



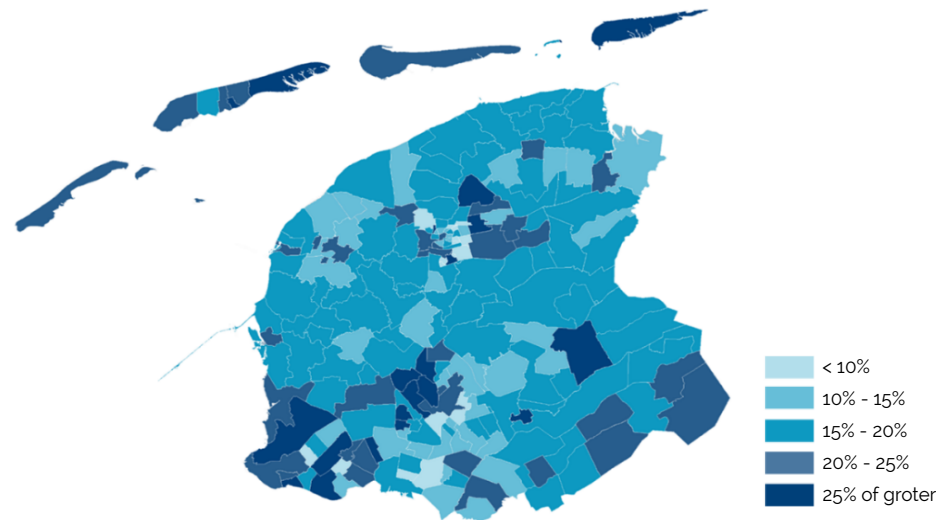
Aanleiding

Vergrijzing en de Friese woningmarkt

De 'Huizenmarkt in Friesland trekt stevig aan' kopte de Leeuwarder Courant in juli 2015. In de media verschijnen sinds 2015 veel berichten over een aantrekkende woningmarkt. In Fryslân neemt het aantal transacties toe en staan halverwege het tweede kwartaal 2016, 5484 woningen te koop bij de NVM makelaars. In vergelijking met 2015 is dat een daling van zo'n 18% in het aanbod. Er is nog weinig aandacht voor de ontwikkelingen op middellange termijn. De toename van het aantal senioren, afname van het aantal jongeren en de krimpende bevolking hebben meerdere effecten op de Friese woningmarkt.

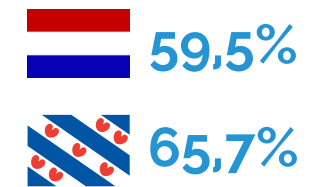
Deze publicatie is onderdeel van de 'Staat van Friese senioren' en richt zich op de particuliere koopwoningenmarkt. Van oudsher is in Fryslân het percentage koopwoningen hoger dan in de rest van Nederland. Alleen in de provincies Drenthe, Zeeland en Flevoland is het aandeel koopwoningen iets hoger. Het aandeel 65-plussers met een eigen koophuis neemt al jaren toe. De verwachting is dat op (middel-)lange termijn een deel van deze woningen te koop wordt aangeboden. Maar voldoen de woningen in het bezit van senioren aan de toekomstige vraag van de jongere generaties? Het Fries Sociaal Planbureau (FSP) heeft met medewerking van het Kadaster gekeken naar het aandeel en type koopwoningen in bezit van Friese senioren.

Aandeel koopwoningen in bezit van 70-plussers in Fryslân per wijk (2016)



Bron: Kadaster (2016)

Percentage koopwoningen in 2015



Bron: WoON 2015

Woningbezit senioren verschilt per regio

Het aandeel koopwoningen in Fryslân dat in bezit is van senioren die 70 jaar of ouder zijn ligt in een aantal regio's relatief hoog. Vooral op de Waddeneilanden, in de regio Zuidwest-Friesland en ten oosten van Leeuwarden zijn veel koopwoningen in bezit van 70-plussers. In een aantal wijken is 25 procent of meer van de koopwoningen in bezit van 70-plussers. Het beeld lijkt overeen te komen met de vergrijzing in de betreffende regio's. In de binnenstad van Leeuwarden is het woningbezit van 70-plussers opvallend hoog. Dit, terwijl landelijk het woningbezit van 70-plussers in veel stadscentra lager is ten opzichte van de omliggende wijken.

181.760 koopwoningen (65,7%)

94.830 huurwoningen (34,3%)

71860 sociale huurwoningen (26%)

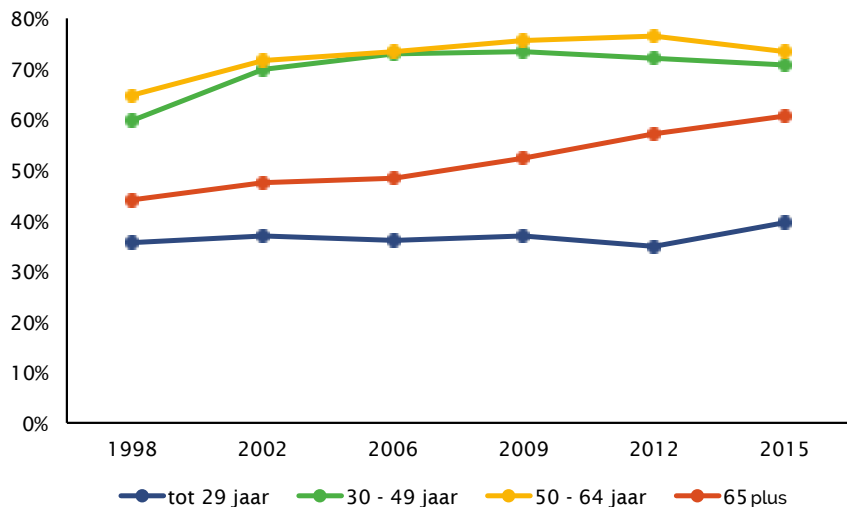
22.970 particuliere huurwoningen (8,3%)

Bron: WoON 2015

Senioren wonen langer zelfstandig thuis

Senioren wonen steeds vaker en langer zelfstandig thuis, ook als zich lichamelijke of fysieke beperkingen voordoen. Reden hiervoor is dat senioren minder snel terecht kunnen in een verpleeg- of verzorgingshuis. Daarnaast geven mensen zelf aan het liefst zo lang mogelijk thuis te willen blijven wonen. Bijna 90% van de 65-plussers in Fryslân geeft aan gehecht tot zeer gehecht te zijn aan de eigen woning. Naast de eigen woning zijn ook de omgeving en de eigen sociale contacten belangrijke redenen om niet te verhuizen. Uit het WoON onderzoek blijkt dat slechts één op de tien 65-plussers in een koopwoning in Fryslân wil verhuizen. In 1998 woonde nog 44% van de 65-plussers in een koopwoning en in 2015 is dit 61%. Naar verwachting stijgt dit aandeel nog verder.

Percentage koopwoningen per leeftijdscategorie in Fryslân, 1998-2015



Bron: WoON 2015 (van 1998 tot 2006 eens in de vier jaar, daarna eens in de drie jaar)



Woonwensen

De Rijksoverheid doet elke drie jaar een groot landelijk onderzoek naar hoe mensen nu wonen en in de toekomst willen wonen; het Woon Onderzoek Nederland (WoON). Hierbij wordt onder andere gekeken naar de samenstelling van het huishouden, de huidige woning, de woonlasten en de woonwensen. In totaal hebben ruim 63.000 mensen mee gedaan aan het WoON onderzoek in 2015. Mensen die in de enquête aangeven te willen verhuizen wordt gevraagd naar hun toekomstige woonwensen. Dit wil niet zeggen dat de woonwensen ook daadwerkelijk gerealiseerd worden. Er zit een discrepantie tussen de wensen en het feitelijke verhuisgedrag.

Toename alleenstaande senioren

Ondanks dat in veel gemeenten in Fryslân het aantal inwoners zal afnemen, neemt het aantal huishoudens de komende jaren toe. Dit voorspellen het CBS en Planbureau voor de Leefomgeving in de nieuwe **bevolkingsprognoses**. Deze toename komt met name doordat het aantal éénpersoonshuishoudens toeneemt. In Fryslân is in 2030 volgens de prognoses ongeveer een derde van de bewoners alleenstaand. De verwachting is dat de groep senioren die alleen woont en afhankelijk is van hulp, groter wordt. Voor senioren die terug kunnen vallen op familie, buren, vrijwilligers of eventueel betaalde hulp hoeft dit geen probleem te zijn. Lastiger wordt het voor de groep senioren met weinig sociale contacten en/of beperkte financiële middelen.

Mismatch tussen vraag en aanbod?

Gezien het groot aandeel senioren met een koopwoning is de verwachting dat er op middellange termijn (tussen nu en vijftien jaar) veel woningen te koop aangeboden worden. Het FSP heeft, op basis van analyses van het Kadaster, het woningbezit van de senioren (70-plussers) vergeleken met de wensen van de potentiële kopers (jonger dan 70 jaar). Senioren met een koopwoning wonen voornamelijk in een vrijstaande woning. Op ruime afstand gevolgd door de twee-onder-een-kap- en de tussenwoning. Als gekeken wordt naar de woonwensen dan staat het appartement op de eerste plek (30%), op de voet gevolgd door vrijstaande woningen. Opvallend is dat er relatief weinig appartementen in het bezit zijn van de groep 70-plussers.

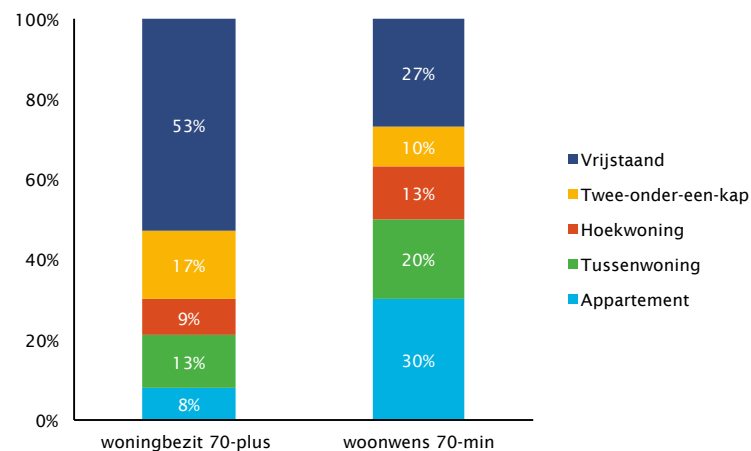
Afgaande op deze cijfers lijkt er op termijn een overaanbod van vrijstaande woningen te ontstaan en een tekort aan appartementen. In de huidige marktomstandigheden met een lage hypotheekrente hoeft het overaanbod niet problematisch te zijn. Als de prijzen dalen heeft dit effect op het gedrag van de potentiële kopers; een vrijstaande woning die scherp is geprijsd wordt dan een stuk interessanter. In gebieden waar momenteel al krimp optreedt is het maar de vraag of het zakken in de prijs voldoende is om de woning te kunnen verkopen.



Meer dan de helft (56%) van de woningen van de 70-plussers heeft een oppervlakte van 125 m² of groter. Bij een afnemende gezondheid van de bewoners kan dit op termijn voor problemen zorgen. Wie zorgt dat de woning schoon blijft en onderhouden wordt? Ook hier is een verschil tussen de wensen en het aanbod. 70-plussers bezitten vaak grote woningen, terwijl de wensen van mensen onder de 70 jaar relatief vaker bij een kleinere woning liggen.

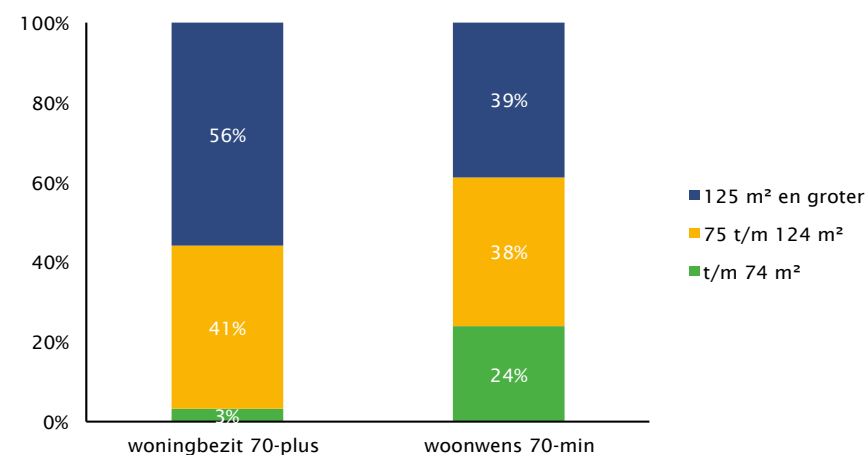
Er is een duidelijk verschil zichtbaar tussen woonwensen en woningbezit. Daaruit kunnen we opmaken dat het toekomstige aanbod niet aansluit bij de wensen van potentiële kopers onder de 70 jaar.

Woningbezit 70-plus en woonwensen van 70-min naar type woning in Fryslân



Bron: Kadaster (2016) en WoON 2015

Woningbezit 70-plus en woonwensen 70-min naar oppervlakte in Fryslân



Bron: Kadaster (2016) en WoON 2015



Uitdagingen woningmarkt in Fryslân

De vergrijzing en demografische ontwikkelingen hebben meerdere gevolgen voor de Friese particuliere woningmarkt. Senioren verhuizen op hoge leeftijd weinig meer vanwege de geringe mogelijkheden en het feit dat de meeste senioren tevreden zijn over de huidige woonsituatie. Daarnaast is het woningbezit onder senioren sterk gestegen. De belangrijkste vraag is of de woningen van de huidige senioren wel geschikt zijn om in de nabije toekomst in te blijven wonen, terwijl dit gezien de ontwikkelingen op het gebied van wonen en zorg wel verwacht wordt. Bovendien is het de vraag wie deze woningen in de toekomst gaan kopen. Uit een eerste inventarisatie blijkt dat het toekomstige aanbod niet goed aansluit op de woonwensen van de jongere generaties. Wat gebeurt er als de woningen niet verkocht kunnen worden vanwege krimp? Dit kan een probleem vormen voor ouderen die willen of noodgedwongen moeten verhuizen naar een ander type woning, waar bijvoorbeeld zorg mogelijk is.

Vooruitblik

Hoe zit het met de Friese huursector?

Het FSP brengt dit najaar in samenwerking met Platform Geef een publicatie uit over wonen met zorg in Fryslân: de Woonzorgatlas. Van alle woningen in Fryslân in het bezit van woningcorporaties is gekeken in hoeverre de woning geschikt is voor wonen met zorg. Zijn er genoeg woningen beschikbaar en voldoen ze aan de toekomstige vraag?



Colofon

In de **databank** van het Fries Sociaal Planbureau zijn meer cijfers te vinden over de woningmarkt in Fryslân. Deze publicatie is met medewerking van het Kadaster tot stand gekomen.

Bronnen:

- CBS/PBL
- CBS
- NVM: kwartaalcijfers NVM Friesland, 7 juli 2016; Weer meer transacties en prijsstijging
- **WoON 2015**
- Kadaster

Auteurs

Ellen Stutterheim
Jelmer Hitzert

Contact

estutterheim@friessociaalplanbureau.nl
06 38593796/058 2348500
jhitzert@friessociaalplanbureau.nl
06 50409018/058 2348500

Opmaak

Jongens van de Jong



FRIES SOCIAAL
PLANBUREAU

Westersingel 4
8913 CK Leeuwarden
T (058) 234 85 00
www.friessociaalplanbureau.nl