
47 Sneek - Boschplein	36	-	-	-	36	-	-	-	-	-	-	-
53 Schettens - I Uitbreiding	11	-	3	3	5	-	-	-	-	-	-	-
84 Ysbrechtum - De Râne	17	4	4	9	-	-	-	-	-	-	-	-
85 Sneek - Harinxmaland 1e fase	263	13	16	17	21	35	22	30	16	36	36	20
89 Sneek - Houkepoort, Houkemar	206	16	16	16	16	39	23	23	15	15	15	15
Subtotaal	845	53	63	76	120	103	105	95	95	51	51	35

Bron: gemeente Súdwest-Fryslân, 8 januari 2015.

### Conclusie

De grondverkoop concentreert zich in Sneek en omstreken.

De projectbouw concentreert zich in Sneek, Bolsward en de kernen rond Sneek.

Het woningbouwprogramma kent de meeste activiteit in Sneek, Bolsward en de kernen rond Sneek, vooral IJlst. In Bolsward heeft het aantal geraamde woningen bijna bereikt.

Vanuit de herstructurering zijn verschillende plannen gerealiseerd. Dit heeft ook te maken met de woningcorporaties die hun activiteiten naar “stedelijk gebied” verplaatsen.



## 7. Vooruitblik

Sinds 2008 trekt de economische en kredietcrisis met strengere hypotheekisen, woningwaardedaling en stagnatie in bouw en verkoop van nieuwbouw een zware wissel op de woningmarkt. Ook in de gemeente Súdwest-Fryslân.

De komende jaren staat de gemeente Súdwest-Fryslân bovendien voor een demografische transitie: de inwoners en huishoudensgroei vlakt af. Op lange termijn gaat het om krimp. Misschien nog wel belangrijker: de leeftijd en samenstelling van huishoudens verandert drastisch als gevolg van vergrijzing, ontgroening en verdunning.

Daarnaast zijn er opgaven zoals het maximaal aantrekkelijk blijven voor jongeren, de grote groep ouderen die ontstaat met zorgvraag en het behoud van leefbare kernen inclusief koppeling van woningbouw aan investeringen in het winkelbestand en voorzieningen.

Het bieden van kwaliteit in woning en leefomgeving is hierdoor nog belangrijker dan in het verleden. Dat is een hele ommezwaai in denken, handelen en in financiële modellen. Van groei naar balansdenken. Van nieuwbouwplanologie naar planologie van bestaande gebieden, kernen, wijken en woningvoorraad. Van denken als ontwikkelaar (korte termijn resultaten) naar denken als belegger; een lange termijn strategie gericht op de woningvoorraad die elke kern en cluster in de gemeente Súdwest-Fryslân straks nodig heeft. Dus veel meer nadenken over welke producten, plekken en productmarktcombinaties je toevoegt en een verander- en kwaliteitsopgave in de bestaande woningvoorraad.

Dit heeft effect op de nieuwbouwprogrammering voor komende jaren en op de verkoopprognose en lopende gemeentelijke grondexploitaties. Daarom in deze notitie een herijking. Dit op basis van voorgaande analyses en een actualisatie van de huishoudensprognose en woningbehoefte raming voor de periode 2014 tot en met 2024.

### Uitgangspunten

De benodigde netto toevoeging aan de woningvoorraad in de periode 2014 tot en met 2024 is als volgt bepaald:

- Groei aantal huishoudens 2014 tot en met 2024, op basis van de Primos-huishoudensprognose 2014;
- Kruising met woonvoorkeuren van verhuiscapaciteit huishoudens (op basis van Woon2012) en toe- dan wel afname per huishoudentype in de komende tien jaar;
- Daaruit volgt: de woningbehoefte. Kwantitatief en kwalitatief.

Vervolgens vertalen we dit in een schatting van afzetverloop per segment.

De gemeente Súdwest-Fryslân streeft naar een netto toevoeging aan de woningvoorraad (nieuwbouw minus sloop) die aansluit bij de bepaalde woningbehoefte.

De behoefte aan recreatiewoningen vallen buiten de raming.

Bouwen voor extra vestigers van buiten de gemeente Súdwest-Fryslân kan een kans zijn, waar op voorhand niet een extra nieuwbouwbehoefte aan verbonden wordt.

Voor de woningbehoefte raming maken we tot slot gebruik van huishoudens. Dit is immers bepalend voor de nieuwbouwprogrammering en de verkoopprognose en lopende gemeentelijke grondexploitaties en niet inwoners.

### Huishoudensontwikkeling 2014-2024

Voor de huishoudensontwikkeling maken we gebruik van de meest recente Primos-prognose 2014 van ABF Research. De Primos-prognose 2014 is immers actueel en binnenkort komt de provincie Fryslân met een nieuwe prognose omdat de huidige al dateert uit 2011 (zie onder). Bovendien komt de Primos-prognose 2014 vrij goed overeen met cijfers van het CBS (zie vergelijking hieronder).

We vergelijken dit met de meest recente cijfers van de provincie Fryslân: de Provinciale-prognose 2013.

#### Provinciale-prognose 2013

Basis voor dit IPB Primos-model is Primos. Voor deze prognose is versie 2011 gebruikt. In deze prognoses zijn de actuele trends en inzichten ten aanzien van geboorte, sterfte, migratie en huishoudensvorming doorgerekend naar de toekomst. Verschil met Primos is dat in IPB Primos trends in migratie zijn meegenomen en niet van woningbouwplanningen. De voor de prognose verwachte migratiesaldi (binnenlands en buitenlands) zijn afgeleid uit de migratiesaldi uit de periode 2002-2011. Verder gaat de prognose uit van de oude gemeente Súdwest-Fryslân waarin de opsplitsing van Boarnsterhim nog niet is meegenomen.

De Primos-prognose is weliswaar een aanbodmodel: input vormt onder meer de woningbouwplanning. Een ambitieuze woningbouwplanning zal zich eerder vertalen in groei. Verder houdt de Primos-prognose beperkt rekening met de invloed van de huidige laagconjunctuur en nasleep van de economische en financiële crisis. Een deel van de woningbouwplanning wordt mogelijk niet meer, minder of later gerealiseerd. De werkelijke huishoudensgroei komende jaren valt hierdoor mogelijk wat lager uit.

De uitkomst van de provinciale prognose ligt echter dichtbij de Primos-prognose 2014 en ook bij de Pearl-prognose van het CBS. Zie hieronder. Daarom gebruiken we in de verdere analyses Primos 2014; hiermee zijn diepere uitsplitsingen te maken naar huishoudentype en leeftijdsklasse.

Tabel 7.1: vergelijking huishoudensprognoses 2014 gemeente Súdwest-Fryslân

Huishoudentypen	CBS (2014)	Primos-prognose 2014 (2014)	PrFr 2013 (2012)
Alleenstaand <25 jaar	581		558
Alleenstaand 25- 35 jaar	1.708		1.593
Stellen <35 jaar	1.421		1.408
(1-ouder)gezinnen	12.777		12.684
Alleenstaand&stel 35-54 jaar	4.643		4.702
Alleenstaand&stel 55-74 jaar	10.785		10.726
Alleenstaand&stel 75-plus	4.502		4.585
Overig	126		PM
Totaal	36.543		36.256

Bron: CBS (2014), Statline, ABF Research (2015), Primos-prognose 2014 en provincie Friesland (2013), Provinciale-prognose 2013.



### Woningbehoefte kwantitatief en kwalitatief

In deze paragraaf gaan we in op de kwantitatieve en kwalitatieve woningbehoefte in de gemeente voor de periode 2014 tot en met 2024. We kijken hierbij zowel naar de totale jaarlijkse potentiële woningvraag als gevolg van toe- en afname per huishoudentype en te verwachten verhuisdynamiek de komende 10 jaar als de additionele woningbehoefte.

De totaal te verwachten dynamiek inclusief woonvoorkeur van die huishoudens is de basis voor de kwalitatieve segmentering van de additionele woningbehoefte: naar woningtype, eigendomsvorm en prijsklasse.

De genoemde potentiële woningvraag vindt uiteindelijk voor een groot deel een woning in de bestaande woningvoorraad in de gemeente Súdwest-Fryslân. Een klein deel verhuist naar nieuwbouw. Dit is de basis voor de nieuwbouwprogrammering en de verkoopprognose en lopende gemeentelijke grondexploitaties.

Daarom kijken we daarbinnen specifiek naar de additionele woningbehoefte: hoeveel huishoudens komen er in de periode 2014 tot en met 2024 in absolute aantallen bij en om welke huishoudentypen gaat het dan? Hierbij gaan we er vanuit dat ieder (nieuw) huishouden een woning nodig heeft. Dit is de kwantitatieve woningbehoefte.

### Kwantitatieve, additionele woningbehoefte gemeente Súdwest-Fryslân

In de periode 2014 tot en met 2024 is er een additionele woningbehoefte aan ruim 1.700 woningen. Het gaat om zo'n 170 woningen per jaar.

In absolute zin zijn de groepen (1-ouder)gezinnen en alleenstaanden en stellen van 55 tot 75 jaar groot in de gemeente Súdwest-Fryslân. Echter het aantal (1-ouder)gezinnen neemt af. Het aantal alleenstaanden en stellen van 75 jaar en ouder neemt toe met bijna 240 huishoudens per jaar.

De grootste verhuisdynamiek is te verwachten onder alleenstaanden tot 25 jaar. Echter de groep is in absolute zin klein. Als gevolg van verhuisdynamiek valt de meeste potentiële woningvraag te verwachten van (1-ouder)gezinnen, stellen tot 35 jaar, alleenstaanden en stellen van 55 tot 75 jaar en 75 jaar en ouder.

Voor de onderstaande tabellen geldt dat de behoefte minder exact is dan aangegeven. Daarom houden we rekening met een indicatieve marge van zo'n 5% naar beneden en naar boven.

**Tabel 7.2: totale potentiële en additionele woningvraag gemeente Súdwest-Fryslân 2014-2024**

Huishoudentypen	Huishoudens			Verhuisd (per jaar)	Potentiële woningvraag per jaar 2014 – 2024	
	2014	2024	2014-2024		Totaal	Waarvan additionele behoefte
Alleenstaand <25 jaar	558	593	6%	203 (35%)	207	4
Alleenstaand 25- 35 jaar	1593	1352	-15%	233 (15%)	209	-24
Stellen <35 jaar	1408	1221	-13%	368 (25%)	349	-19
(1-ouder)gezinnen	12.684	11.908	-6%	593 (5%)	515	-78
Alleenstaand&stel 35-54 jaar	4.702	4.498	-4%	282 (5%)	261	-20
Alleenstaand&stel 55-74 jaar	10.726	11.446	7%	281 (2,5%)	353	72
Alleenstaand&stel 75-plus	4.585	6.956	52%	108 (2,5%)	345	237
Totaal	36.256	37.974	1.718	2068	2.240	172

Bron: ABF Research (2015), Primos-prognose 2014 en Ministerie I&M (2013), WoON2012. Bewerking gemeente Súdwest-Fryslân en Stec Groep (2015).

Gebaseerd op doorsneden uit WoON2012 voor: Nederland, landsdeel Noord, gemeenten 50.000-100.000 inwoners en matig en niet stedelijke gemeenten in Noord en Oost-Nederland.

Primos 2014 is hier - en in volgende tabellen - exclusief overige huishoudens.

**Kwalitatieve, additionele woningbehoefte gemeente Súdwest-Fryslân**

In de volgende tabellen gaan we in op de kwalitatieve, additionele woningbehoefte op basis van woonvoorkeuren van huishoudens, gebaseerd op WoON2012.

We maken telkens onderscheid in potentiële woningvraag en additionele woningbehoefte.

**Tabel 7.3: totale jaarlijkse potentiële vraag en additionele jaarlijkse behoefte naar woningtype**

Huishoudentypen	Grondgebonden	Appartement
Alleenstaand <25 jaar	61%	39%
Alleenstaand 25- 35 jaar	73%	28%
Stellen <35 jaar	89%	11%
(1-ouder)gezinnen	89%	11%
Alleenstaand&stel 35-54 jaar	73%	27%
Alleenstaand&stel 55-74 jaar	37%	63%
Alleenstaand&stel 75-plus	14%	86%
Totaal potentiële vraag (per jaar, aandeel)	6%	36%
Totaal additionele behoefte (per jaar)	109	63

Bron: ABF Research (2015), Primos-prognose 2014 en Ministerie I&M (2013), WoON2012. Bewerking gemeente Súdwest-Fryslân en Stec Groep (2015).

- Jonge stellen en gezinnen hebben vooral voorkeur voor een grondgebonden woning;
- Oudere huishoudens hebben een sterke voorkeur voor een appartement;
- De additionele behoefte gaat vooral (zo'n tweederde) uit naar grondgebonden woningen. Echter, als we enkel kijken naar de woonvoorkeur van huishoudentypen die sterk in aantal dalen dan wel groeien in de periode 2014 tot en met 2024, dan valt op dat de additionele behoefte enkel bestaat uit appartementen - zie de tabel hieronder.

Overigens, in kleine kernen zijn grondgebonden nultredenwoningen en kleinschalige, gestapelde laagbouw een goed alternatief voor appartementen.

**Tabel 7.4: totale additionele jaarlijkse behoefte naar woningtype**

Huishoudentypen	Woningtype		
	Grondgebonden	Appartement met lift	Appartement znd lift
Alleenstaand <25 jaar	2	0	1
Alleenstaand 25- 35 jaar	-17	-2	-5
Stellen <35 jaar	-17	0	-2
(1-ouder)gezinnen	-69	-5	-3
Alleenstaand&stel 35-54 jaar	-15	-3	-2
Alleenstaand&stel 55-74 jaar	26	41	4
Alleenstaand&stel 75-plus	33	199	5
Voorkeur voor enkel additionele behoefte (%)	-33%	+134%	-1%
Totaal additionele behoefte (per jaar)	-57	230	-1

Bron: ABF Research (2015), Primos-prognose 2014 en Ministerie I&M (2013), WoON2012. Bewerking gemeente Súdwest-Fryslân en Stec Groep (2015).

Als je kijkt naar de kwaliteit en samenstelling van de woningvoorraad, dan zou een deel van de voorraad kortom geoptimaliseerd, aangepast dan wel gesloopt moeten worden.



**Tabel 7.5: totale jaarlijkse potentiële vraag en additionele jaarlijkse behoefte naar type grondgebonden woning**

Huishoudenstypen	Type grondgebonden woning		
	Vrijstaand	2-onder-1 kap	Rijwoning
Alleenstaand <25 jaar	25-35%	13%	57%
Alleenstaand 25- 35 jaar	25-30%	16%	57%
Stellen <35 jaar	30- 35 %	28%	40%
(1-ouder)gezinnen	40 -4542%	21%	37%
Alleenstaand&stel 35-54 jaar	37%	17%	46%
Alleenstaand&stel 55-74 jaar	53%	15%	33%
Alleenstaand&stel 75-plus	28%	8%	64%
Totaal potentiële vraag (per jaar, aandeel)	37%	20%	43%
Totaal additionele behoefte (per jaar)	40	21	47

Bron: ABF Research (2015), Primos-prognose 2014 en Ministerie I&M (2013), WoON2012. Bewerking gemeente Súdwest-Fryslân en Stec Groep (2015).

- Huishoudens met een voorkeur voor een grondgebonden woning hebben vooral voorkeur voor een rijwoning of vrijstaande woning. Dit is overigens los van financieringsmogelijkheden; enkel de verhuishwens.

**Tabel 7.6: totale jaarlijkse potentiële vraag en additionele jaarlijkse behoefte naar woonoppervlak marges**

Huishoudenstypen	Woonoppervlak (m <sup>2</sup> gbo)		
	< 80 m <sup>2</sup>	80 - 120 m <sup>2</sup>	> 120 m <sup>2</sup>
Alleenstaand <25 jaar	42%	20%	39%
Alleenstaand 25- 35 jaar	30%	25%	45%
Stellen <35 jaar	11%	27%	62%
(1-ouder)gezinnen	9%	21%	70%
Alleenstaand&stel 35-54 jaar	21%	22%	57%
Alleenstaand&stel 55-74 jaar	22%	28%	50%
Alleenstaand&stel 75-plus	28%	15%	57%
Totaal potentiële vraag (per jaar, aandeel)	37%	20%	43%
Totaal additionele behoefte (per jaar)	36	39	98

Bron: ABF Research (2015), Primos-prognose 2014 en Ministerie I&M (2013), WoON2012. Bewerking gemeente Súdwest-Fryslân en Stec Groep (2015).

- De meeste voorkeur gaat uit naar grote woningen (vanaf 120 m<sup>2</sup>), net als de meeste additionele behoefte;
- De jongste huishoudens hebben de grootste voorkeur voor kleinere woningen;
- Opvallend is de grote voorkeur van de oudere doelgroepen voor woningen vanaf 120 m<sup>2</sup>.

**Tabel 7.7: totale jaarlijkse potentiële vraag en additionele jaarlijkse behoefte naar kooprijksklassen (op basis van het aantal grondgebonden woningen)**

Huishoudentypen	Kooprijksklassen (€)				
	< 150k	150-200k	200-300k	300-500k	> 500k
Alleenstaand <25 jaar	54%	25%	19%	2%	0%
Alleenstaand 25- 35 jaar	31%	40%	21%	7%	0%
Stellen <35 jaar	17%	25%	46%	11%	1%
(1-ouder)gezinnen	9%	22%	39%	24%	5%
Alleenstaand&stel 35-54 jaar	28%	19%	31%	19%	3%
Alleenstaand&stel 55-74 jaar	12%	24%	37%	23%	4%
Alleenstaand&stel 75-plus	11%	7%	46%	34%	2%
Totaal potentiële vraag (per jaar, aandeel)	20%	24%	36%	17%	3%
Totaal additionele behoefte (per jaar)	18	22	33	15	3

Bron: ABF Research (2015), Primos-prognose 2014 en Ministerie I&M (2013), WoON2012. Bewerking gemeente Súdwest-Fryslân en Stec Groep (2015).

- Circa 45% van de voorkeur gaat uit naar woningen met een kooprijks tot € 200.000, de voorkeur naar woningen vanaf 300.000 is beperkt tot 20%;
- De daling van het aantal gezinnen heeft grote invloed op de additionele behoefte aan koopwoningen. Deze daling wordt echter deels opgevangen door de toename van het aantal oudere huishoudens (vanaf 55 jaar).

**Tabel 7.8: totale jaarlijkse potentiële vraag en additionele jaarlijkse behoefte naar eigendomsvorm**

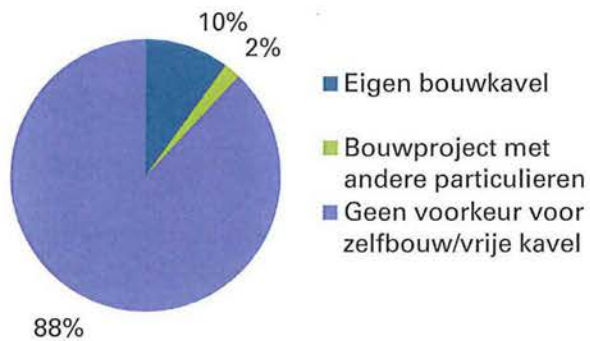
Huishoudentypen	Eigendomsvorm		
	Sociale huur	Vrijesectorhuur	Koop
Alleenstaand <25 jaar	49%	9%	42%
Alleenstaand 25- 35 jaar	29%	5%	66%
Stellen <35 jaar	19%	5%	76%
(1-ouder)gezinnen	29%	3%	68%
Alleenstaand&stel 35-54 jaar	36%	5%	60%
Alleenstaand&stel 55-74 jaar	47%	13%	40%
Alleenstaand&stel 75-plus	65%	22%	13%
Totaal potentiële vraag (per jaar, aandeel)	38%	9%	53%
Totaal additionele behoefte (per jaar)	66	16	91

Bron: ABF Research (2015), Primos-prognose 2014 en Ministerie I&M (2013), WoON2012. Bewerking gemeente Súdwest-Fryslân en Stec Groep (2015).

- Circa 53% van de voorkeur gaat uit naar koopwoningen, 38% naar sociale huurwoningen en 9% naar vrijesectorhuurwoningen;
- Oudere huishoudens zijn relatief meer bereid om duurder te huren;
- Door de huishoudensontwikkeling in de periode 2014 - 2024, is er vooral additionele behoefte aan koopwoningen en sociale huurwoningen.



Figuur 7.9: voorkeur bij vrije kavelbouw



Bron: Ministerie I&M (2013), WoON2012. Bewerking gemeente Súdwest-Fryslân en Stec Groep (2015).

- De vraag naar zelfbouwkavels is beperkt, ongeveer 12% van alle verhuisgeneigde huishoudens geeft de voorkeur aan een zelfbouwkavel of een bouwproject samen met andere particulieren;

Op basis van de huishoudensontwikkeling is er een jaarlijkse additionele behoefte aan ongeveer 11 kavels voor (C)PO.

## 8. Conclusies en input voor grexen

### Conclusies woningbehoefte

- In de periode 2014 tot en met 2024 is er als gevolg van toe- en afname van huishoudens in de gemeente Súdwest-Fryslân een additionele woningbehoefte aan ruim 1.700 woningen. Het gaat om zo'n 170 woningen per jaar.
- Dit omvat zowel koop als (sociale) huurwoningen, appartementen, grondgebonden, ontwikkeld door de gemeente, corporatie of particuliere ontwikkelaar.
- In het Woningbouwprogramma 2011 tot en met 2016 staan ruim 1.074 woningen geprogrammeerd. Dit is exclusief de 2e fase van gemeentelijke grondexploitaties zoals Houkepoort, Harinxmaland, Oudega, Blauwhuis, et cetera.
- De afgelopen jaren zijn vanuit het woningbouwprogramma minder woningen gerealiseerd dan geraamd. Het aantal gerealiseerde woningen uit het woningbouwprogramma lag tevens onder de behoefteraming.
- Het aantal gerealiseerde woningen lag in de periode 2011 tot en met 2014 op gemiddeld 209 per jaar. Dit is meer dan de geprognosticeerde absolute woningbehoefte voor de komende 10 jaar. Echter in 2014 kwamen slechts 109 woningen gereed. Gezien het aantal verleende bouwvergunningen in 2014 ligt de realisatie in 2015 naar verwachting op een vergelijkbaar of lager niveau. Immers, afgelopen jaren zagen we al een verschil ontstaan tussen het aantal verleende vergunningen en het aantal gereedgekomen woningen. Bestaande bouwplannen kwamen niet van de grond. Dit na-ijleffect zien we in elk geval ook komend jaar nog, is de verwachting.
- De netto toevoeging over de periode 2012 tot en met 2014 bedroeg gemiddeld zo'n 150 woningen per jaar. Dit is nieuwbouw en overige toegevoegde woningen zoals bij splitsing. Dit is iets minder dan de geprognosticeerde absolute woningbehoefte voor de komende 10 jaar.
- De verkoop van het aantal zelfbouwkavels lag in de jaren 2011 tot en met 2014 op gemiddeld 5 per jaar. Op basis van de additionele absolute woningbehoefte en voorkeur van huishoudentypen daarbinnen is er een jaarlijkse additionele behoefte te verwachten aan zo'n 10 tot 20 kavels voor (C)PO.
- In absolute zin zijn (1-ouder)gezinnen en alleenstaanden en stellen van 55 tot 75 jaar groot in de gemeente Súdwest-Fryslân.
- Echter het aantal (1-ouder)gezinnen neemt af. Het aantal alleenstaanden en stellen van 75 jaar en ouder neemt toe met bijna 240 huishoudens per jaar.
- Kijken we naar woonvoorkeur, dan heeft bijna 65% van de totale potentiële vraag voorkeur voor een grondgebonden woning en daarvan ruim 35% voorkeur voor een vrijstaande woning. De vraag naar zelfbouwkavels of een bouwproject samen met andere particulieren is beperkt.
- Kijken we naar woonvoorkeur enkel als gevolg van toe- en afname in de periode 2014 tot en met 2024 naar huishoudentype, dan zien we door de relatief sterke groei van het aantal senioren en afname van het aantal gezinnen enkel voorkeur voor appartementen.
- De totale gemeentelijke grondverkoop bedroeg de afgelopen jaren gemiddeld 61 kavels. Echter de laatste 3 jaar gemiddeld 21 kavels per jaar.



### Eerste conclusies confrontatie woningbehoefte met woningbouwprogramma 2011-2016

Hieronder wordt bekeken hoe de resterende plannen van het Woningbouwprogramma 2011-2016 zich verhouden tot de behoefteraming op basis van Primos 2014/Woon2012.

Opgemerkt dient te worden dat dit niet de laatste lijst is met woningbouwplannen. Inmiddels zijn er nieuwe kansrijke plannen ontwikkeld die op korte termijn uitgevoerd kunnen worden, terwijl andere die in het woningbouwprogramma staan mogelijk niet tot uitvoering worden gebracht. Nieuwe plannen en uitval van plannen hebben consequenties voor de verhouding tussen gemeente en derden als opdrachtgever en daarmee ook voor de geraamde gemeentelijke grondverkoop.

In het vervolgtraject om te komen tot een nieuw woningbouwprogramma, worden alle plannen geïnventariseerd en mede op basis van deze behoefteraming worden gesprekken aangegaan met de opdrachtgever zodat een prioritering, fasering en of selectie van plannen ontstaat.

**Tabel 8.1 resterende woningbouwruimte per type woning t/m 2016 en na 2016 (in aantallen)**

Opdrachtgever	Woningtype t/m 2016			Type grondgebonden woning t/m 2016			T/m 2016	Na 2016			
	Grondgebonden	Appartement	Totaal	Vrijstaand	Rijwoning	2 ^ kap	Totaal	Sociale huur	Grondgebonden	Appartement	
Gemeente	432	0	432	55%	106	126	77	309	0	251	133
Onbekend	86	29	115	15%	0	0	0	0	0	6	0
Projectontwikkelaar	149	72	221	28%	77	12	28	117	0	0	0
Woningcorporatie	8	9	16	2%	0	0	0	0	46	0	0
Eindtotaal	675	110	784	100%	183	138	105	426	46	257	133

Bron: gemeente Súdwest-Fryslân, Woningbouwprogramma 2011-2016, stand per 1-1-2015.

Corporaties, projectontwikkelaars en overige zijn in onderstaande tabel samengevoegd tot derden. Hierna wordt de woningbehoefte (Primos 2014/ Woon2012) vergeleken met woningprogrammering die de gemeente in het Woningbouwprogramma 2011-2016 open heeft staan. Er is gekeken naar de verhoudingen. Waar in het woningbouwprogramma 2011-2016 de onderverdeling in grondgebonden woningen ontbreekt zijn deze verhoudingsgewijs verdeeld over rijwoningen, 2 onder 1 kap en vrijstaande woningen.

Er wordt gewerkt met exacte cijfers. Maar in werkelijkheid moet een bandbreedte worden aangehouden. In de fasering van de gemeentelijke grondverkoop zijn de aantallen wel vertaald naar bandbreedtes.

Er is behoefte aan zo'n 170 woningen op jaarbasis. Daarop brengen we, om een inschatting te kunnen maken van de toekomstige gemeentelijke kavelverkoop, het aandeel van derden in mindering waarmee de gemeentelijke grondverkoop jaarlijks tussen de 90 en 100 woningen op jaarbasis over blijft.

Tabel 8.2 vergelijking woningbouwprogramma met behoefteraming gemeente Súdwest-Fryslân

	Woningbouwprogramma Súdwest-Fryslân	Behoefteraming gemeente Súdwest-Fryslân
Totaal gemeente		170
<b>naar type</b>		
appartementen	14%	36%
grondgebonden	86%	64%
<b>type grondgebonden</b>		
vrijstaand	43%	37%
rijwoning	32%	43%
2^1 kap	25%	20%
<b>(G)PO</b>		
		12%
<b>naar eigendomsvorm</b>		
koop	94%	53%
sociale huur	6%	38%
geliberaliseerde huur		9%
<b>naar oppervlakte</b>		
<80m2		37%
80-120m2		20%
>120m2		43%
<b>Koopprijsklassen</b>		
<150 kk		20%
150-200 kk		24%
200-300 kk		36%
300-500 kk		17%
>500 kk		3%
<b>verdeling stad-platteland op basis van huishoudens en woningbestand</b>		
Bolsward en Sneek	54%	
plattelandclusters	46%	

Bron: gemeente Súdwest-Fryslân, Woningbouwprogramma 2011-2016 en gemeente Súdwest-Fryslân en Stec Groep (2015), Woningbehoefteraming.

#### Wat blijkt:

- In vergelijking met de behoefteraming staan in het Woningbouwprogramma 20% minder appartementen en meer (20%) grondgebonden woningen opgenomen dan waaraan volgens de raming behoefte is;
- Er is meer (11%) behoefte aan rijtjeswoningen en minder behoefte aan vrijstaande woningen dan nu nog is opgenomen in het Woningbouwprogramma;
- De behoefte aan sociale huur en aan geliberaliseerd huur is in het Woningbouwprogramma niet terug te vinden.



Tabel 8.3: geprognosticeerde gemeentelijke grondverkoop op basis van behoefteraming

	Woningbouw- programma Súdwest-Fryslân	behoefteraming	marges	jaarlijkse grondverkoop en aantallen	marges voor de fasering grondver- koop
Totaal gemeente				95	
naar type					
appartementen	14%	36%	30-40%	34	30-40
grondgebonden	86%	64%	60-70%	61	55-65
type grondgebonden					
vrijstaand	43%	37%	30-40%	22	15-25
rijwoning	32%	43%	40-45%	26	20-30
2^1 kap	25%	20%	15-25%	12	5-15
(C)PD					
		12%	5-15%	6	5-15
naar eigendomsvorm					
koop	94%	53%	45-55%	50	45-55
sociale huur	6%	38%	30-40%	36	30-40
geliberaliseerde huur		9%	5-15%	9	5-15
naar oppervlakte					
<80m2		37%	30-40%	35	30-40
80-120m2		20%	15-25%	19	15-25
>120m2		43%	35-45%	41	38-43
Kooprijksklassen					
<150 kk		20%	15-25%	10	10-15
150-200 kk		24%	20-30%	12	10-15
200-300 kk		36%	30-40%	18	15-20
300-500 kk		17%	10-20%	9	5-10
>500 kk		3%	0-10%	2	0-5
verdeling stad-platteland ***					
Bolsward en Sneek	54%		50-60%		50-60
plattelandsclusters	46%		40-50%		40-50

Bron: gemeente Súdwest-Fryslân, Woningbouwprogramma 2011-2016 en gemeente Súdwest-Fryslân en Stec Groep (2015), Woningbehoefteraming.

\*Marges worden afgerond op 5 en 10-tallen.

\*\*Minus aandeel van plannen van derden.

\*\*\* Op basis van huishoudens en woningbestand.

In voorgaande tabel is de behoefte­raming vertaald in indicatieve grondver­kopen van de gemeente Súdwest-Fryslân. De getallen in de vorige tabellen zijn hier naar bandbreedtes vertaald om meer recht te doen aan de realiteit.

De fasering van de gemeentelijke grondverkoop is een gemiddelde. De grondverkoop zal meer met horten en stoten gaan, afhankelijk van besluitvorming en oplevering van bouwplannen. De fasering van de grondverkoop is vooral gestoeld op de behoefte­raming. De conclusies van eerdere hoofdstukken, zoals de inzichten van het marktmodel en de effecten van de geconstateerde leegstand worden meegenomen in het algehele proces van de herijking van het woningbouwprogramma. Hiervoor zijn beleidsmatige en politieke keuzes nodig en tijd om deze te maken. Tevens kan dan de tijd genomen worden om de makelaars en de markt in het algemeen meer te raadplegen en te betrekken. Hoofdstuk 8 van deze notitie kan tijdens dit proces worden ingezet.

Knelpunten:

- Voor invulling van de woonbehoefte is bijstelling van het Woningbouwprogramma nodig op de volgende onderdelen: locatie, type en eigendoms­vorm van de woningen.
- Aan de behoefte aan sociale huur wordt in het woningbouwprogramma niet tegemoet gekomen. Hierover gaan wij met de corporaties actief in ons grondgebied in gesprek, om te kijken of zij dit beeld delen en of eventuele vervolgstappen nodig zijn.



Tabel 8.4: fasering grondverkoop gemeente Súdwest-Fryslân 2015 t/m 2024

	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Totaal gemeente *	95	95	95	95	95	95	95	95	95	95
naar type										
appartementen	30-40	30-40	30-40	30-40	30-40	30-40	30-40	30-40	30-40	30-40
grondgebonden	55-65	55-65	55-65	55-65	55-65	55-65	55-65	55-65	55-65	55-65
type grondgebonden										
vrijstaand	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
rijwoning	15-25	15-25	15-25	15-25	15-25	15-25	15-25	15-25	15-25	15-25
2^1 kap	20-30	20-30	20-30	20-30	20-30	20-30	20-30	20-30	20-30	20-30
(C)PO	5-15	5-15	5-15	5-15	5-15	5-15	5-15	5-15	5-15	5-15
naar eigendomsvorm										
koop	45-55	45-55	45-55	45-55	45-55	45-55	45-55	45-55	45-55	45-55
sociale huur	30-40	30-40	30-40	30-40	30-40	30-40	30-40	30-40	30-40	30-40
geliberaliseerde huur	5-15	5-15	5-15	5-15	5-15	5-15	5-15	5-15	5-15	5-15
naar oppervlakte										
<80m2	30-40	30-40	30-40	30-40	30-40	30-40	30-40	30-40	30-40	30-40
80-120m2	15-25	15-25	15-25	15-25	15-25	15-25	15-25	15-25	15-25	15-25
>120m2	35-45	35-45	35-45	35-45	35-45	35-45	35-45	35-45	35-45	35-45
Kooprijksklassen										
<150 kk	10-15	10-15	10-15	10-15	10-15	10-15	10-15	10-15	10-15	10-15
150-200 kk	10-15	10-15	10-15	10-15	10-15	10-15	10-15	10-15	10-15	10-15
200-300 kk	15-20	15-20	15-20	15-20	15-20	15-20	15-20	15-20	15-20	15-20
300-500 kk	5-10	5-10	5-10	5-10	5-10	5-10	5-10	5-10	5-10	5-10
>500 kk	0-5	0-5	0-5	0-5	0-5	0-5	0-5	0-5	0-5	0-5
verdeling stad-platteland ***										
Bolsward en Sneek	50-60	50-60	50-60	50-60	50-60	50-60	50-60	50-60	50-60	50-60
plattelandclusters	40-50	40-50	40-50	40-50	40-50	40-50	40-50	40-50	40-50	40-50

Bron: gemeente Súdwest-Fryslân, Woningbouwprogramma 2011-2016 en gemeente Súdwest-Fryslân en Stec Groep (2015), Woningbehoefteraming.

\*Marges worden afgerond op 5 en 10-tallen.

\*\*Minus aandeel van plannen van derden.

\*\*\* Op basis van huishoudens en woningbestand.

#### Optimaliseringsrichting:

- Flexibiliteit en marktgericht. Dit houdt flexibiliteit in programmering in en een marktgerichte benadering. De vinger wordt aan de pols gehouden door middel van gesprekken met het werkveld, de mienskip en tussentijdse cijfermatige evaluaties. Daarnaast is het gewenst om te denken aan het programmeren van flexibele woningen, zodat mensen in hun eigen woning oud kunnen worden;
- Herprogrammeren en (her)faseren; reeds eerder is genoemd dat er plannen in het Woningbouwprogramma 2011-2016 genoemd staan die mogelijk niet meer kansrijk zijn of die alleen met behulp van de tijd ingevuld kunnen worden;
- Optimaliseren niet marktconforme projecten (aantal, type, prijs, dichtheid, kwaliteit);
- Nieuwe projecten toetsen aan de Ladder voor Duurzame Verstedelijking (zie kader).
- De leegstand in onze gemeente is hoog. Nieuwe plannen maar ook bestaande plannen moeten getoetst worden aan de Ladder voor Duurzame Verstedelijking.

De Ladder voor Duurzame Verstedelijking is opgenomen in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) van het Rijk en per eind 2012 als motiveringseis in het Bro.

Overheden moeten op grond van het Bro elke nieuwe stedelijke ontwikkeling motiveren aan de hand van de drie treden van de Ladder. De Ladder is geënt op de oude 'SER- Ladder' uit 1999 die al langer gebruikt werd bij de afweging voor nieuwe bedrijventerreinen. De Ladder voor Duurzame Verstedelijking is verankerd in het Bro in de artikelen 1.1.1 en 3.1.6 De tekst uit het Bro luidt als volgt:

'De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, voldoet aan de volgende voorwaarden:

- a. er wordt beschreven dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte;
- b. indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel a, blijkt dat sprake is van een actuele regionale behoefte, wordt beschreven in hoeverre in die behoefte binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan worden voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins, en;
- c. indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel b, blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan plaatsvinden, wordt beschreven in hoeverre wordt voorzien in die behoefte op locaties die, gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld.'

Kwantitatief biedt het bestaande Woningbouwprogramma voldoende woningbouwruimte voor de komende vier jaar. Er is vooral sprake van een kwalitatieve mismatch.

Nadere vraagpunten:

- Effecten oplopend aanbod bestaande koopwoningvoorraad;
- Effecten verkoopplannen corporaties;
- Wisselwerking regionale woningmarkt?

Deze vraagpunten worden meegenomen in het vervolgproces, waarvoor in het volgende hoofdstuk enkele handvatten worden aangereikt.



## 9. Doorkijkje vervolg: vertaling naar woningbouwprogramma gemeente Súdwest-Fryslân

Vervolg is de vertaling van deze behoefteraming naar de projectenportefeuille en grexen en vervolgens herijking van het woningbouwprogramma 2011-2016. Dit moet resulteren in een aangepast woningbouwprogramma inclusief woonvisie eind 2015. Dit vereist echter - behalve een markttechnische blik - ook een financiële, juridische en ruimtelijke toets. Bovendien is dit een afweging die door de afdelingen grondzaken, projecten en ruimtelijke ontwikkeling gemaakt moet worden. Ambtelijk en bestuurlijk. Doel: projecten en grondexploitaties zo dicht mogelijk bij de markt krijgen.

Enkele elementen die hierin belangrijk zijn:

- Marktcheck, inclusief mogelijkheden voor optimalisering, nadere prioritering of aantrekkelijke projecten juist naar voren halen.
- Kansen en knelpunten in totale plancapaciteit. Inclusief waar in kwalitatief opzicht vraag en projecten in planning niet matchen (of juist wel).
- Eindoordeel grootste projecten: kansrijk, kansarm of kansloos. In de vorm van een stoplichtmodel (ook: risico vanuit de Ladder-onderbouwing).
- Ideale programmering: welke plannen eerst, welke later? Plus fasering en optimalisering (of wellicht schrappen) die maximaal aansluit bij de marktvraag en doelen in uw woonvisie.
- Goede inschatting juridische, financiële en marktrisico's.

Het kan zijn dat het programma in kwalitatief opzicht wel optimalisering behoeft. Dit zit bijvoorbeeld in woningtype, prijs, aantal, productmarktcombinatie et cetera.

### Afwegingskader (voorstel)

Alle woningbouwplannen - planologisch zacht en hard - worden doorgelicht. Voorstel voor toetsingskader:

Markt	Planologisch-juridische status en verplichtingen
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Wat is de kwantitatieve en kwalitatieve behoefte aan dit type woning, milieu, met deze prijs en kwaliteit?</li> <li>• Wat is het onderscheidend vermogen van het project?</li> <li>• Draagt het bij aan doelen in de woonvisie?</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Wat is de planstatus? Gaat het om een vastgesteld bestemmingsplan, ontwerp of zacht plan?</li> <li>• Specifieke politieke of coalitie verplichtingen?</li> <li>• Zijn er al gronden verworven?</li> <li>• Welke harde deals liggen er met ontwikkelaars of andere vastgoedmarktpartijen?</li> </ul>
Financiën	Ruimtelijke afweging
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Heeft de gemeente Súdwest-Fryslân grondpositie(s)?</li> <li>• Wat zijn kosten en opbrengsten in de grex?</li> <li>• Wat zijn financiële risico's?</li> <li>• Wat is het uitgiftetempo?</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Sluit het project aan bij de koers per cluster, zoals gekozen in de 'Ontwikkelvisie gemeente Súdwest-Fryslân 2011-2021'?</li> <li>• Gaat het in Bolsward en Sneek om een vorm van een stedelijk en in de overige clusters landelijk dan wel dorps milieu?</li> <li>• Uitgangspunt is: inbreiding en herstructurering boven uitbreiding.</li> <li>• Draagt het project bij aan duurzame ruimtelijke ontwikkeling van de betreffende kern of cluster<sup>2</sup>?</li> <li>• Is het project nodig in relatie tot voorzieningen en retail, volgens de koers per cluster, zoals gekozen in de 'Ontwikkelvisie gemeente Súdwest-Fryslân 2011-2021'?</li> </ul>

<sup>2</sup> Denk aan: centrumplan, prioritaire herstructurering, nieuwe complete woonmilieus om kernen 'af te ronden', woonzorg of andere niches waarin elders nog niet wordt voorzien.

Resultaat: overzichtelijke scorekaart per project in stoplichtkleuren inclus ideale plek in woningbouwprogrammering voor de periode 2014 tot en met 2024:

#### Scorekaart woningbouwprojecten en grexen gemeente Súdwest-Fryslân



Groen: project met grote markttechnische waarde en gewenste kwaliteit en goede financiële prestatie (laag risicoprofiel, grote toegevoegde waarde).

Oranje: project met gemiddelde markttechnische waarde en beperkt kwaliteit en gemiddelde financiële prestatie (gemiddeld risicoprofiel, gemiddelde toegevoegde waarde), bijstelling is zeer gewenst.

Rood: project met relatief lage markttechnische waarde, lage kwaliteit en matige tot slechte financiële prestatie (hoog risicoprofiel, weinig toegevoegde waarde).

Op basis van de scores ontstaat inzicht in de programmering op korte termijn. Grofweg: de hoogst scorende (groene) plannen, zijn plannen die moeten worden gekoesterd en waarin verantwoord kan worden geïnvesteerd, plannen met de laagste score (rood en eventueel oranje) komen als eerste in aanmerking voor verbetering, herprogrammering of uitfasering.

Beoogd resultaat:

- Directe koppeling woonvisie, woningbehoefte-raming aan woningbouwprojecten en grondportefeuille;
- Realisme in grexen;
- Risicoreductie in gemeentelijke grondexploitaties.