



Beleidsprogramma  
**Wonen in de stad**  
**Deel A**

28 augustus 2024

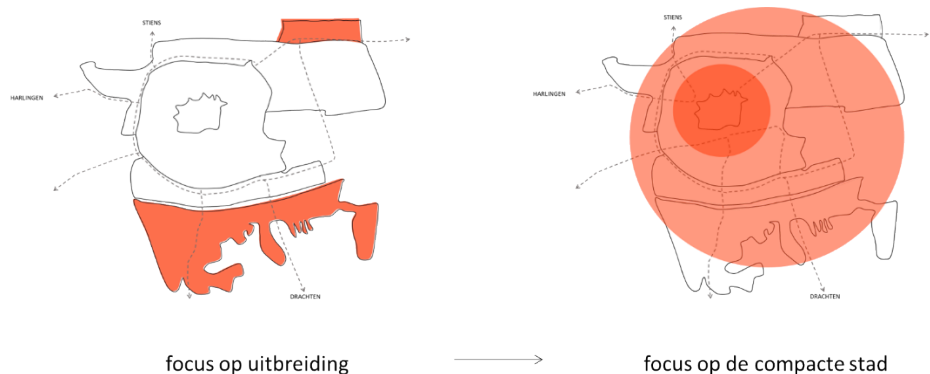


## SAMENVATTING STAD VAN WAARDE: VEELZIJDIG, BETAALBAAR, COMPACT EN EEN STAD WAAR JE BIJZONDER (GOED) WOONT

### Versterken van een bijzonder compacte stad

De stad Leeuwarden is als economisch, cultureel en kennishart *'it brûsplak fan Fryslân'*. Het is de enige plek in de provincie waar je van hoogstedelijk tot sub-urbaan kan wonen. En waar je alle stedelijke voorzieningen - van theater, musea, winkelcentrum, station tot aan een ziekenhuis - vanaf de rand van de stad binnen 15 minuten fietsen kan bereiken. Een bijzonder compacte stad dus, met een uiteenlopende mix van woonomgevingen. Een kracht van Leeuwarden die we de komende jaren versterken.

In de afgelopen jaren stond het vizier voornamelijk op gebiedsontwikkeling aan de randen van de stad. Maar intussen ligt er een grote opgave om de toekomstige woningvraag grotendeels in de bestaande stad op te vangen. Hiermee kunnen we niet alleen het voorzieningenniveau op peil houden. Daarnaast vragen andere opgaven zoals veranderde mobiliteit, klimaatadaptatie, verbeteren van de biodiversiteit en duurzame energieopwekking in en nabij de stad om zorgvuldig om te gaan met ruimte.



*Figuur 1 Vizier van wonen in de stad: Van focus op uitbreiding naar focus op de compacte stad*

### Waarom bouwen we?

We hebben als gemeente Leeuwarden met de provincie afgesproken om tot en met 2030 in ieder geval 5.700 woningen<sup>1</sup> bij te bouwen. Als de groei van het

---

<sup>1</sup> Op dit moment worden de afspraken met de provincie herijkt.

aantal huishoudens van afgelopen jaren aanhoudt, zijn er met het oog op 2040 echter nog eens duizenden extra woningen nodig. Deze groei bestaat voornamelijk uit jongwerkers (25-40-jarigen). Het bouwen van woningen voor deze nieuwkomers is dan ook een kans om de stad leefbaar te houden: Leeuwarden is sterk aan het vergrijzen, waardoor personeelstekorten in de zorg, techniek en onderwijs oplopen.

Naast dat we de nieuwe huishoudens een passende woning willen bieden, grijpen we deze forse woningbouwopgave aan om de stad in brede zin een kwaliteitsimpuls te geven. De ambitie voor wonen in Leeuwarden is dan ook om een *stad van waarde* te zijn. Dat betekent een stad met aanbod voor diverse doelgroepen en voldoende beschikbaarheid van betaalbare woningen. Maar ook een stad waar je bijzonder (goed) woont, in de omgeving die bij je past: Van wonen in de reuring, ruis, rust of in de rafelrand. En dat in een gezonde, klimaatadaptieve omgeving met werk en stedelijke voorzieningen dichtbij in een compacte stedelijke structuur.

Aan deze werken we door middel van vier subdoelen, te noemen:

- \* *De veelzijdige stad*: Vergroten van de beschikbaarheid voor meer doelgroepen en meer variatie aan woningen per buurt.
- \* *De betaalbare stad*: Meer betaalbare woningen én een betere spreiding daarvan.
- \* *Bijzonder (goed) wonen*: Kwaliteitsverbetering van de woning en directe woonomgeving, met oog voor de context van het woonmilieu.
- \* *De compacte stad*: Kwaliteitsverbetering van de leefomgeving van de stad als geheel, met oog op dat de omgeving voor mens en dier voldoende volhoudbaar is.



*Figuur 2 De ambitie en de 4 subdoelen*

Met bovenstaande ambitie willen we tijdig anticiperen op de opgaven waar we als stad voor staan: Van een forse huishoudensgroei, vraagdruk voor betaalbare woningen, vergrijzing en de vraag naar zorggeschikte woningen tot aan leefbaarheid die door klimaatveranderingen en/of sociale aspecten in bepaalde buurten onder druk staat. Deze opgaven staan overigens niet op zichzelf. De uitdagingen qua woningtekort, betaalbaarheid en roep om meer volhoudbare,

klimaatadaptieve wijken worden ook op het niveau van de provincie en het Rijk onderschreven.

#### **Voor wie bouwen we?**

Voor *wie* we willen bouwen is onlosmakelijk verbonden met de ambities *waarom* we willen bouwen: Voor wie willen we in het bijzonder een *stad van waarde* zijn? Voor de stad Leeuwarden zien we drie opgaves. Het (1) verbeteren van de beschikbaarheid voor doelgroepen die nu geen passende, betaalbare woning vinden. Dat betekent onder andere meer betaalbare (huur- en koop-) woningen voor lage en lage middeninkomens, een flexibele schil voor spoedzoekers en meer geclusterde woningen voor ouderen, ook voor hen met een bescheiden beurs.

Daarnaast willen we een (2) breder palet aan doelgroepen aan de stad verbinden als vliegwiel voor de leefbaarheid in de buurt én stad als geheel. We bieden jonge werkenden en jonge gezinnen in hoogstedelijke milieus als Spoordok en de binnenstad een passende woonplek in de reuring. Ook het verbinden van studenten, en het uitbreiden van studentenhuisvesting in dit hoogstedelijke woonmilieu, is hierin een belangrijke component.

Tot slot willen we, in lijn met de Volkshuisvestingsvisie (2021), (3) meer gemengde wijken realiseren. We gaan voor tenminste 30% sociale huur in de nieuw te bouwen wijken én meer middenhuur en -koopwoningen in de wijken met meer dan 30% sociale huur.

#### **Hoeveel, waar en wanneer bouwen we?**

De verwachting is dat de groei van het aantal huishoudens tot en met 2040 aanhoudt. Voorlopig koersen we tot en met 2040 op de bouw van 10.000 tot 15.000 extra woningen in de gemeente Leeuwarden. De precieze woningvraag hangt met name af van het migratieverloop, die nogal kan fluctueren. Het is dus belangrijk dat we de bevolkingsgroei goed monitoren en flexibel programmeren.

Samen met de F4 werken we aan een verstedelijkingsstrategie, het Fries Stedelijk Netwerk. Het Fries Stedelijk Netwerk wil meer bijdragen aan het oplossen van de regionale en landelijke woningnood. Na 2031 dragen de vier Friese gemeenten op 4 locaties met 15.000 bij aan de opgave. De opgave die Leeuwarden op zich neemt past binnen het nieuwe Beleidsprogramma wonen in de stad.

De demografische ontwikkelingen na 2040 zijn nog moeilijk te voorspellen, de groeicurve zal onder andere afhankelijk zijn van de realisatie van de Lelylijn. Bij duidelijkheid over het tracé van de Lelylijn, zullen we hierop tijdig anticiperen en zorgen voor voldoende planologische ruimte voor het benodigde aantal woningen. Dit geldt tevens voor de ontwikkeling van het Deltaplan.

Om er daadwerkelijk voor te zorgen dat we de woningbouwproductie van 10.000 tot 15.000 extra woningen tot en met 2040 behalen, houden we een plancapaciteit aan van 130%; 100% is vaak niet voldoende, omdat gemaakte plannen soms sneuvelen of vertragen. Dat komt erop neer dat we plannen nodig hebben van 13.000 tot 19.500 woningen. En van die plannen sturen we op 30% sociale huurwoningen en 40% betaalbare koop- of middenhuurwoningen. De opgave voor (1.500) extra studentenwoningen komt hier nog eens bovenop.

De meeste kansen voor het toevoegen van woningen liggen binnen de grenzen van de stad (60-70% van de opgave). Niet alleen omdat we zorgvuldig en duurzaam ruimtegebruik willen stimuleren en leegstand willen voorkomen. Maar ook om het voorzieningenniveau in de stad te behouden; in veel bestaande wijken in de stad is het aantal personen per huishouden namelijk aanzienlijk gedaald. We verstevigen de kracht van Leeuwarden als compacte stad door werken, voorzieningen en wonen dicht bij elkaar te programmeren. Daarnaast vormt de bestaande stad, met het oog op een onvoorspelbare huishoudensgroei, dé flexibele schil als het op het toevoegen van woningen aankomt. De voorzieningen en infrastructuur liggen er immers al.

Anno 2024 staan er ruim 9.000 woningen tot en met 2040 in het planaanbod: 6.000 tot 2031 en 3.000 voor daarna. Van de plannen tot 2031 is van 80% vergevorderd of de vergunning verleend. Het merendeel van de woningbouw-opgave is geprogrammeerd in de grootschalige gebiedsontwikkelingen, te noemen: Nieuw Oud-Oost, de Zuidlanden, Middelsee, WTC-Tessel-schadestraat en Spoordok. Deze ontwikkellocaties bieden samen potentieel plek voor bijna 7.000 woningen. En van dat totale planaanbod is bijna 30% sociaal huur en 35% betaalbare koop of middenhuur.

Naast de 9.000 woningen die in de plannen staan, is er ruimte voor nog eens 4.000 tot 8.500 woningen. Die extra benodigde woningen kunnen voor een deel landen in Middelsee. Voor de rest van de openstaande opgave ligt de focus op het versterken van de compacte stad, dus het toevoegen van woningen in bestaand stedelijk gebied. Daarvoor zien we kansen in de binnenstad, het gebied Spoordok- Tesselschadestraat-WTC en op en rond voorzieningencentra, met name in na oorlogse uitbreidingswijken.

#### **Op welke wijze bouwen we?**

Om in brede zin een *stad van waarde* te zijn, hebben we per ambitie de instrumenten die we in de stad inzetten, bepaald.

*De veelzijdige stad:* Vergroten beschikbaarheid en variatie aan woningen per wijk. Dit doen we onder andere door:

- \* Per woningbouwplan variatie in het type plattegronden aan te moedigen, zowel in het aantal kamers als het aantal m<sup>2</sup>.
- \* Actief in- en doorstroom van huishoudens te stimuleren. We zetten daartoe in op het bouwen van meer geschikte woningen voor ouderen, studenten en (behoud van) tijdelijke woningen voor spoedzoekers.
- \* Via versnellingsstafels met ontwikkelaars, woningcorporaties en makelaars de bouw van woningen onderzoeken welke knelpunten er zijn, en hoe deze kunnen worden weggenomen om ontwikkelingen te versnellen.

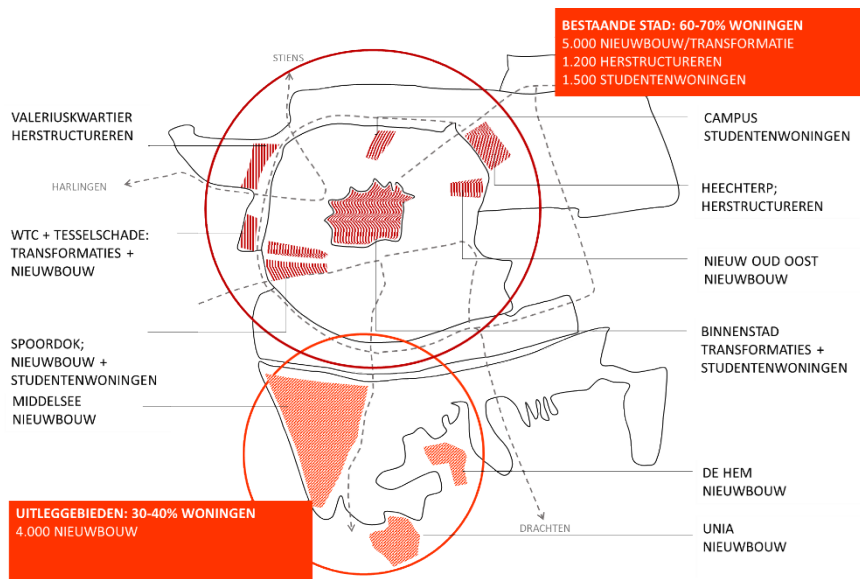
*De betaalbare stad:* Meer betaalbare woningen voor lage en lage middeninkomens, en beter verspreid. Dit doen we onder andere door:

- \* Bij gebiedsontwikkelingen stellen we op blokniveau verplicht dat het woonprogramma voor 30% uit sociale huurwoningen en 40% uit betaalbare koopwoningen of middenhuur bestaat. Met uitzondering van wijken waar al veel sociale huurwoningen en betaalbare koopwoningen staan.
- \* De Huisvestingsverordening Leeuwarden, met daarin een opkoopverbod tot woningen met een WOZ-waarde tot 260.000 euro.

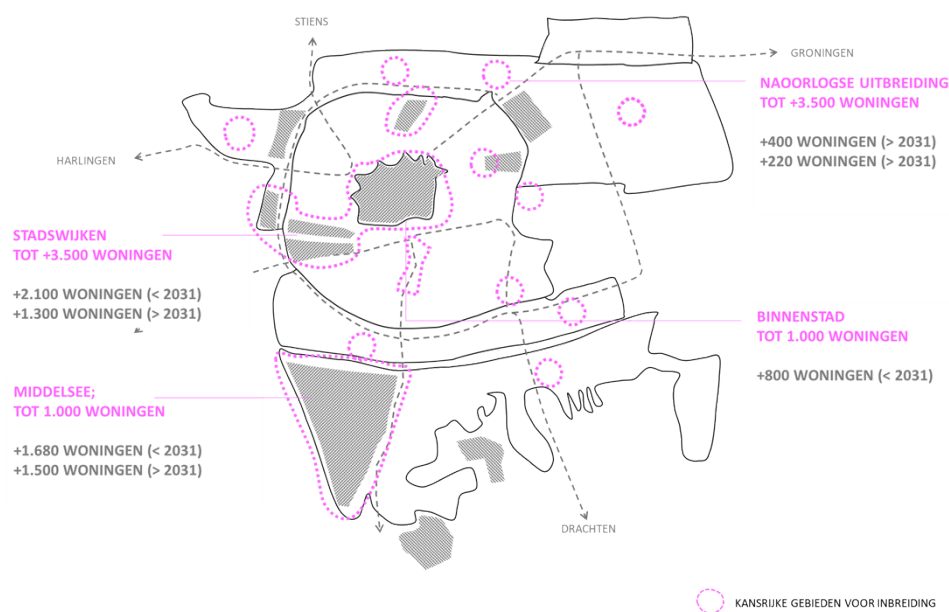
- \* Het invoeren van de Fryske Urgentieverordening, zodat bepaalde aandachtsgroepen met voorrang in een sociale huurwoning instromen.

*Bijzonder (goed) wonen:* Kwaliteitsverbetering van de woning en directe woonomgeving, met meer oog voor het karakter van het woonmilieu. Dit doen we onder andere door:

We hebben de stad in gedeeld in vier woonmilieus en de ambitie per woonmilieu bepaald: Binnenstad (wonen in de reuring en ruis), vooroorlogse stadswijken (wonen in de ruis), naoorlogse uitbreidingswijken (mix van rust en ruis) en nieuwe uitbreidingswijken (wonen in de rust).



*Figuur 3. Overzicht van de grootschalige woningbouwopgaven tot en met 2040: 4.000 woningen in de uitleggebieden én 5.000 nieuwe woningen, 1.200 woningen herstructureren en 1.500 studentenwoningen in de bestaande stad.*



Figuur 4. Focusgebieden voor het toevoegen van extra woningen in bestaand stedelijk gebied. De aantallen zijn indicatief.

- \* Per woningbouwopgave en per woonmilieu vuistregels op te stellen voor onder andere de minimale gebruiksoppervlakte per woning, toegankelijkheid voor de fiets en inzet van duurzame (biobased) materialen.
- \* We stimuleren de verduurzaming van woningen van particuliere eigenaren via subsidieverstrekking.

**De compacte stad:** Kwaliteitsverbetering van de leefomgeving van de stad als geheel. Dit doen we onder andere door:

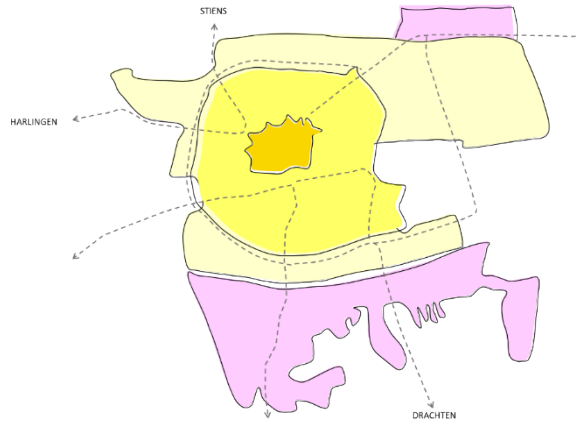
- \* De komende jaren te focussen op inbreiding in plaats van uitbreiding: Twee derde van de woningbouwopgave tot en met 2040 programmeren we binnen bestaand bebouwd gebied. De groei van de stad concentreren we op een aantal plekken, waar hogere bouwvolumes worden gerealiseerd.
- \* Een integrale aanpak van stadsontwikkeling: Per woningbouwplan vragen we om aan te tonen hoe het plan een bijdrage levert aan klimaatadaptatie, versterken biodiversiteit, verduurzaming van mobiliteit en verbeteren van de (aansluiting op) de openbare ruimte.

#### Vuistregels voor woningbouwopgaves, per woonmilieu

Bij elk woningbouwplan vinden we het belangrijk oog te houden voor de brede ambities die we met de stad hebben én de ruimtelijke kwaliteiten van het woonmilieu waar het plan wordt gebouwd. Daarom hanteren we per woningbouwplan vuistregels: Algemene vuistregels die voor alle woningbouwplannen gelden en vuistregels per woonmilieu. Laatstgenoemde zijn vuistregels toegespitst op de kenmerken van één van de vier woonmilieus, te noemen: Binnenstad, vooroorlogse stadswijken, naoorlogse uitbreidingswijken en de nieuwe uitbreidingswijken. Deze vuistregels gelden alléén daar.



Aan de hand van de vuistregels geven we aan de voorkant van het proces aan welke aspecten we als gemeente bij woningbouwplannen belangrijk vinden. Het is een handzame vertaling van de ambities die we op diverse beleidsterreinen hebben. Zo kunnen ontwikkelaars en woningcorporaties al bij de ideevorming van een woningbouwplan daarop anticiperen. En weten omwonenden waar we bij nieuwe ontwikkelingen op toetsen.



*Figuur 5. De vier woonmilieus: binnenstad, vooroorlogse stadswijken, naoorlogse uitbreidingswijken en nieuwe uitbreidingswijken*

DEEL A. KOERS OP WONEN IN DE STAD



## INHOUDSOPGAVE

Samenvatting

### **Deel A Koers wonen in de stad**

- Blz. 10 Hoofdstuk 1 Een introductie: Extra woningen als brede impuls voor de stad
- Blz. 13 Hoofdstuk 2 Waarom bouwen we?
- Blz. 22 Hoofdstuk 3 Voor wie bouwen we?
- Blz. 29 Hoofdstuk 4 Hoeveel, waar en wanneer bouwen we?
- Blz. 41 Hoofdstuk 5 Op welke wijze bouwen we?
  
- Blz. 48 Bijlage(s)

## 1 EEN INTRODUCTIE: EXTRA WONINGEN ALS BREDE IMPULS VOOR DE STAD

### 1.1 Omvangrijke woningbouwopgave als brede impuls voor de stad

De stad Leeuwarden is als economisch, cultureel en kennishart met veel centrum-voorzieningen ‘*it brûsplak fan Fryslân*’. Het is de enige plek in de provincie waar je van hoogstedelijk tot suburbaan kan wonen, en waar je alle stedelijke voorzieningen - van theater, musea, winkelcentrum, station tot aan een ziekenhuis - vanaf de rand van de stad binnen 15 minuten fietsen kan bereiken. Een bijzonder compacte stad dus, met een uiteenlopende mix van woonomgevingen. En die kracht van Leeuwarden willen we komende jaren versterken.

Afgelopen jaren hadden we als gemeente het vizier voornamelijk op gebiedsontwikkeling aan de randen van de stad. Maar intussen ligt er een grote opgave om de toekomstige woningvraag grotendeels in de bestaande stad op te vangen. In Leeuwarden is de afspraak met de provincie dat we tot en met in ieder geval 5.700 woningen<sup>2</sup> bijbouwen. En als de groei van het aantal inwoners van afgelopen jaren aanhoudt, zijn er met het oog op 2040 nog eens duizenden extra woningen nodig.

Naast dat we iedereen een passende woning willen bieden, zien we die forse woningbouwopgave als een kans om de stad in brede zin een kwaliteitsimpuls te geven. Niet alleen om voorzieningen op niveau te houden, maar ook om de stad meer natuurinclusief te maken en duurzame mobiliteit aan te jagen. We werken daarbij aan een stad waar iedereen, ongeacht leeftijd, zorgvraag of inkomen, prettig met elkaar kan samenwonen. En daarbij hebben we extra aandacht voor het betaalbaar wonen én passend aanbod voor ouderen en andere kwetsbare inwoners, zoals uitstromers uit opvang- en zorginstellingen.

### 1.2 Waarom een nieuw beleidsprogramma?

Het beleidsprogramma ‘Wonen in de stad’ vervangt het ‘Afwegingskader Woningbouw Gemeente Leeuwarden’ uit 2016. Het huidige afwegingskader is op een aantal onderdelen niet meer actueel. Zo hebben we door de Nationale woon- en bouwagenda<sup>3</sup> vanuit het rijk met nieuwe opgaven te maken. Daarnaast zijn sommige doelstellingen in het huidige afwegingskader inmiddels achterhaald. Bijvoorbeeld ten aanzien van studentenhuisvesting, waar de doelen uit 2016 inmiddels zijn behaald. Tot slot vragen de gemeentelijke omgevingsvisie (2021) en afspraken in Regionale Woondeal (2023) om aanpassing van het woonprogramma en ambities qua woonkwaliteit. Denk aan meer betaalbare woningen en inzet op verduurzaming.

---

<sup>2</sup> Afspraken van huidige Regionale Woondeal, die in 2023 gemaakt zijn. Op dit moment worden de afspraken met de provincie herijkt.

<sup>3</sup> <https://www.rijksoverheid.nl/documenten/rapporten/2022/03/11/nationale-woon-en-bouwagenda>

### **1.3 Doel: Koers voor wonen in de stad op (middel)lange termijn**

Afgelopen tijd hebben we met het beleidskader 'Wonen in de dorpen' (2022) het toekomstperspectief voor woningbouw in de dorpen herijkt. Met dit beleidsprogramma actualiseren we het beleid voor in- en uitbreiding in de stad: Waar, in welke omvang en op welke manier zien we de in- en uitbreiding van woningen in Leeuwarden de komende jaren voor ons, zodat de stad zowel voor haar bestaande inwoners als nieuwkomers een bijzondere goede plek is om te wonen? We schetsen de koers voor het wonen in Leeuwarden-stad, met ambities voor de korte termijn (2030) én een doorkijk naar de middellange termijn (2040).

### **1.4 Vierde schakel in beleid op wonen**

Het beleidsprogramma 'Wonen in de stad' vormt samen met het beleidskader 'Wonen in de dorpen' (2022), de 'Volkshuisvestingsvisie' (2021) en het beleidskader 'Wonen met zorg' (verwachte vaststelling in 2024) de koers op wonen voor de komende jaren. De beleidsdoelstellingen in deze vier beleidsdocumenten zijn of worden vertaald naar diverse uitvoeringsprogramma's en gemeentelijke verordeningen, in hoofdstuk 5 is dit specifiek uitgewerkt.

In de uitvoeringsprogramma's bepalen we welke acties nodig zijn om de beleidsdoelstellingen te behalen, wie daarvoor aan de lat staan en wanneer en onder welke voorwaarden ze kunnen worden uitgevoerd. Met behulp van verordeningen vertalen we beleidsdoelstellingen naar bindende regels in lokale wetgeving.

Op termijn, wanneer de Wet versterking regie volkshuisvesting in werking treedt, zal het woonbeleid (uitwerking en uitvoering van de hoofdlijnen) worden verwerkt in een (verplicht) volkshuisvestingsprogramma. Daarnaast worden de hoofdlijnen van het woonbeleid op termijn ondergebracht in de te actualiseren omgevingsvisie. Het addendum Wonen in de Stad wordt, bij vaststelling door de gemeenteraad, toegevoegd aan de huidige Omgevingsvisie.

### **1.5 Totstandkoming: Samen opgetrokken met de makers van de stad**

Het beleidsprogramma is met diverse 'stadmakers' samengesteld: Van interne en externe experts tot aan de wijkpanels als vertegenwoordigers van de inwoners zelf. Na een kick-off in het voorjaar van 2023 zijn we eerst via vier thematafels<sup>4</sup> - van ruimtelijke strategie tot aan gezondheid - met de verschillende experts binnen de gemeente in gesprek gegaan. Hoe zien zij de toekomst van het wonen in de stad, en waar zijn er combinaties met werken, voorzieningen en verblijf te maken? Op basis van de thematafels hebben we een eerste ideeënschets gemaakt.

Aan de hand van de eerste ideeënschets zijn we in gesprek gegaan met externe partijen. Ten eerste hebben we gesproken met de woningcorporaties en diverse marktpartijen (architecten, ontwikkelaars, makelaars): Welke ontwikkelingen zien zij voor de stad, en welke rol zien ze voor de gemeente? Ook hebben we

---

<sup>4</sup> De thematafels waren (1) Ruimtelijke strategie (2) Ruimtelijk inrichting (Stedenbouw, Erfgoed, Mobiliteit) (3) Vergroenen (Energie, Klimaat, Ecologie) en (4) Voorzieningen en gezondheid (Economie, Maatschappelijk vastgoed, Sport, Gezondheid).

de wijkpanels als stem van de inwoners bevroegd. Met laatstgenoemde hebben we ingezoomd op de toekomst van het wonen in hun eigen wijk. Na iedere inventarisatie hebben we de ideeënschets aangescherpt en vertaald naar onderliggend beleidsprogramma.

*Disclaimer: Alle cijfers in dit document zijn gebaseerd op informatie die op het moment van schrijven bekend zijn. We hanteren daarvoor de peildatum 1 januari 2023, tenzij anders vermeld. De aantallen zijn afgerond om schijnzekerheid te voorkomen. Door onder andere demografische verschuivingen en wijzigingen in het planaanbod zijn de cijfers aan verandering onderhevig. Jaarlijks worden de cijfers geëvalueerd en waar nodig herijkt. Er kunnen aan de cijfers geen rechten worden ontleend.*

## 2 WAAROM BOUWEN WE?

### 2.1 Introductie: Opgaven voor Leeuwarden

Met de woningbouw staan we in Leeuwarden voor nogal wat uitdagingen. Niet alleen zijn er relatief veel huishoudens afgelopen jaren bijgekomen (tussen 2018-2023: gemiddeld 720 per jaar), waardoor er een woningtekort is ontstaan. De groei van huishoudens zet naar verwachting de komende jaren ook nog eens flink door.

Daarnaast staat de beschikbaarheid van betaalbare woningen onder druk. Met name voor diegenen die op korte termijn een betaalbare woonruimte nodig hebben, is de afgelopen jaren gebleken dat het in Leeuwarden-stad vaak niet lukt om snel een passende plek te vinden. Denk aan studenten, statushouders, dak- en thuislozen, inwoners die scheiden en seizoenarbeiders of arbeidsmigranten. Het aanbod van betaalbare woningen is bovendien ongelijk verdeeld over de stad: Met een bescheiden beurs kun je slechts in een aantal wijken terecht. Met de bouw van de nieuwe uitbreidingswijken van afgelopen jaren met veelal ruime eengezinswoningen is hierin nog geen been bijgetrokken.

Ook hebben we, net als in de rest van Nederland, te maken met demografische verschuivingen. Er zijn straks niet alleen meer ouderen, maar ook veel meer oudere ouderen in de stad. In combinatie met een krimpende beroepsbevolking hebben we met veel minder hulpverleners een grotere groep kwetsbaren te verzorgen. Met als gevolg dat er steeds meer ouderen en andere kwetsbaren langer zelfstandig thuis blijven wonen. En daar zijn meer zorggeschikte woningen voor nodig met een daarbij passende woonomgeving.

En tot slot zijn er nog de opgaven van de bestaande voorraad. Met name bij veel woningen in de particuliere sector moet nog een behoorlijke verduurzamingsslag worden gemaakt. Daarnaast is er nog veel onbenut potentieel in de bestaande stad. Denk aan leegstaande kantoorcomplexen, onbenutte verdiepingen boven winkels en horeca in en rondom de binnenstad en het optoppen van éénlaagse bebouwing. Met de inzet op transformatie kunnen we niet alleen de bestaande stad verlevendigen. Daarnaast biedt het benutten van de bestaande voorraad ook kansen om de andere gebieden in en om de stad voor andere opgaven zoals klimaatadaptie in te zetten. Ook is er aandacht nodig voor de leefbaarheid. Met name in sommige buurten in Oud-Oost en in de wederopbouwbuurten waarderen bewoners de eigen woonomgeving laag en staat het prettig samenleven onder druk.

Bovenstaande opgaven vragen om stevige regie op de (toekomstige) woningvoorraad, zowel in kwantiteit als in kwaliteit. Het bepalen van een passende koers voor de stad staat daarbij niet op zichzelf. Voor de aanpak van alle opgaven geven landelijke, regionale als gemeente brede ambities al een

belangrijke richting mee. We zetten hieronder eerst de ambities van de stad uiteen, en lichten daarna de grondslag van de ambities per 'divisie' toe.

## **2.2 Ambitie voor Leeuwarden: Een stad van waarde, die betaalbaar, veelzijdig, compact is en waar je je bijzonder (goed) kunt wonen**

### **2.2.1 Ruimte voor groei**

Zoals bij de introductie beschreven, is Leeuwarden als economisch, cultureel en kennishart met veel centrumvoorzieningen een belangrijke drager in de provincie. De stad biedt veel werkgelegenheid, voor haar eigen inwoners en de inwoners uit het ommeland. Maar mede door de vergrijzing staat de invulling van die werkgelegenheid onder druk. In de zorg en onderwijs lopen de tekorten aan werknemers nu al flink op. Met de komst van vele nieuwe huishoudens blijft de beroepsbevolking op peil, waardoor de stad blijvend kan voorzien in de behoeften van haar inwoners en bezoekers: Van huisartsen, bouwvakkers tot en met horecapersoneel.

De ambitie is dat in de gemeente tot en met 2040 nog eens 10.000 tot 15.000 woningen een plek krijgen, afhankelijk van hoe de bevolkingsgroei zich de komende jaren ontwikkelt. En de meeste van deze woningen landen voornamelijk in de stad. Zie ook de inzet 'groei-scenario's voor Leeuwarden' hieronder voor meer uitleg. In deze groei-scenario's is de komst van een eventuele Lelylijn niet meegenomen. Mogelijke groei door komst van de Lelylijn wordt na 2040 verwacht. Wanneer duidelijkheid is over het tracé, zullen we als gemeente Leeuwarden de plannen voorbereiden, waaronder voor woningbouw.

### **2.2.2 Stad van waarde**

Met de bouw van zoveel woningen in de stad willen we niet alleen meer huishoudens een passende woning bieden, maar is de woningbouwopgave ook een belangrijke aanjager voor het creëren van een meer gezonde, klimaatadaptieve leefomgeving en de ambitie naar een rechtvaardige, inclusieve samenleving. De ambitie met Leeuwarden is dan ook om in brede zin een *stad van waarde* te zijn. Dat betekent een stad met voldoende beschikbaarheid voor diverse doelgroepen en voldoende betaalbare woningen. Maar ook een stad waar je bijzonder goed - in de reuring, ruis, rust of in de rafel aan de stadsrand - kunt wonen. En dat met werk en voorzieningen dichtbij, in een zo'n compact mogelijke stad die klimaatadaptief is.

Deze ambitie vertalen we in vier subdoelen, die samen de koers voor het wonen in de stad vormen:

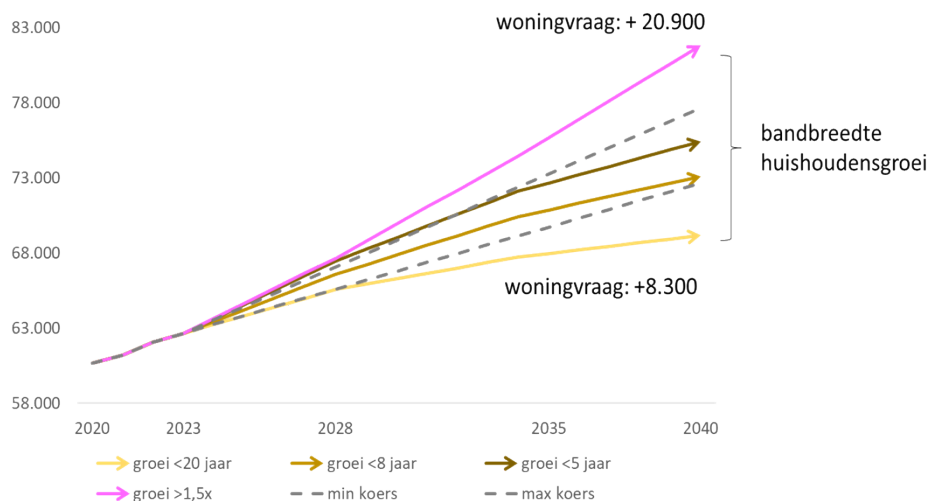
- \* *De veelzijdige stad*: Vergroten van de beschikbaarheid voor meer doelgroepen en meer variatie aan woningen per wijk.
- \* *De betaalbare stad*: Meer betaalbare woningen én een betere spreiding daarvan.
- \* *Bijzonder (goed) wonen*: Kwaliteitsverbetering van de woning en directe woonomgeving.
- \* *De compacte stad*: Kwaliteitsverbetering van de leefomgeving van de stad als geheel.



### Groeiscenario's voor Leeuwarden

Afgelopen 5 jaren zijn we met gemiddeld 720 huishoudens per jaar gegroeid, tweemaal zoveel dan volgens de landelijke en provinciale prognoses was verwacht. De groei van het aantal inwoners wordt nu grotendeels bepaald door migratie. En die migratie blijkt de afgelopen jaren lastiger te voorspellen dan een geboorte- of sterftcijfer. Hierdoor is de toekomstige woningvraag ook moeilijker in te schatten.

Om tóch een indicatie te geven voor het benodigde aantal woningen, werken we in plaats van met één prognose met 4 verschillende groeiscenario's: Groei op basis van migratieverloop van de afgelopen 20 jaar (380 huishoudens per jaar), de afgelopen 8 jaar (610 huishoudens per jaar), de afgelopen 5 jaar (750 huishoudens per jaar) en als de migratie blijft toenemen (1.100 huishoudens per jaar). Met oog op de groei van kleinere huishoudens gaan we uit van 1,33 inwoner per huishouden, iets minder dan nu. Op basis van de vier scenario's zijn respectievelijk 8.300, 12.200, 14.600 en 20.900 woningen in 2040 nodig. Hierbij rekenen we het huidige woningtekort van 1.800 woningen mee. De woningvraag kan dus afhankelijk van het migratieverloop sterk uiteenlopen.



Figuur 2.1 Bandbreedte toekomstige huishoudensgroei en bijhorende woningvraag op basis van 4 verschillende groeiscenario's voor de toekomst.

Als antwoord op deze ruime bandbreedte koersen we tot en met 2040 voorlopig op een behoefte van 10.000 tot 15.000 woningen voor de hele gemeente. Die 10.000 tot 15.000 woningen landen voor een deel in de dorpen. In het beleidskader 'Wonen in de dorpen' is de maximale groeipotentie van de dorpen op 10% van de huidige woningvoorraad vastgesteld (ca. 1.500 woningen). De rest van de opgave is voor de stad.

Omdat het migratieverloop lastig is te voorspellen, is het cruciaal om onderweg naar 2040 de huishoudensgroei en bijhorende woningvraag continue te blijven monitoren. En dat we ondertussen binnen de verschillende gebiedsontwikkelingen ruimte hebben om woningbouwplannen op te plussen of af te schalen. Zie bijlage 6.1 voor meer informatie over de verschillende scenario's.

### 2.3 Subdoelen nader uitgelegd

We lichten de vier subdoelen hieronder toe:

#### ***Subdoel 1: Een veelzijdige stad (vergroten beschikbaarheid en variatie aan woningen)***

Het subdoel *veelzijdige stad* houdt in dat we een stad willen zijn die voor een breed aantal doelgroepen aantrekkelijk is om te wonen, te werken en te verblijven. Dat betekent dat we niet alleen méér woningen willen toevoegen en daarmee de beschikbaarheid vergroten. Maar we willen er ook voor zorgen dat er wat te kiezen valt. Per wijk streven we naar een gevarieerd woningaanbod dat aansluit bij woonbehoeftes van verschillende doelgroepen: Van alleenwonend tot gezin, en van jong en vitaal tot oud en kwetsbaar.

Om te kunnen sturen op passend aanbod is het ten eerste belangrijk te anticiperen op demografische ontwikkelingen. Daarin zijn huishoudensverdunding en de vergrijzing de twee invloedrijkste ontwikkelingen. De prognose is dat er steeds meer kleine huishoudens bijkomen: Van het aantal huishoudens waarmee we groeien, is waarschijnlijk 60% alleenwonend. Nu is dat aandeel vaak nog 40 tot 50%. Een andere ontwikkeling is dat een groot deel van de alleenwonenden in de stad straks een oudere is (65+). De ouderen wonen verspreid over de hele stad, maar met name in de naoorlogse uitbreidingswijken vindt vergrijzing plaats. Voor kwetsbare ouderen zijn voorzieningen in de buurt essentieel, maar juist in de naoorlogse wijken staan de voorzieningen onder druk.

Naast het anticiperen op demografische ontwikkelingen, kijken we ook naar de doelgroepen die de stad als economisch, cultureel en kennishart verder kunnen brengen. Daar onder verstaan we de studenten, jongwerkenden en jonge gezinnen. Deze doelgroepen zijn niet alleen waardevol als (potentieel) arbeidskapitaal. Maar ze jagen ook vernieuwing aan, waardoor we als stad in beweging blijven.

Daarnaast is er extra inzet nodig voor spoedzoekers en nieuwkomers. Afgelopen jaren is gebleken dat door crises elders in de wereld een plotselinge grote woningbehoefte van asielzoekers kan ontstaan. Vanuit de Nationale woon- en bouwopgave wordt dan ook gestuurd om een zogeheten tijdelijke flexwoningen te ontwikkelen. Doel van deze flexwoningen is om de fluctuerende vraag in de eigen gemeente adequaat te kunnen opvangen.

En tot slot, zoals beschreven in de Volkshuisvestingsvisie 2021, is er de ambitie naar een ongedeelde stad. Doel daarvan is de kloof tussen kansarme en kansrijke wijken te verkleinen. Het aantal draagkrachtige en minder draagkrachtige doelgroepen per wijk is ongelijk verdeeld over de stad, waardoor de leefbaarheid in bepaalde wijken en buurten onder druk staat. De bouw van veel woningen is een kans om in zowel de bestaande stad als in de nieuwe uitbreidingswijken meer gemengde buurten te realiseren.

#### ***Subdoel 2: Betaalbare stad (Meer en betere spreiding van betaalbare woningen)***

Het subdoel *betaalbare stad* is gericht op het bouwen van *meer betaalbare woningen* voor huishoudens met lage- en lage middeninkomens. Vooral starters, vaak jongeren, zonder spaargeld of financiële steun kunnen al een aantal jaren

lastig aan een koopwoning komen. Ook is er een toenemende vraagdruk op sociale huurwoningen: Er zijn meer huishoudens bijgekomen die afhankelijk zijn van een sociale huurwoning. Daarentegen zijn er afgelopen jaren nauwelijks sociale huurwoningen toegevoegd. Binnen deze doelgroep verdienen ouderen met een bescheiden beurs extra aandacht: Op den duur zijn er te weinig geschikte woningen als de zorgvraag toeneemt.

Naast meer betaalbare woningen, willen we ook een *betere spreiding* van het betaalbare aanbod. Het doel is om het betaalbaar wonen óveral in de stad mogelijk te maken, ook in de nieuwe uitbreidingswijken.

Tot slot willen we dat diegenen die nu betaalbaar wonen, de *woonlasten van de woning ook kunnen blijven dragen*. Uit dataonderzoek blijkt dat huishoudens in Leeuwarden meer dan gemiddeld schulden, lage inkomens en weinig vermogen hebben. En dat huurders een meer dan gemiddeld hoge woonquote hebben.<sup>5</sup> Naast de bouw van méér betaalbare woningen, is het daarom belangrijk dat we inwoners ondersteunen als ze door te hoge woonlasten in de problemen dreigen te raken.

### ***Subdoel 3: Stad om bijzonder (goed) te wonen (kwaliteitsverbetering van de woning en directe woonomgeving)***

Naast een *betaalbare en veelzijdige stad*, streven we ook naar een *stad waar je bijzonder goed kunt wonen*. Daarmee bedoelen we in de eerste plaats dat je als inwoner van Leeuwarden-stad in een kwalitatief hoogwaardige woning kunt wonen, die qua functionaliteit, materiaal- en energiegebruik en toegankelijkheid voor de lange termijn volhoudbaar is.

De kwaliteit van woningen heeft een behoorlijke impact op de energiebehoefte en uitstoot van CO<sub>2</sub> in de stad. Er is een grote opgave om de gebouwde omgeving in 2050 CO<sub>2</sub>-arm, klimaatbestendig en natuurinclusief te maken. Met name in de vooroorlogse stadswijken kent Leeuwarden relatief veel woningen waarbij het onderhoud, de energieprestatie en wooncomfort matig is.

Niet alleen ondersteunen we bij de verduurzaming van de bestaande voorraad. Bij nieuwbouw willen we ook dat woningen ruimtelijke woonkwaliteit hebben, met hoogwaardige en biobased materialen worden gebouwd, en qua gebruik passen bij de doelgroep en daarmee duurzaam naar de toekomst zijn. Dit doen we onder andere door vuistregels over woonoppervlakte en bouwmaterialen te introduceren, zie ook hoofdstuk 5.

Naast een kwalitatief hoogwaardige woning, vinden we evenzeer de kwaliteiten van de plek van je woning belangrijk. Eén van de kwaliteiten van Leeuwarden-stad is dat je op een relatief bescheiden oppervlak op veel manieren kan wonen: Van wonen in een 16-eeuws monumentaal pand in de reuring van de binnenstad of een arbeiderswoning in een gemengde stadswijk als Huizum-west tot aan een ruime eengezinswoning in een rustige, suburbane omgeving als een buurtschap. En dat allemaal op nog geen 15 minuten fietsafstand van elkaar. En juist die karakterverschillen en functiemix per buurt willen we in de nieuwe verstedelijkingsstrategie beter benutten: Van wonen in de *reuring, ruis, rust*

---

<sup>5</sup> Woonquote = Totale woonlasten (huur, energie, etc.) ten opzichte van het inkomen

*of in de rafel aan de stadsrand.* Nieuw toe te voegen woningen sluiten aan bij de kwaliteiten van het type woonmilieu, en versterken daarin de mate van reuring, ruis, rust of rafel van de plek.

Tot slot, als onderdeel van het subdoel *stad om bijzonder goed te wonen*, streven we ook naar een *meer gezonde stad*. Uit de situatieschets van Leeuwarden-Oost blijkt dat inwoners in dit deel van de stad 5 tot 7 jaar korter leven dan de rest van de stad. Het overbruggen van deze kloof is niet alleen een sociale of sociaaleconomische opgave. Ook de fysieke leefomgeving is hierop van invloed. Bij de inrichting van de woonomgeving letten we erop dat deze uitnodigt tot gezond gedrag. En daarbij is het belangrijk dat we ook bij het toevoegen van nieuwe woningen oog hebben voor groene ruimte, schone lucht en vervoer, water en ruimte voor produceren van gezond voedsel.

#### ***Subdoel 4: Compacte stad (kwaliteitsverbetering van de leefomgeving van de stad als geheel)***

Tot slot is er het doel voor de *compacte stad*. Dit is een stad waarin we wonen, werken en voorzieningen dicht bij elkaar programmeren. Zoals beschreven, willen we de verwachte huishoudensgroei grotendeels opvangen door inbreiding van woningen in de bestaande stad. In met name de naoorlogse wijken is het aantal personen per huishouden de afgelopen jaren aanzienlijk afgenomen. Het voorzieningenniveau staat in veel van deze wijkcentra daardoor onder druk. Met de komst van meer huishoudens in de bestaande stad kunnen we het voorzieningenniveau behouden, en waar nodig, zelfs versterken.

Daarnaast is de inbreiding van woningen in de bestaande stad een belangrijke aanjager voor duurzame mobiliteit. Als meer inwoners dichtbij werk en voorzieningen kunnen wonen, zorgt dat voor minder én kortere ritten. Ook draagt het compact houden van de stad, en daarmee meer huishoudens per wijk, bij aan een meer inclusieve samenleving. Inwoners kunnen eenvoudiger meedoen, omdat men zich ook zonder auto of OV-abonnement door de stad kan verplaatsen.

En tot slot zorgt de compacte stad voor duurzaam ruimtegebruik. Met het benutten van ruimte in het bestaand stedelijk gebied kunnen we de ruimte om de stad heen voor andere opgaven inzetten, zoals energieopwekking en lokale voedselproductie.

In de ambitie naar een compacte stad pleiten we, net als in de Omgevingsvisie en Global Goals (zie hoofdstuk 2.6, ambities gemeente), voor een integrale aanpak van stadsontwikkeling. De woningbouwopgave staat in een compacte stad als Leeuwarden nooit op zichzelf. Het raakt altijd andere ruimtelijke opgaven zoals klimaatadaptie, biodiversiteit, verduurzaming van mobiliteit en economische ontwikkelingen. De woningbouwopgave zien we daarin als een vliegwiel om de doelen van andere opgaven te ondersteunen.

#### **2.4 Landelijke ambities: Meer regie op volkshuisvesting én in samenhang ontwerpen**

De opgaven die bij de inleiding zijn geschetst, gelden niet alleen voor Leeuwarden. Het rijk ziet in grote delen van het land in meer of mindere mate dezelfde uitdagingen qua woningtekort, betaalbaarheid en verschuiving van

intramuraal naar extramuraal wonen voor kwetsbare inwoners. Het rijk heeft daarom een *Nationale woon- en bouwagenda* opgesteld.

Vanuit deze Nationale Woon- en Bouwagenda stelt het rijk drie kerndoelen: De beschikbaarheid van woningen vergroten en de betaalbaarheid en kwaliteit verbeteren. Om deze drie kerndoelen te behalen, is de wet ‘Versterking regie volkshuisvesting’ in de maak.<sup>6</sup> Met de wet krijgen het rijk, provincies en gemeentes meer wettelijke instrumenten om invloed uit te oefenen op de woningvoorraad. Zo kan de gemeente onder andere straks sturen op het aantal betaalbare woningen voor specifieke doelgroepen en dat specifieke kwetsbare groepen met urgentie een woning kunnen krijgen.<sup>7</sup>

Naast een Nationale woon- en bouwagenda hebben we ook te maken met ambities vanuit de Nationale Omgevingsvisie (NOVI): De langetermijnvisie van de toekomstige inrichting en ontwikkeling van de leefomgeving. Bij de keuzes voor ruimtelijke ordening staat het versterken van de omgevingskwaliteit in de NOVI centraal. Daarmee wordt bedoeld dat alle plannen met oog voor de natuur, gezondheid, milieu en duurzaamheid gemaakt moeten worden. In de NOVI wordt bepleit dat de woningbouwopgave daarom altijd in samenhang met andere opgaven moeten worden bekeken, te meer omdat ze samen meer ruimte vragen dan beschikbaar is.

### **2.5 Provinciale ambities: Concentratie van wonen, werken en voorzieningen in stedelijke gebieden**

De provinciale ambities staan in het verlengde van de landelijke ambities. De provincie Fryslân zet daarbij vooral in op een concentratie van wonen, werken en voorzieningen in stedelijke gebieden. En Leeuwarden is daar één van.

Net als bij de NOVI, pleit de provincie in de ‘Omgevingsvisie Fryslân - De Romte diele’ voor een integrale en gezamenlijke aanpak. Belangrijkste aandachtspunten qua woningbouw zijn het benutten van kansen voor gevarieerde woonmilieus en voortdurend de benodigde ruimte voor wonen en werken in een goede verhouding ten opzichte van elkaar afwegen.

De ambities worden vastgelegd in Regionale Woondeals, woningbouwafspraken tot en met 2031 tussen rijk, provincie en gemeente. Hier is onder andere afgesproken dat nieuwbouw uit 30% sociale huurwoningen en 40% betaalbaar moet bestaan.

---

<sup>6</sup> Het wetsvoorstel ligt nu ter besluitvorming bij de Tweede Kamer.

<sup>7</sup> Samen met alle andere 18 gemeentes in de provincie Fryslân zijn we op dit moment bezig met het opstellen van een Regionale Urgentieverordening. Verwachte oplevering is 2025.

### Wat is 'betaalbaar'?

Omdat in Fryslân de inkomens gemiddeld lager zijn dan het gemiddelde in Nederland, sluiten we aan bij wat betaalbaar is voor de inwoners van Fryslân en binnen de specifieke doelgroepen. In de afspraken van de Regionale Woondeal worden de volgende definities onder betaalbaar verstaan:

- \* Sociale huurwoningen met een huurprijs tot de liberalisatiegrens
- \* Huurwoningen vanaf de liberalisatiegrens tot een huur behorende bij maximaal 187 WWS punten (€ 1000 prijspeil 2022)
- \* Koopwoningen tot €355.000 v.o.n. (NHG-grens 2023)

In dit document houden we 1-1-2023 als peildatum voor cijfers aan. Inmiddels is de grens voor koopwoningen iets opgeschoven: Door de sterke stijging van de NHG-grens is deze vanaf 2023 losgekoppeld van de betaalbaarheidsgrens. De huidige betaalbaarheidsgrens van 355.000 euro in 2023 wordt geïndexeerd volgens de consumentenprijsindex (CPI). Voor 2024 betekent dit dat de betaalbaarheidsgrens wordt vastgesteld op 390.000 euro v.o.n.

## Woondeals Fryslân 2022-2030

# Leveren 17.720 woningen op



Figuur 2.2: In de Regionale Woondeal 2023, woningbouwafspraken tot en met 2031, is afgesproken dat 5.700 woningen van de beoogde 17.750 woningen in de gemeente Leeuwarden worden gebouwd. De Woondeal wordt op dit moment herijkt.

## **2.6 Ambities F4: Friese verstedelijkingsstrategie**

In navolging van de grote landelijke woningbouwopgave hebben de F4 - een samenwerking tussen de gemeenten Leeuwarden, Sudwest Fryslân, Heerenveen en Smallingerland- hun krachten gebundeld. Voor de vier steden in deze gemeenten wordt gewerkt aan een gezamenlijke verstedelijkingsstrategie. De nabijheid en verbindingen tussen de vier steden leveren een agglomeratievoordeel op waar niet alleen deze vier, maar ook de rest van Fryslan van profiteert. Door samen te werken zorgen we ervoor dat de ambities en mogelijkheden van het Fries Stedelijk Netwerk ook landelijk voldoende op de kaart staat (o.a. in de nota Ruimte). Tezamen is de ambitie om bij te dragen aan de landelijke woningbouwopgave en hiermee (nieuwe) Friezen een thuis te bieden. In de F4 liggen (met de komst van de Lelylijn) in totaal 5 grootschalige woningbouwlocaties en zijn in totaal circa 25.000 woningen mogelijk.

## **2.7 Ambities gemeente: Vergroenen, verbinden en verwaarden in een ongedeelde samenleving**

De belangrijkste onderleggers voor de koers van wonen in Leeuwarden-stad zijn het Coalitieakkoord 2022 - 2026, De Omgevingsvisie (2021), de Volkshuisvestingsvisie (2021) en ambities die we als Global Goals-gemeente hebben gesteld (2019). De gemene deler in deze visiedocumenten is de ambitie naar een leefomgeving die niet alleen sociaal en leefbaar is, maar ook duurzaam, gezond en klimaatbestendig.

In de Omgevingsvisie (2021) ligt het fundament op welke wijze we de fysieke leefomgeving willen inrichten. De ambitie is dat iedere ingreep die we doen, bijdraagt aan de volgende drie ontwikkelprincipes: *Vergroenen, verbinden en verwaarden*.

Met vergroenen wordt een emissievrije, circulaire, biodiverse en klimaatadaptief ingerichte leefomgeving bedoeld. Met verbinden nodigen we uit tot ontmoeting en beweging en de bereikbaarheid, inclusiviteit, veiligheid en gezondheid te verbeteren. En met verwaarden voegen we kwaliteit toe aan de leefomgeving en dragen we bij aan een brede welvaart. Met de drie leidende ontwikkelprincipes geven we in de omgevingsvisie aan hoe we ons als gemeente willen ontwikkelen. En dus ook hoe we een opgave zoals de woningbouwopgave willen aanpakken: Integraal en met oog voor de lange termijn, de sociale context en de kernkwaliteiten van de gemeente.

Daarnaast pleiten we als gemeente voor een samenleving die inclusief is, waarin iedereen bijdraagt en meedoet (Volkshuisvestingsvisie, 2021 en Global Goals, 2019).<sup>8</sup> Dit doen we door in te zetten op een *ongedeelde stad en vitale dorpen*. Hiermee bedoelen we dat buurten een gemengde opbouw van type huishoudens hebben: Van jong tot oud, kwetsbaar en minder kwetsbaar. Hiermee vergroten we niet alleen keuzevrijheid voor verschillende inkomens, maar dragen we actief bij aan een ongedeelde samenleving.

---

<sup>8</sup> Volkshuisvestingsvisie 2021 Leeuwarden: ongedeelde en vitaal!

### 3 VOOR WIE BOUWEN WE?

#### **3.1 Introductie: Inzet op verbreden beschikbaarheid, een breder palet aan doelgroepen én meer menging van doelgroepen**

Zoals bij hoofdstuk 2 is beschreven, is de verwachting dat het aantal huishoudens in de gemeente toeneemt. Met hoeveel is niet met zekerheid te zeggen, maar voorlopig koersen we op een groei van 10.000 tot 15.000 extra huishoudens die een woning nodig hebben. We willen deze huishoudens niet alleen een passende woonplek te bieden, maar de komst van al die huishoudens ook aangrijpen om de leefbaarheid in de stad te versterken.

Voor *wie* we willen bouwen is dan ook onlosmakelijk verbonden met de ambities *waarom* we willen bouwen: Voor wie willen we de veelzijdigheid, betaalbaarheid, compactheid, woning en woonomgeving om bijzonder goed te wonen in Leeuwarden-stad verbeteren? Hierin focussen we ons op drie opgaves voor Leeuwarden-stad, te noemen: (1) Het verbeteren van de beschikbaarheid voor doelgroepen die nu geen passende, betaalbare woning kunnen vinden, (2) het verbinden van een breder palet van doelgroepen én (3) meer menging van doelgroepen, van complex tot wijk.

Hieronder lichten we de inzet op de beoogde doelgroepen per opgave toe.

#### **3.2 Meer passende woningen voor kleinere (én bijzondere samenstellingen van) huishoudens, kwetsbare (oudere) inwoners, huishoudens met lage tot en lage middeninkomens, spoedzoekers en tijdelijke nieuwkomers.**

In het kader van de veelzijdige en betaalbare stad vinden we het ten eerste belangrijk te bouwen voor diegenen die nu niet of nauwelijks aan een passende, betaalbare woning kunnen komen. Dat zijn kleinere én bijzondere samenstellingen van huishoudens, kwetsbare (oudere) inwoners, huishoudens met lage tot en met modale inkomens, spoedzoekers en tijdelijke nieuwkomers zoals studenten. We lichten de doelgroepen hieronder één voor één toe.

##### ***Groei kleinere huishoudens***

De afgelopen jaren hebben we vooral eengezinswoningen met tenminste 3 slaapkamers aan de woningvoorraad toegevoegd. Maar, net als in veel andere steden in Nederland, wonen er in Leeuwarden steeds minder personen in één woning. Met de verwachting dat de trend van steeds meer kleinere huishoudens aanhoudt, is het belangrijk dat we in de nieuwbouwprogrammering rekening houden met deze groeiende groep kleinere (1-2 persoons) huishoudens.<sup>9</sup>

---

<sup>9</sup> In 2018 woonden er nog 1,99 personen per woning, in 2022 is dit afgenomen tot 1,94 personen per woning. De verwachting is dat in 2050 het aantal personen per woning gedaald is naar circa 1,82 persoon per woning. Uit: Leeuwardenincijfers.nl, Statistiek en Onderzoek, Gemeente Leeuwarden en Prognose 2023, Provincie Fryslân.



### ***Meer diversiteit in type huishoudens***

Naast kleinere huishoudens zien we ook meer diversiteit in de samenstelling van huishoudens. Denk bijvoorbeeld aan samengestelde gezinnen die een paar dagen in de week bij elkaar wonen, friendsconcepten<sup>10</sup> of generaties die bij elkaar willen wonen. We vinden het belangrijk ruimte te bieden aan deze diversiteit. De ambitie is dan ook om bij nieuwbouw, naast reguliere eengezinswoningen, op kleine schaal ook ruimte te bieden aan andere samenstellingen van huishoudens. We hebben het dan over andere woonconcepten, bijvoorbeeld Knarrenhof-achtige woonvormen, waarbij meer aandacht is voor elkaar. Dit past in de beweging in de maatschappij, mantelzorg en langer thuis wonen. Bij andere type woonvormen en -culturen, zoals woonwagencampen en woonboten, bieden we maatwerk.

### ***Meer kwetsbare, met name oudere, inwoners***

Naast verschuivingen in de samenstellingen van huishoudens hebben we te maken met meer kwetsbare, met name oudere, inwoners.<sup>11</sup> Dat komt vooral door de vergrijzing, maar ook doordat er steeds minder mensen in aanmerking komen voor het beschermd wonen. Zoals we in het beleidskader wonen met zorg<sup>12</sup> beschrijven, is het uitgangspunt dat iedereen zo lang mogelijk zelfstandig woont en de mogelijkheid heeft om mee te doen, ook als je een ondersteuningsvraag hebt. Maar lang niet iedereen woont (zorg)geschikt. En de juiste ondersteuning is niet voor iedereen voldoende dichtbij. Het is dan ook essentieel om meer zorggeschikte woningen en woonomgevingen te ontwikkelen, zowel voor ouderen als voor andere kwetsbare inwoners met een ondersteuningsvraag.

### ***Aanpak schaarste voor lage en (lage) middeninkomens***

Daarnaast vinden we het belangrijk meer woningen te bouwen voor huishoudens met lage inkomens en lage middeninkomens. Denk aan starters en huishoudens met bijvoorbeeld één kostwinner. Want met name voor de doelgroep met een bruto jaarinkomen tot €40.000 is het woningaanbod in Leeuwarden-stad onvoldoende toereikend.<sup>13</sup> Dat terwijl de meeste inwoners in de stad onder deze doelgroep vallen.

Met name bij koopwoningen is de krapte voor huishoudens met lage en lage middeninkomens voelbaar. Het toetreden tot de koopmarkt is voor velen uit deze doelgroep niet haalbaar. In bijna alle delen van Leeuwarden zijn de woningprijzen de afgelopen jaren flink gestegen. Het gevolg van deze prijsstijging is dat lagere inkomens niet kunnen opboksen tegen hogere inkomens en starters niet tegen doorstromers. Bovendien is het aanbod in de sociale huur beperkt. Inwoners wijken daardoor uit naar vaak duurdere particuliere huur, waardoor vermogen opbouwen ook niet kan. Om de kansen voor lage en lage middeninkomens te vergroten is het in ieder geval nodig om meer sociale huurwoningen toe te voegen.

---

10 Bij een friendsconcept wonen meerdere mensen als vrienden samen in één appartement. Iedere bewoner heeft sowieso een eigen slaapkamer, en soms ook een eigen badkamer en zitkamer. Daarnaast zijn er gemeenschappelijke ruimtes.

11 Op dit moment tellen we in de gemeente 24.000 ouderen. Van die 24.000 zijn er 11.000 75 jaar of ouder (45% van totaal). De verwachting is dat de gemeente in 2040 bijna 32.000 ouderen telt, ruim 30% meer dan nu. En daarvan is 55% straks 75 jaar of ouder (17.000).

12 Verwachte vaststelling van het beleidskader wonen met zorg is in het najaar van 2024.

13 Schaarste onderzoek in Leeuwarden, RIGO, 30 mei 2023

### ***Opvang van spoedzoekers***

Tot slot is in het kader van de veelzijdige stad het belangrijk om de beschikbaarheid voor de zogeheten spoedzoekers - statushouders, Oekraïense ontheemden, dak- en thuislozen, mensen die scheiden - te verbreden. Deze doelgroepen hebben op korte termijn woonruimte nodig, maar de afgelopen jaren is gebleken dat het in Leeuwarden-stad vaak niet haalbaar is om snel een passende plek te vinden. We willen voorkomen dat deze spoedzoekers lang moeten wachten, en daardoor mogelijk in onprettige of onveilige situaties terecht komen.

Om adequaat het woningtekort voor deze groepen aan te pakken, is het nodig om een structurele flexibele schil te hebben. Deze schil bestaat uit flexwoningen die makkelijk aanpasbaar, verplaatsbaar of demontabel zijn. Dat kan nieuwbouw zijn, maar het kunnen ook tijdelijke woningen zijn die in bestaande gebouwen gerealiseerd worden. De flexwoningen zijn bedoeld voor de specifieke doelgroepen om daarin voor bepaalde tijd in te wonen. Daarna stromen de doelgroepen door naar een reguliere woning.

Belangrijk is dat we bij de programmering van de flexwoningen aandacht hebben voor de mix van kwetsbare en minder kwetsbare spoedzoekers. Juist dan zorgen we ervoor dat er elders ook weer ruimte op de woningmarkt komt voor een mix van kwetsbare en minder kwetsbare doelgroepen. Zie ook opgave 3, over de verdeling van draagkracht- en last.

### ***Status aparte voor tijdelijke nieuwkomers: Studenten en arbeidsmigranten***

Naast spoedzoekers hebben we ook te maken met 'tijdelijke' nieuwkomers: Studenten en arbeidsmigranten. Beide doelgroepen zijn belangrijk voor het (potentieel) arbeidskapitaal in en buiten de stad. Sommigen keren naar een periode van studie of werk weer terug, maar een deel blijft ook in de stad wonen. Het uitgangspunt is dat óók voor diegene die tijdelijk in de stad verblijven, er voldoende aanbod is die past bij de leefstijl van dat moment. De woonvraag van beide doelgroepen beschouwen we als een status aparte.

#### ***Arbeidsmigranten***

De woonvraag van arbeidsmigranten is nauw verbonden met economische keuzes, en dient dan ook in gezamenlijkheid met economische koers te worden bekeken. Dit doen we in een nader uit te werken uitvoeringsprogramma. En laten we in dit beleid verder buiten beschouwing.

#### ***Studenten***

De woonvraag van studenten bekijken we onafhankelijk van de reguliere woningvraag. De landelijke prognoses geven al jaren aan dat het aantal studenten gaat dalen. Maar in de bevolkingsgroei van afgelopen jaren zien we juist een omgekeerde trend in Leeuwarden. Het aantal studenten is de afgelopen 5 jaar namelijk met 1.300 toegenomen (6%): van 21.500 in studiejaar 2017-2018 naar 22.800 in studiejaar 2021-2022. Het aantal in Leeuwarden uitwonende studenten nam met +200 toe: Van 7.400 in studiejaar 2017/2018 naar 7.600 in studiejaar 2021/2022.

De aantrekkingskracht van Leeuwarden op studenten is, net als bij migratie, van veel factoren afhankelijk: Van het aanbod van studies - van mbo tot en met universiteit -, studiebeurzen tot wel of niet aantrekkelijk beleid voor internationale studenten. De precieze vraag naar studentenhuisvesting is

daardoor lastig in te schatten. Maar in combinatie met het huidige woningtekort, de bijhorende druk op betaalbaarheid en het gunstige woonklimaat van Leeuwarden ten opzichte van andere studiesteden, verwachten we dat de vraag naar betaalbare studentenhuisvesting de komende tijd aanhoudt. Zo weten steeds meer studenten uit Groningen Leeuwarden als woonplaats te vinden. En is ook voor internationale studenten Leeuwarden een blijvend aantrekkelijke studiestad. Daarbij zijn studenten dermate waardevol voor de stad dat we graag studenten aan de stad willen verbinden. En dat doen we onder andere door ervoor te zorgen dat er voldoende betaalbaar kameraanbod is in passende woonomgevingen, zie ook hoofdstuk 4.

### **3.3 Breder palet van doelgroepen als vliegwiel voor versterken leefbaarheid**

Naast de aanpak van schaarste zien we het toevoegen van duizenden woningen ook als een kans om een breder palet aan doelgroepen aan de stad te verbinden. Met name in de bestaande stad liggen er mogelijkheden om buurten te verrijken met meer gemengde woon- en werkmilieus waar diverse doelgroepen - van pas afgestudeerden tot ouderen, lage en hoge inkomens - wonen, werken en verblijven.

Het verbreden van doelgroepen per buurt of wijk is een belangrijke schakel om waarde aan de stad als geheel en buurten in het bijzonder, toe te voegen. Niet alleen zorgt uitbreiden van doelgroepen per wijk ervoor dat het voorzieningenniveau wordt verbreed, en daarmee versterkt. Ook kan een nieuwe doelgroep in een buurt de leefbaarheid bevorderen. Denk aan het toevoegen van meer ouderenwoningen dicht bij een voorzieningencentrum of gezinsappartementen in stadswijken met veel (oudere) alleenwonenden.

De afgelopen jaren hebben we vooral gestuurd op de uitbreiding aan de randen van de stad. Hier zijn met name grondgebonden (vrijstaande) eengezinswoningen in buurtschappen met een dorps karakter toegevoegd. Meer en meer richten we ons op inbreiding in het stedelijk gebied. Daarbij zetten we zowel in op de al bestaande (binnenstad, Tesselschadestraat) als op het maken van nieuwe (Middelsee, Spoordok) stedelijke woonmilieus.

De stedelijke milieus lenen zich bij uitstek voor een mix van wonen werken en verblijven, waarmee we een bredere groep doelgroepen kunnen aanspreken. Namelijk diegenen die naast een hoogwaardige, energiezuinige woning ook graag de reuring en functiemix van een stedelijke omgeving om zich heen hebben. Dat kunnen deels (vitale) ouderen zijn, die hun ruime eengezinswoning in de buitenwijk inruilen voor een meer compacte, zorggeschikte woning. Maar daarnaast zien we hier kansen voor het binden van een grote groep jonge werkenden: De pas afgestudeerden (22 jr. - 25 jr.) én 1-2 persoons-huishoudens en jonge gezinnen met midden- tot hoge inkomens die al wat verder in hun carrière staan (25-40 jr.).

Als studentenstad heeft Leeuwarden potentieel relatief veel jonge werkenden in huis. Echter een deel van de afgestudeerden verhuist nu direct na de studie naar elders in het land. Terwijl deze groep juist belangrijk is om te behouden voor de stad. Ze zijn namelijk niet alleen waardevol als arbeidskapitaal. Als 'early adaptors' zijn ze cruciaal in het verlevendigen en aanjagen van ontwikkelingen in de stad.

Om deze jonge werkenden aan de stad te verbinden, spelen we in op de behoeftes van deze groep. Geen ruime huizen met tuinen, maar compact wonen met dichtbijgelegen voorzieningen, ruime openingstijden, een goede bereikbaarheid met OV én levendig cultureel aanbod.

Daarnaast is het belangrijk om aantrekkelijke doorstroombmogelijkheden te creëren voor diegenen die al wat verder in hun carrière komen te staan, bij voorkeur op plekken met een soortgelijk voorzieningenniveau. Met onder andere een nieuwe wijk zoals Spoordok kunnen we in deze vraag voorzien.

### **3.4 Menging van doelgroepen, van complex tot wijk**

De derde en laatste opgave voor *wie* we willen bouwen is het creëren van meer gemengde buurten qua doelgroepen (opgave 3). Zoals we al in de Volkshuisvestingvisie (2021) beschreven, streven we naar een ongedeelde stad. Dat is een plek waar iedereen prettig met elkaar kan samenwonen én er keuzevrijheid is in de plek waar je woont, ongeacht leeftijd, zorgvraag of inkomen. Dit laatste is in delen van de Leeuwarden-stad nu niet het geval: Door een (te) eenzijdig woningaanbod en concentratie van type huishoudens in bepaalde buurten zijn er kwetsbare en draagkrachtige delen ontstaan. Hierdoor is de stad uit balans geraakt.

Het toevoegen van de duizenden woningen is een kans om zowel in nieuwe als bestaande wijken te werken aan meer gemengde woningbouwplekken, van jong tot oud, vitaal en kwetsbaar, en verschillende type woningsegmenten. Door te sturen op een mix kunnen we de draagkracht- en last beter verdelen, zowel op het niveau van de wijk als op niveau van een woningbouwcomplex.

### **3.5 Voor wie bouwen we al (en wat staat ons nog te doen)?**

Alvast vooruitlopend op hoofdstuk 4 *hoeveel* we bouwen: We hebben ongeveer 6.000 woningen tot en met 2030 in de planning.<sup>14</sup> In de meeste plannen is het type woonmilieu en beoogde doelgroepen bepaald. Naarmate plannen in de tijd concreter worden, businesscases worden (her)berekend en/of onvoorziene ontwikkelingen spelen zoals bijvoorbeeld rentestijgingen, vindt er vaak nog een aanscherping in de programmering plaats. De aantallen en verdeling die in dit beleidskader per woningbouwopgave worden genoemd, zijn dan ook indicatief.

Voor wie we bouwen ligt tot en met 2030 op hoofdlijnen al vast. Voor de plannen ná 2031 is er op het programma inclusief type woonmilieu en doelgroepen nog wél veel invloed mogelijk.

#### **3.5.1 Optelsom plannen tot en met 2030: Ruim 70% betaalbaar, en relatief nog veel grondgebonden.**

Als we de plannen tot en met 2030 bij elkaar optellen, zien we dat ervan te bouwen woningen 28% als sociale huur en 35% als betaalbare koop is geprogrammeerd. Over het totaal bekeken voegen we dus bijna 65% betaalbare woningen en 35% woningen in het duurdere segment toe. Let wel, dit zijn netto cijfers. Als we de herstructurering meetellen, voegen we ruim 30% woningen in het sociale segment toe.

---

<sup>14</sup> 6.000 woningen netto, dus exclusief sloop nieuwbouw.

In de Regionale Woondeal hebben we afgesproken dat de nieuwbouw uit 30% sociale huurwoningen, 40% betaalbare koop of middenhuur en 30% vrije sector bestaat. Hierin mag de herstructurering meegerekend worden. Met de huidige plannen komen we nu op een verdeling van respectievelijk 30%, 35% en 35% uit. We werken nog aan de plannen zodat deze voldoen aan 40% betaalbaar. Qua plannen voor sociale huurwoningen liggen we voor 2030 op koers. Hier is het belangrijk dat plannen ook daadwerkelijk worden gerealiseerd. Zie ook hoofdstuk 4.

Verder valt op in het huidige planaanbod bijna 60% grondgebonden is, waarvan de meeste in de buurtschappen in de Zuidlanden en Middelsee staan gepland. Met oog duurzaam ruimtegebruik en de verstedelijkingsopgave hebben we in de toekomst meer gestapelde bouw nodig.

### **3.5.2 Inzoom op afzonderlijke grootschalige woningbouwopgaves: Meer inzet nodig op ongedeelde stad, betaalbare koopwoningen én kwetsbaren**

Naast het totaalbeeld hebben we ook gekeken naar de afzonderlijke woningbouwplannen. In hoeverre landen de drie opgaves voor wie we willen bouwen in de stad - van een aanpak van schaarste, verbreding van het palet aan doelgroepen tot aan meer gemengde buurten - al in de programmering van deze gebieden? En waar is het slim om extra aandacht aan te besteden in de programmering voor ná 2030?

We starten met meer menging van doelgroepen per buurt. Als we de afzonderlijke woningbouwplannen per woonmilieu analyseren, zien we dat we nog niet overal werken aan de 'ongedeelde stad'. Al worden er wel stappen gemaakt met de herstructureringsplannen in Heechterp en het nieuwbouwplan in De Hem. Bij de grotere gebiedsontwikkelingen, Middelsee en Spoordok, is het beoogde woonprogramma een sterke mix van sociaal, betaalbaar en vrije sector. Voor meer gemengde buurten is het voor toekomstige plannen belangrijk oog te hebben voor de samenstelling van de buurt en scherp te blijven op een gevarieerd woningaanbod.

Dan de aanpak van schaarste voor diegenen die nu moeilijk aan een passende woning kunnen komen. Te beginnen bij de spoedzoekers, op De Pier zijn voor deze doelgroep 192 flexwoningen toegevoegd. Daarnaast zijn er verspreid over de stad plannen voor specifiek kwetsbare (oudere) inwoners, studenten en kleine huishoudens. Maar om in de behoefte te voorzien, is er voor alle drie doelgroepen nog ruimte voor méér passend aanbod. Daarbij hebben we alleen voor studentenhuisvesting focusgebieden aangewezen. Voor de andere doelgroepen gaan we dit ook doen (zie hoofdstuk 4).

En dan is er nog de schaarste voor de huishoudens met lage en lage middeninkomens inkomens en jongvolwassenen. Voor hen is voldoende aanbod van sociale huurwoningen en betaalbare koop essentieel. Zoals gezegd, staan er voldoende sociale huurwoningen in de plannen. Maar is er nog ruimte voor extra betaalbare koopwoningen.

Tot slot is er dan nog de ambitie voor een breder palet aan doelgroepen. Met name in Middelsee en Spoordok zetten we in om met meer stedelijke woonmilieus jongwerkenden en jonge gezinnen te trekken. Beide gebiedsontwikkelingen worden voor een deel al voor 2031 ontwikkeld, waarmee we dus

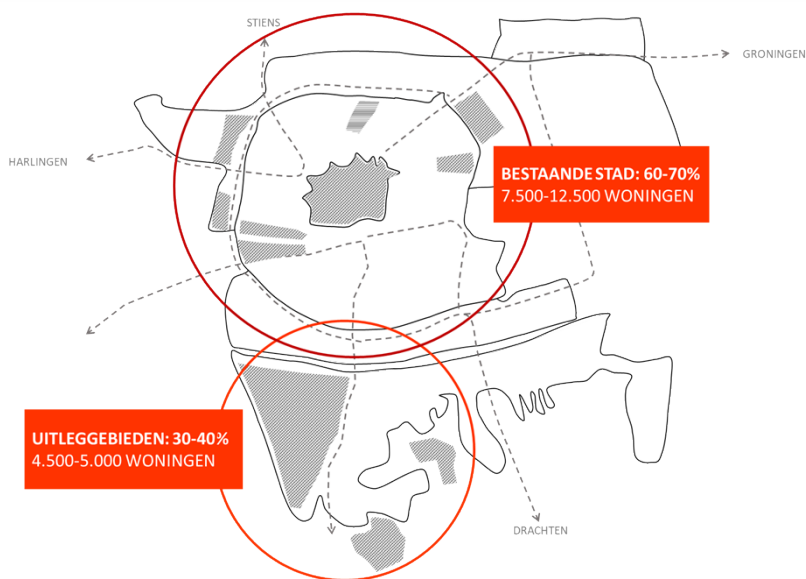
voor een deel al aan deze opgave werken. Maar naast Middelsee en Spoordok, is óók bij andere nieuwe plannen in de reuring of in de ruis het belangrijk om oog te houden voor deze doelgroepen. Zie bijlage 6.2 voor de grotere woningbouwopgaves en de beoogde doelgroepen tot en met 2030 per woonmilieu op een rij.

## 4 HOEVEEL, WAAR EN WANNEER BOUWEN WE?

### 4.1 Introductie: 130% aan plannen en flexibel programmeren

Voor 2040 gaan we uit van een woningvraag van 10.000 tot 15.000 woningen voor de hele gemeente. Om er daadwerkelijk voor te zorgen dat we die woningproductie behalen, houden we een plancapaciteit aan van 130%. Sturen op 100% is vaak niet voldoende, omdat gemaakte plannen soms sneuvelen of vertragen. In totaal hebben we tot en met 2040 plannen nodig voor 13.000 tot 19.500 woningen. Een deel van die opgave landt in de dorpen<sup>15</sup>, maar het meeste voegen we toe in de stad.

Van 30-40% van die opgave voor de stad is er ruimte in de uitleggebieden (4.500 tot 5.000 woningen). De overige 60 tot 70% van de opgave is voor de bestaande stad (7.500 tot 12.500 woningen).



Figuur 4.1. Opgave voor de stad tot en met 2040: 30-40% in de uitleggebieden en 60-70% in de bestaande stad.

Zoals bij hoofdstuk 2 beschreven, vormen bovenstaande cijfers een voorlopige inschatting. Voor een goede aansluiting van de huishoudensgroei en de bouw van woningen is een flexibele planning nodig. Met name bij de plannen ná 2030

---

<sup>15</sup> Voor de dorpen gaan we uit van een groeipotentie van 5 tot 10% van de huidige woningvoorraad, zoals met het beleid 'Wonen in de dorpen' (2022) is vastgesteld. Dat komt neer op een totale toevoeging van maximaal 1.500 woningen tot en met 2040.

is het belangrijk om ze zodanig te ontwerpen dat we het aantal woningen kunnen oplussen of afschalen, zonder dat dat ten koste gaat van de gebiedsvisie. Denk aan de grotere gebiedsontwikkelingen als Spoordok.

In dit hoofdstuk zoomen we in op hoeveel, waar en wanneer welke woningen al gepland staan. Daarnaast lichten we toe welke woningbouwopgaven er voor de lange termijn nog voor de stad openstaan, en wáár die woningen gaan landen.

#### **Andere effecten op woningvraag: Lelylijn en de op de stad gerichte doelgroepen**

We beschreven in hoofdstuk 2 dat de bevolkingsgroei nu voornamelijk afhangt van migratie. Maar naast migratie zijn er ook nog andere ontwikkelingen die van invloed kunnen zijn op de woningvraag. Zo hebben we nog geen rekening met de effecten van de komst van een Lelylijn. Mocht de Lelylijn doorgang vinden, verwachten we dat nog eens ongeveer 10.000 extra huishoudens naar de stad toetrekken. Deze toename verwachten we wel voornamelijk ná 2040. In dit beleid beperken we ons tot de ontwikkelingen tot en met 2040.

Daarnaast hebben we demografische verschuivingen in relatie tot een aantrekkende werking op de stad buiten beschouwing gelaten. Denk aan de komst van steeds meer kleine huishoudens, meer hoogopgeleiden, minder voorzieningen in de dorpen en meer arbeidsmigranten. Door betere verbindingen en de toename van deze op de stad gerichte doelgroepen kan de groei van de stad nog weleens hoger uitvallen dan waar we nu op koersen.

Zie ook bijlage 6.1, met een beschrijving van de vooruitblik voor de komende jaren. Vanuit dit oogpunt geldt ook hier dat flexibel programmeren dus belangrijk is.

#### **4.2 Waar: Wat staat al gepland?**

Op dit moment staan er tot en met 2040 9.000 woningen (netto) in de plannen voor de stad. Van die 9.000 woningen staat 40% gepland in de nieuwe uitbreidingswijken. De andere 60% landt in de bestaande stad. Het merendeel van de woningen is geprogrammeerd in een aantal grootschalige gebiedsontwikkelingen (vanaf 300 woningen), te noemen:

- \* Zuidlanden (Unia+ De Hem): 750 woningen
- \* Middelsee: 3.200 woningen
- \* Nieuw Oud-Oost: 530 woningen
- \* Tesselschadestraat-WTC gebied: 460 woningen
- \* Spoordok: 1.900 woningen
- \* Binnenstad: 800 woningen



### **Afspraken Regionale Woondeal**

Zoals in hoofdstuk 2 al even benoemd, worden de woningbouwplannen tot en met 2031 vastgelegd in Regionale Woondeals. Dat zijn afspraken tussen rijk, provincie en gemeente. Doel van een Regionale Woondeal is om de komende jaren het bouwtempo flink te verhogen. Met het rijk als aanjager is het idee dat door sneller en méér woningen bij te bouwen, we het woningtekort kunnen terugdringen en een gezond evenwicht bereiken.

Naast afspraken over aantallen woningen maken we in de Regionale Woondeal ook afspraken over herstructurering, het creëren van een flexibele schil, het aandeel passend aanbod voor ouderen en het aandeel betaalbare woningen. Zo is onder andere afgesproken dat nieuwbouw inclusief sloop-nieuwbouwplannen uit 30% sociale huurwoningen en 40% betaalbare koop of huur moet bestaan. Verder is in de Woondeal afgesproken dat we gaan versnellen. Dat betekent dat we woningbouwplannen zo snel mogelijk proberen om te zetten in 'harde' plannen: Plannen waarbij vergunning zijn verleend om te bouwen. Samen met de provincie inventariseren gemeenten welke inzet nodig is om processen te versnellen en eventuele knelpunten weg te nemen.

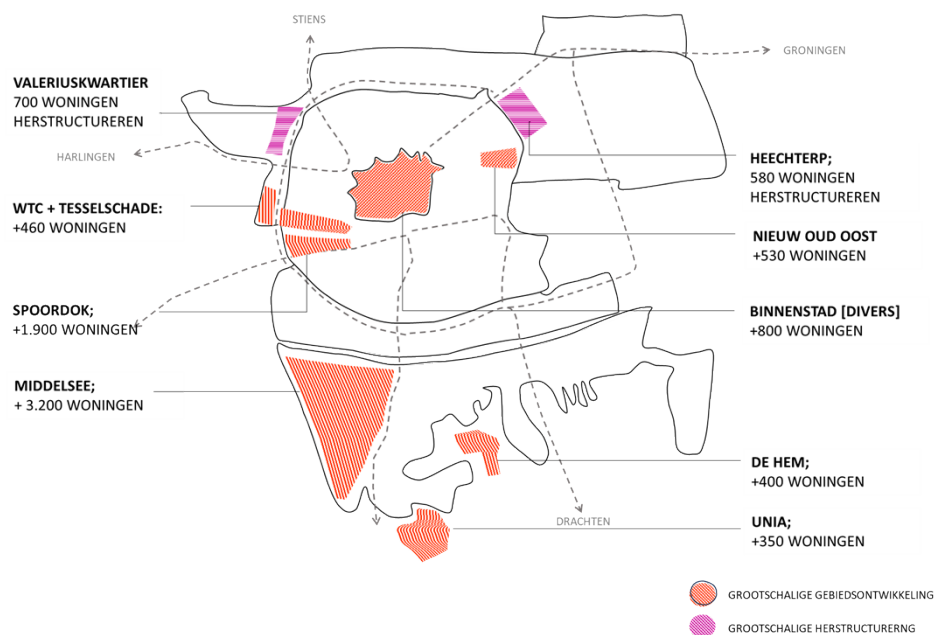
Vanwege nieuwe inzichten in huishoudensgroei en woningtekort worden de Regionale Woondeals op dit moment herijkt. Voor de gemeente Leeuwarden betekent de herijking dat er ruimte is om méér woningen toe te voegen.

Samen tellen deze grootschalige gebiedsontwikkelingen op tot 7.500 woningen. De andere (9.000-7.500= )1.500 woningen zijn een optelsom van kleinschalige projecten, verspreid over de stad.

Naast de 9.000 nieuw toe te voegen woningen zijn er de komende tijd plannen voor twee grootschalige herstructureringsopgaves. In de naoorlogse wijken Heechterp en Valeriuskwartier worden respectievelijk 580 woningen en 700 woningen gesloopt en opnieuw gebouwd of gerenoveerd. Netto dragen deze opgaves niet of nauwelijks bij aan de nieuwbouwopgave. Maar gezien de omvang van beide opgaves is het wel belangrijk om ze te noemen. Want zowel qua capaciteit van bouwers en ontwikkelaars als de staat van de bestaande woningvoorraad hebben deze opgaves een stevige impact op het totale woningaanbod in de stad.<sup>16</sup>

---

<sup>16</sup> Bij de herstructureringsopgave van Heechterp worden nog 50 woningen extra toegevoegd. Het is mogelijk dat er bij Valeriuskwartier ook meer woningen worden toegevoegd, maar deze plannen worden op het moment van schrijven gevormd; een precieze invulling is nog niet bekend.



Figuur 4.2: Overzicht van de grootschalige gebiedsontwikkelingen in Leeuwarden-stad. Samen bieden de locaties plek voor ruim 7.500 woningen en worden er ongeveer 1.200 woningen hergestructureerd.

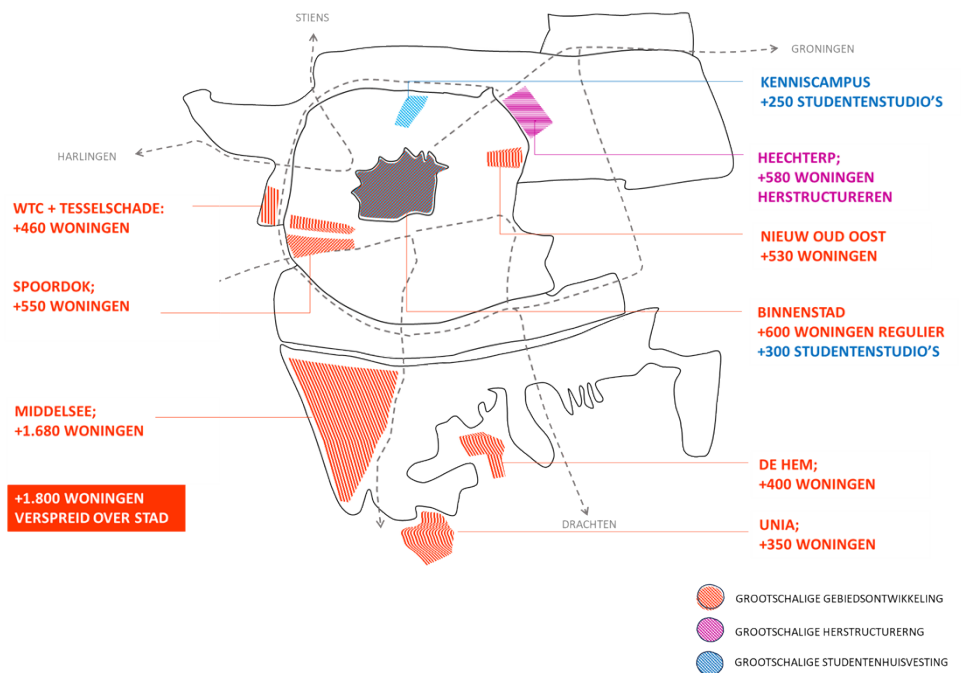
#### 4.3 Wanneer? Plannen vóór 2031: 6.000 woningen, waarvan 40% vergund

Bijna 6.000 van de 9.000 woningen die in de planning staan, zijn vóór 2031 geprogrammeerd. Dat komt neer op een productie van ongeveer 800 tot 1.000 woningen per jaar. Daarbovenop is er ruimte voor +500 tot 750 studentenwoningen in de binnenstad en/of op de Kenniscampus.

Van het totale planaanbod is op dit moment 40% van de plannen vergund. Bij 40% van de plannen zijn procedures vergevorderd. En bij de overige 20% van de plannen moet de vergunningsprocedure nog starten. Laatstgenoemde categorie plannen zijn dus het meest onzeker.

Iets minder dan de helft (2.500 woningen, 40%) wordt gebouwd in de uitlegebieden Zuidlanden en Middelsee. Het merendeel, 60% van de plannen, is reeds bestemd voor de bestaande stad. En van die 6.000 woningen valt ruim 60% in het betaalbare segment: 28% is een sociale huurwoning en 35% betaalbare koop of huur.

Let wel, deze cijfers zijn minus de sloop en nieuwbouwplannen. Als we de grootschalige herstructureringsopgave van Heechterp ook meerekenen (580 sociale huurwoningen), valt ruim 70% van het totale planaanbod onder het betaalbare segment. Dit is conform de afspraken in de Regionale Woondeal, zie ook inzet hieronder. Hierin is afgesproken dat de nieuwbouw inclusief sloop-nieuwbouw tenminste 30% een sociale huurwoning en 40% betaalbare koop of huur is.



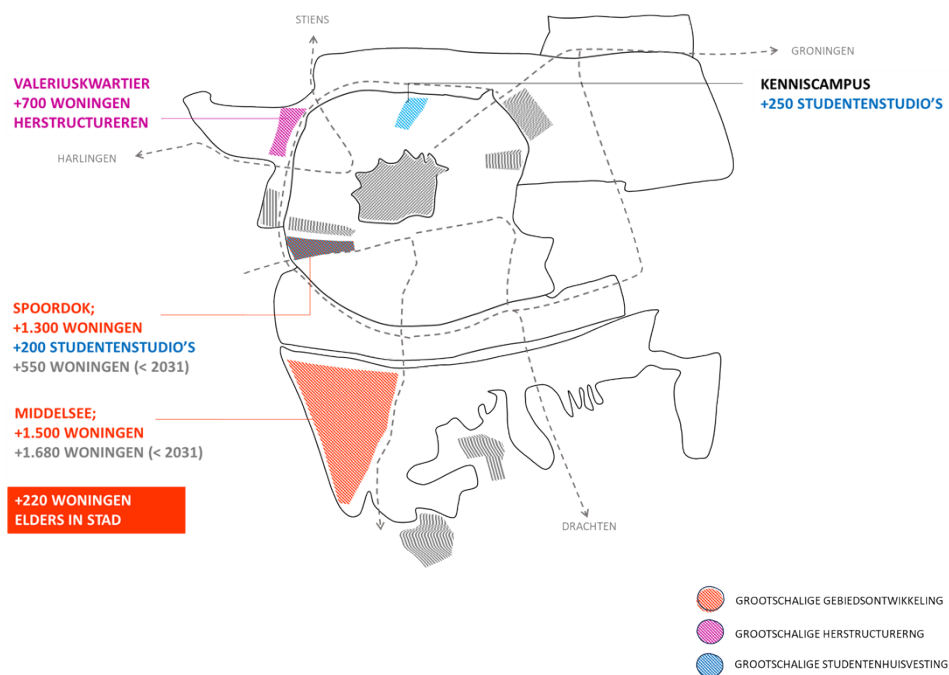
Figuur 4.3: Overzicht van plannen tot 2031. Er staan bijna 6.000 woningen in de planning, waarvan 2.500 in de uitleggebieden en ruim 60% is betaalbaar.

#### 4.4 Wanneer? Plannen 2031-2040: 3.000 woningen, waarvan 50% hard.

Voor ná 2031 staan er ook al woningen gepland: Ruim 3.000 nieuwe woningen voor de stad, waarvan 1.500 in de uitleggebieden. En daarnaast zetten we in op de ontwikkeling van +500 tot 750 studentenwoningen, verdeeld over Spoordok en de Kenniscampus.

Van de 3.000 woningen in het planaanbod zijn de helft harde plannen, oftewel planologisch vastgelegd in omgevingsplannen. Dat zijn de woningen in Middelsee. Voor de andere helft van de plannen is nog geen officieel vergunningstraject gestart. Dat zijn onder andere de bouwplannen in Spoordok. De ambitie is dat van die 3.000 woningen tenminste 30% uit sociale huurwoningen bestaat (900 woningen) en 40% betaalbaar is (1.200 woningen).

Naast de nieuwbouwopgave is er een grote herstructureringsopgave in Valeriuskwartier van 700 woningen. De herstructurering begint waarschijnlijk al vóór 2031, maar door een gefaseerde uitvoering vindt de afronding van de herstructurering ná 2031 plaats.



Figuur 4.4: Overzicht van plannen vanaf 2031. Er staan 3.000 woningen in de planning, waarvan 1.500 in de uitleggebieden en 70% is betaalbaar.

#### 4.5 Plannen voor specifieke doelgroepen: Ouderen, studenten en spoedzoekers

In navolging van hoofdstuk 3 (voor wie we bouwen), lichten we de in de komende alinea's de benodigde aantallen, locaties en woningbouwplannen voor de specifieke doelgroepen - ouderen, studenten en spoedzoekers - toe.

##### **Ouderenhuisvesting: 1.100 geclusterde woningen voor de stad**

Zoals we bij de inzet over de Regionale Woondeal opmerkten, is een deel van de nieuw te bouwen voorraad passend aanbod voor ouderen. Met als onderliggende motivatie dat de groeiende groep ouderen zo lang mogelijk zelfstandig thuis blijft wonen, ook als de zorgvraag toeneemt.

De doelstelling volgens het beleidskader wonen met zorg is om tot en met 2040 1.100 geclusterde woningen voor ouderen toe te voegen. Om dit te realiseren, zijn er tenminste 1.430 woningen (130%) in plannen nodig: 1.100 voor de stad en 330 voor de dorpen. Dat komt neer op ongeveer 10-15% van de opgave voor te bouwen woningen. Stelregel bij elke grote gebiedsontwikkeling is dan ook dat het woonprogramma voor 10 tot 15% uit geclusterde woningen voor ouderen bestaat.

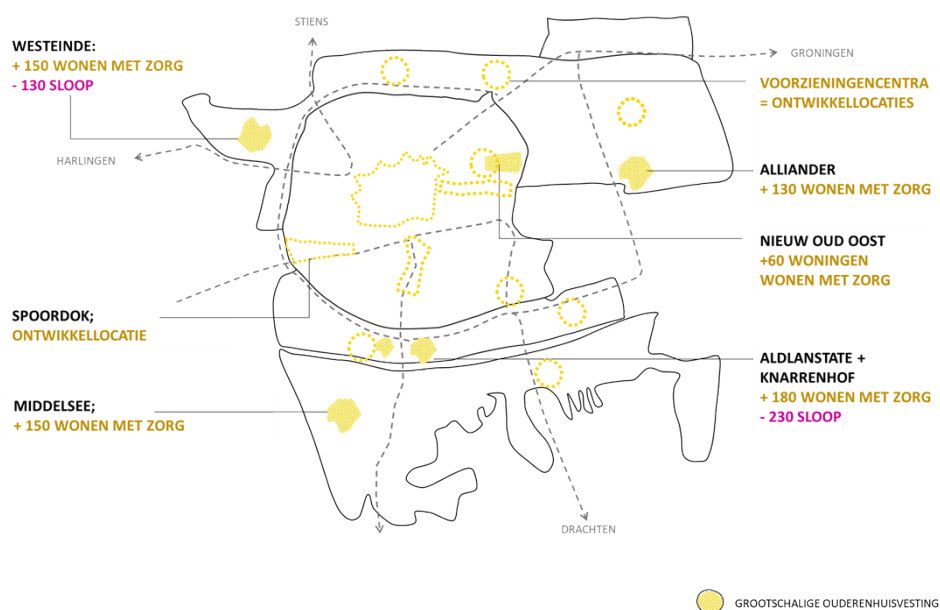
Onder geclusterde woningen verstaan we zogeheten nultreden-woningen in een geclusterde opstelling, die deels zorggeschikt zijn.<sup>17</sup> In de geclusterde

<sup>17</sup> Met een zorggeschikte woning bedoelen we woningen die geschikt zijn voor mensen die intensieve zorg nodig hebben (Wlz-indicatie) en in de huidige situatie vaak naar een verpleeghuis gaan. Zie ook begrippenlijst in bijlage III.

woningen wonen vitale en minder vitale bewoners door elkaar. Een belangrijke voorwaarde is dat de woningen op loopafstand binnen 500 meter van (zorg)voorzieningen en groen staan.

De vergrijzing vindt in de hele gemeente plaats. We sturen dan ook op een goede spreiding van deze geclusterde woonvormen over de verschillende kernen en wijken. In de stad is het in ieder geval belangrijk om geclusterde woningen in de naoorlogse wijken toe te voegen, daar waar de vergrijzing het grootst is. Hiermee bieden we de ouderen in deze wijken de kans om zo dichtbij mogelijk de eigen sociale omgeving een passende woonplek te vinden. Bovendien stimuleren we hiermee de doorstroom op de woningmarkt, dat op zijn beurt weer een impuls voor de leefbaarheid in de wijk is.

Op dit moment staan er 600 nieuwe geclusterde woningen in de planning. Hiervan is de helft nieuw en de andere helft sloop-nieuwbouw. Tot en met 2040 zijn er dus nog eens (1.100-300=) 800 woningen in de stad aan plannen nodig. Daarvan is het merendeel bij voorkeur een sociale huurwoning.<sup>18</sup> Die plannen zien we graag landen in de gebieden met voorzieningen op loopafstand, in de reuring en de ruis: De binnenstad, Spoordok en in en nabij alle voorzieningencentra in de (naoorlogse) wijken.



Figuur 4.5: Overzicht van huidige plannen ouderenhuisvesting (600 woningen, waarvan 300 netto) en de potentiële ontwikkellocaties.

### Studentenhuisvesting: Plannen voor 1.500 studio's en/of kamers nodig

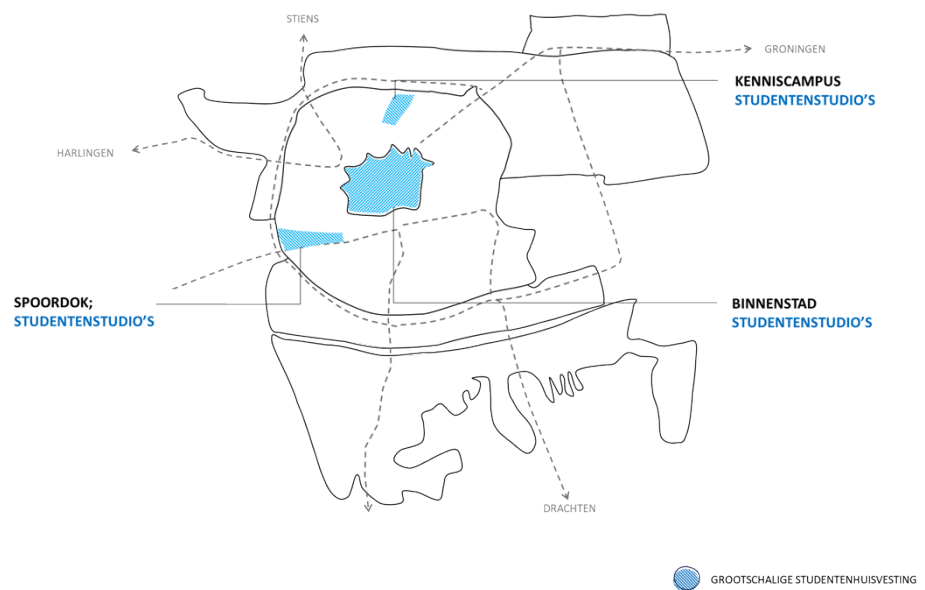
De vraag naar studentenhuisvesting bekijken we, zoals in hoofdstuk 3 beschreven, onafhankelijk van reguliere woningvraag. Als indicatie voor de woningvraag van studenten trekken we de groei van uitwonende studenten van de afgelopen jaren door naar 2040 (700). Vervolgens plussen we dit getal op met oog op de forse bevolkingsgroei van afgelopen jaren (300) en

<sup>18</sup> De helft van deze opgave neemt ouderencorporatie Woonzorg Nederland op zich.

aantrekkingskracht van Leeuwarden voor studenten aan de RUG en internationale studenten (200). Daarmee komen we uit op een woningvraag van 1.200 extra studentenwoningen tot en met 2040. Deze 1.200 woningen is een mix van zelfstandige studio's en kamerbewoning. Let wel, dit is een voorlopige koers. Net als de reguliere huishoudensgroei fluctueert de toestroom van studenten nogal. Dus ook hier is continue monitoring van belang om het aanbod aan te laten sluiten bij de vraag.

Rekening houdend met 130% plancapaciteit, zijn er 1.500 studentenwoningen tot en met 2040 in de plannen nodig. We koersen op 1.000 woningen vóór 2031, en 500 woningen ná 2031. Tot nu toe staan er ongeveer 200 studentenwoningen in de binnenstad gepland. Dus er is nog ruimte om 1.300 extra studio's of kamers toe te voegen.

Voor de ontwikkeling van die studentenwoningen wijzen we drie focusgebieden aan, daar waar we reuring en ruis van studenten passend vinden: De binnenstad, Spoordok en de Kenniscampus. De precieze verdeling is nader te bepalen. We staan alleen in deze gebieden uitbreiding van studentenwoningen toe, waarmee we uitbreiding van kamerbewoning in andere wijken een halt toeroepen.



*Figuur 4.6: Drie focusgebieden voor 1.500 studentenwoningen: Spoordok, Binnenstad en de Kenniscampus.*

**Flexibele schil voor spoedzoekers: 500 woningen tot en met 2030, daarna weer monitoren**

De basis voor een flexibele schil voor spoedzoekers hebben we inmiddels gelegd. Op de Pier in de toekomstige nieuwe wijk Spoordok staan bijna 200 flexwoningen voor de komende 10 jaar.<sup>19</sup> De plannen zijn verdeeld over 2 fases van bijna 100 units, waarbij de eerste fase is opgeleverd. Op deze plek wonen

<sup>19</sup> De flexwoningen zijn een initiatief van de gemeente Leeuwarden en het COA.

straks 500 tot 650 personen: Een mix van Oekraïense vluchtelingen (1/3), statushouders (1/3) en overige doelgroepen die met spoed een woning nodig hebben (1/3). De ambitie is al deze spoedzoekers maximaal twee jaar in een flexwoning wonen en binnen deze twee jaar doorstromen naar een reguliere woning.

Omdat we de komende jaren nog meer spoedzoekers verwachten, willen we het aantal flexwoningen tot en met 2030 naar 500 woningen uitbreiden. Er zijn dus nog tenminste (500-200=) 300 flexwoningen nodig. Of er daarnaast nog meer flexwoningen nodig zijn, hangt af van de migratie én de snelheid van reguliere woningbouwplannen. Ook hier is continue monitoring nodig. Daarnaast is het voor de periode ná 2031 nodig om alvast te kijken naar alternatieve locaties voor de Pier. Voorop staat dat een flexwoning een tijdelijke (nood)voorziening is, en niet meetelt in het reguliere woningaanbod.

#### **4.6 Openstaande opgave tot en met 2040: 3.000-9.000 woningen, met name in de bestaande stad**

##### ***Hoeveel plannen nog nodig?***

Stel het lukt om alle 9.000 woningen die nu op papier staan, te realiseren. Dan hebben we gezien de koers tot en met 2040 nog plannen nodig voor 3.000 tot 9.000 woningen. Zie de tabel hieronder voor de plannen verdeeld over de verschillende woonmilieus. Hoeveel woningen we precies nodig hebben, hangt zoals gezegd voornamelijk af van het migratieverloop.

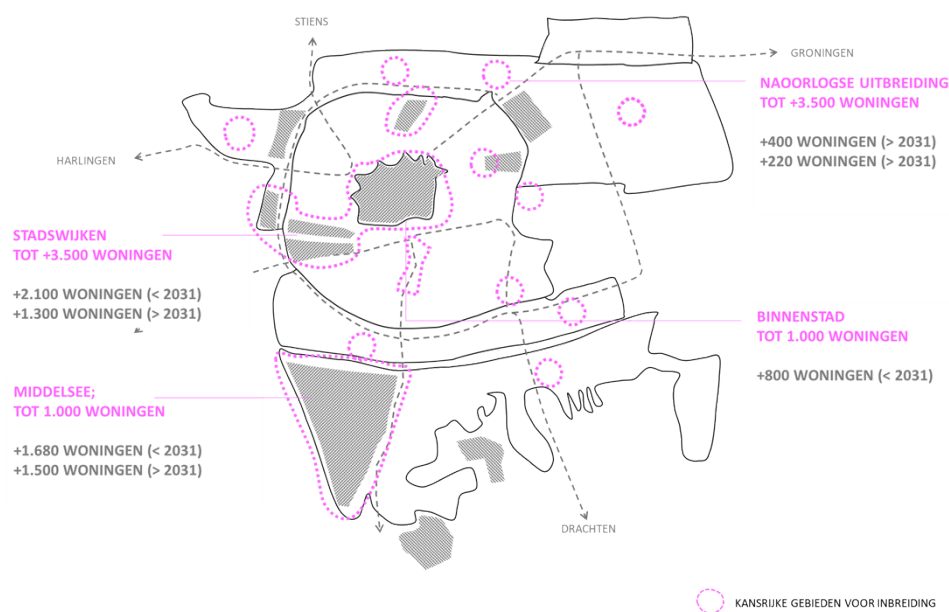
In die openstaande opgave is 10-15% bestemd voor geclusterde woningen voor (vitale en minder vitale) ouderen en andere kwetsbaren. De andere woningen zijn bedoeld voor een mix van type huishoudens: Van 1-2 persoonshuishoudens, kleine en in bescheiden mate, grotere gezinnen en friendsconcepten. De opgave voor 1.300 extra studentenwoningen en 300 extra flexwoningen komt hier nog bovenop.

##### ***Focusgebieden***

Waar gaan die extra benodigde woningen landen? Voor een deel kan dat in Middelsee. Hier zien we naast 3.200 woningen die al in het bestemmingsplan zijn vastgelegd, nog inbreidingskansen voor 500 tot 1.000 woningen.

Voor de rest van de openstaande opgave ligt de focus op het versterken van de compacte stad. Dat betekent dus inbreiding in bestaand stedelijk gebied. In de binnenstad zien we naast de geplande 800 woningen, nog ruimte voor 500 tot 1.000 woningen. Met name door invullingen van ruimtes boven winkels en transformatie van uit functie geraakte retail- of kantoorgebouwen.

Minus de ruimte in Middelsee en de binnenstad resteert nog een opgave van 2.000 tot 7.000 woningen voor het bestaand stedelijk gebied. Voor het toevoegen van deze woningen zien we vooral kansen in de gebieden op en rond voorzieningskernen én terreinen met bedrijven en kantoren die we kunnen verkleuren. Denk aan het gebied Spoordok- Tesselschadestraat-WTC en op en rond voorzienings-centra in de naoorlogse uitbreidingswijken.



Figuur 4.7. Focusgebieden voor het toevoegen van extra woningen in bestaand stedelijk gebied. Aantallen zijn indicatief.

Woonmilieu	t/m 2030 in plannen	> 2031 in plannen	totaal in plannen	openstaande opgave (bandbreedte)	opgave t/m 2040 (bandbreedte)	verdeling (bandbreedte)
Nieuwe uitbreidingswijken	2.500	1.500	4.000	500 - 1.000	4.500 - 5.000	35% - 25% uitleggebieden
- Middelsee	1.700	1.500				
- Zuidlanden	800					
Naoorlogse uitbreidingswijken	400	200	600	1.000 - 3.300	1.600 - 3.900	60% - 65% bestaande stad
- Divers	400	200				
Vooroorlogse stadswijken	2.300	1.300	3.600	1.000 - 3.300	4.600 - 6.900	
- Spoordok	550	1.300				
- Tesselschadestraat + WTC	460					
- Nieuw Oud Oost	530					
- Divers	750					
Binnenstad	800		800	500 - 1.000	1.300 - 1.800	
<b>Subtotaal stad</b>	<b>6.000</b>	<b>3.000</b>	<b>9.000</b>	<b>3.000 - 8.600</b>	<b>12.000 - 17.500</b>	
Subtotaal dorpen	600	100	700	300 - 1.300	1.000 - 2.000	5% - 10% dorpen
<b>Totaal gemeente</b>	<b>6.600</b>	<b>3.100</b>	<b>9.700</b>	<b>3.300 - 9.900</b>	<b>13.000 - 19.500</b>	

Figuur 4.8: Overzicht van het planaanbod tot en met 2040 en de nog openstaande opgave. De verdeling bij openstaande opgave is indicatief.

#### 4.7 Voldoende kansen in het bestaand stedelijk gebied?

Zoals hierboven aangegeven, zien we voor het toevoegen van woningen de meeste kansen in de bestaande stad (60-65%). In de eerste plaats omdat we bouwen in bestaand stedelijk gebied beschouwen als duurzaam ruimtegebruik naar de toekomst toe. We streven naar een compacte stad met menging van ruimtelijke functies en een relatief hoge woningdichtheid.



Daarnaast vormt inbreiding in de bestaande stad een cruciale flexibele schil voor een nogal onvoorspelbare bevolkingsgroei. Een bestaand stedelijk gebied is in bepaalde aspecten flexibeler dan een uitleggebied: Voorzieningen, energie en verbindingswegen zijn immers al aanwezig. Zie ook inzet inbreiding versus uitbreiding. Locaties in de bestaande stad lenen zich daarom vaak eenvoudiger voor het op- en afschalen van het aantal woningen dan bij een uitleggebied het geval is.

#### Is Leeuwarden niet al compact (in vergelijking met andere steden)?

In vergelijking met andere steden van vergelijkbare omvang of opbouw - Deventer, Alkmaar, Zwolle en Nijmegen - valt op dat Leeuwarden de grootste zogeheten adressendichtheid heeft qua binnenstad. Maar qua adressendichtheid over de h ele stad scoort Leeuwarden juist relatief laag. Ook de dichtheid van woningen is in Leeuwarden bescheiden vergeleken met de andere steden.

Ter illustratie: De steden Alkmaar en Nijmegen tellen beide gemiddeld 800 woningen meer op één vierkante kilometer dan Leeuwarden. Met name het verschil met Alkmaar is opvallend. Alkmaar telt een vergelijkbaar aantal inwoners en beschikbare hectare. Daarnaast heeft de stad een vergelijkbare opbouw met een historische binnenstad. Kortom, voor Leeuwarden is er in vergelijking met andere steden van vergelijkbare omvang of opbouw nog rek in mate van compactheid.

Stad	Aantal inwoners	Dichtheid (woningen/ km <sup>2</sup> )	Dichtheid stad (adressen / km <sup>2</sup> )	Dichtheid binnenstad (adressen / km <sup>2</sup> )
Leeuwarden	89.000	1.000	1.800	4.500
Deventer	83.000	1.100	1.200	2.800
Alkmaar	92.700	1.800	1.900	4.000
Zwolle	133.000	1.200	2.100	3.700
Nijmegen	159.000	1.800	2.400	3.900

*Figuur 4.8 Adressendichtheid per vierkante kilometer, Leeuwarden ten opzichte van andere steden.*

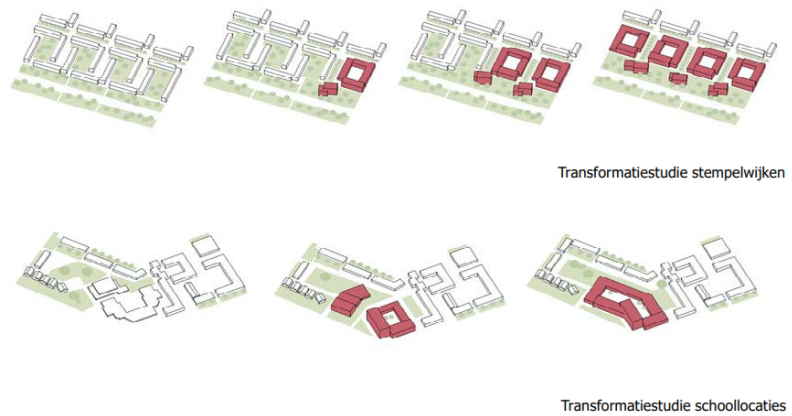
Er zijn al veel studies en praktijkvoorbeelden van hoe extra woningen kunnen worden toegevoegd in bestaand stedelijk gebied, ook in Leeuwarden zelf. De meeste kansen in de bestaande steden liggen in de (naoorlogse) herstructureringswijken, uit functie geraakte bedrijventerreinen, de voorzieningencentra en gebieden het rondom station.<sup>20</sup> Naast Spoordok, telt Leeuwarden telt nog veel potentieel in deze genoemde type gebieden. Denk aan laagbouw nabij voorzieningenstraten of centra en kansen voor verdichting bij transformatie of herstructureringsopgaves. In een *uitvoeringsprogramma verstedelijking* gaan we de kansen in Leeuwarden nader onderzoeken.

20 F. Wassenberg, uit 'Wijken verdichten of de bevolking aanvullen?' (2023)

### Inbreiding versus uitbreiding

Een recente studie over het toevoegen van woningen in bestaand stedelijk gebied, is de studie 'Ruimte zat in de stad' van KAW. In die studie toont KAW door middel van data-analyse en ontwerpend onderzoek aan dat er met name in de naoorlogse uitbreidingswijken veel potentie is voor het toevoegen van woningen. Hun theoretische berekening komt neer op 25% meer woningen dan nu. Hierbij gaan ze uit van een deel bestaande woningen optoppen, woningen in 'restruimtes' toevoegen of rigoureuzer, door juist sloop en nieuwbouw te plegen.

Daarnaast geeft KAW in haar studie aan dat inbreiding op veel fronten voordeliger is dan uitbreiding. Laatstgenoemde is met een vervolgstudie in opdracht van het Ministerie van I&W getoetst in drie Zwolse en drie Rotterdamse wijken. En hieruit blijkt inderdaad dat zelfs met bijkomende investeringen in duurzame mobiliteit dat inbreiden goedkoper is dan traditioneel uitbreiden in het buitengebied: De bouwkosten zijn lager en het vraagt minder investeringen in energie en mobiliteit.



*Figuur 4.9: Voorbeelden van inbreiding in de bestaande stad, transformatie-studie stempelwijken en schoollocatie. Bron: 'Ruimte zat in de stad' (2019), KAW.*

## 5 OP WELKE WIJZE BOUWEN WE?

### 5.1 Introductie: Instrumenten voor een *stad van waarde*

De ambitie is om Leeuwarden in brede zin een *stad van waarde* te maken. Dit doen we aan de hand van de vier subdoelen:

- \* *De veelzijdige stad*: Vergroten beschikbaarheid voor meer doelgroepen en meer variatie aan woningen per wijk
- \* *De betaalbare stad*: Meer betaalbare woningen voor lage en lage middeninkomens, en beter verspreid over de stad
- \* *Bijzonder (goed) wonen*: Een kwaliteitsverbetering van de woning en directe woonomgeving, met meer oog voor het karakter van de wijk
- \* *De compacte stad*: Kwaliteitsverbetering van de leefomgeving van de stad als geheel

Waar we in hoofdstuk 2 per ambitie beschreven *waarom* we willen bouwen, gaan we in dit hoofdstuk 5 per subdoel in *op welke wijze* we sturen op het bouwen: Hoe worden we een stad met inderdaad voldoende betaalbare woningen en voldoende beschikbaarheid voor een veelzijdigheid aan doelgroepen? En hoe zorgen we ervoor dat inwoners bijzonder (goed) wonen, met werk en voorzieningen dichtbij in een zo'n compact mogelijke stad die klimaatadaptief is? Per ambitie beschrijven we de instrumenten die we gaan inzetten.

### 5.2 Subdoel 1: Een veelzijdige stad (vergroten beschikbaarheid en variatie aan woningen per wijk)

De ambitie van de veelzijdige stad is dat we een stad willen zijn die voor een breed aantal doelgroepen aantrekkelijk is om er te wonen, te werken en te verblijven. Dat betekent dat we niet alleen méér woningen willen toevoegen en daarmee de beschikbaarheid vergroten. Maar we willen er ook voor zorgen dat er wat te kiezen valt. Per wijk en buurt streven we naar een gevarieerd woningaanbod dat aansluit bij woonbehoeftes van verschillende doelgroepen: Van alleenwonend tot gezin, en van jong en vitaal tot oud en kwetsbaar.

We anticiperen op demografische ontwikkelingen zoals vergrijzing en meer kleinere huishoudens. Maar willen ook jonge doelgroepen binden, die de stad als economisch, cultureel en kennishart verder kunnen brengen.

Dat doen we door:

- \* Jaarlijks de bevolkingsgroei en migratie te monitoren en deze te toetsen aan de groeiscenari'o's. Doordat de groei van onze bevolking voornamelijk bepaald wordt door migratie, is het goed om te weten hoeveel en wie hier komen. Dat geeft informatie over benodigde aantallen, achtergrond en het type woning waar behoefte aan is.

- \* Per woningbouwplan te sturen op variatie in het type plattegronden, zowel in het aantal kamers als het aantal m<sup>2</sup>. Dit doen we via zogeheten vuistregels per woningbouwplan, zie ook deel B van dit beleid. Hiermee stimuleren we op kleine schaal een mix van huishoudens, dat op den duur van grote waarde is voor de leefbaarheid in de stad.
- \* Met de grote gebiedsontwikkelingen voor de komende jaren, Spoordok en Middelsee, volop (hoog)stedelijke milieus met veel reuring en ruis én betaalbare woningen te realiseren. Dit zijn aantrekkelijke gebieden waar studenten, jongwerkenden en jonge gezinnen gaan wonen. Zij zijn belangrijke aanjagers voor de levendigheid van de stad.
- \* Bij nieuwe grootschalige gebiedsontwikkelingen (> 300 woningen) naast reguliere woningen ook alternatieve woonvormen in de programmering op te nemen. Denk aan collectieve woonvormen, woonwerkcombinaties of meergeneratiewoningen.
- \* Voor de spoedzoekers een flexibele schil te realiseren: 200 flexwoningen zijn al in de maak (De Pier). Het streven is om dit aantal uit te breiden naar tenminste 500. De locatiezoektocht is hiervoor reeds gestart.
- \* Ruimte te bieden voor 1.200 extra studentenwoningen, in de daarvoor aangewezen focusgebieden binnenstad, Spoordok en op de Kenniscampus. Nieuwe studentenhuisvesting wordt in geclusterde woonvormen van minimaal 10 eenheden gerealiseerd. De woningen zijn een mix van kamerbewoning en zelfstandige studio's.
- \* In de bestaande woningvoorraad actief in- en doorstroom van huishoudens te stimuleren. Hierdoor blijven huishoudens passend wonen, én komt er ruimte voor instromers. Bovendien helpt het om wijken gemengd te houden. De in- en doorstroom stimuleren, doen we op verschillende manieren, onder andere:

Ontwikkelen van (1.100) geclusterde, deels zorggeschikte woningen met een mix van vitale en kwetsbare inwoners dicht bij de reuring en voorzieningen. Met name in de naoorlogse uitbreidingswijken waar veel vergrijzing is, is dit een essentiële woonvoorziening. Samen met de in Leeuwarden actieve woningcorporaties maken we hier concrete afspraken over.

Met de inzet van een 'wooncoach' (vanuit de woningcorporatie of gemeente breed) gaan we inwoners informeren over verhuis-mogelijkheden en het beperkte zorgaanbod op bepaalde plaatsen. De wooncoach denkt met inwoners mee om duurzame keuzes te maken en kan waar nodig, ontzorgen.

Met oog op gemengde buurten sturen we bij het toevoegen van nieuwe woningen erop dat het programma goed aansluit bij bevolkingsopbouw van de wijk en de mogelijke wooncarrière van huishoudens die in het verschiep ligt. Dit doen we zowel bij gebiedsontwikkeling in bestaande als nieuwe wijken.

Leeuwarden kent al veel kleine woningen (<75m<sup>2</sup>), met name in de vooroorlogse stadswijken. Om een gevarieerd woningaanbod en ruimtelijk hoogwaardige woningen voor de stad te borgen, staan we woningsplitsing in de binnenstad en vooroorlogse stadswijken niet toe. Zie ook deel B, ambities per woonmilieu.

- \* Om het woningtekort niet nog verder op te laten lopen, is het belangrijk dat we de woningbouwproductie in de stad versnellen. Met name in de grote gebiedsontwikkelingen Spoordok en Middelsee. Via versnellingstafels met ontwikkelaars, woningcorporaties en makelaars bespreken we knelpunten, en maken afspraken hoe we projecten gaan versnellen. Waar nodig, regelen we via subsidieaanvragen cofinanciering om onrendabele onderdelen van een gebiedsontwikkeling toch mogelijk te maken (WBI en SBI).

### **5.3 Subdoel 2: Betaalbare stad (meer en betere spreiding van betaalbare woningen)**

De ambitie van de betaalbare stad is om meer betaalbare woningen te bouwen voor huishoudens met lage inkomens en lage middeninkomens, een betere spreiding van deze betaalbare woningen te genereren én dat diegenen die betaalbaar wonen, de woonlasten ook blijvend kunnen dragen.

Dat doen we door:

- \* Ervoor te zorgen dat huishoudens met lage inkomens en lage middeninkomens in de stad kunnen wonen, werken we aan realisatie van meer sociale huurwoningen, middenhuurwoningen en betaalbare koopwoningen. Dat doen we door op blokniveau<sup>21</sup> verplicht te stellen dat het woonprogramma voor 30% uit sociale huurwoningen en 40% uit betaalbare koopwoningen of middenhuur bestaat. Met uitzondering van de woningbouwplannen in wijken waar al meer dan >30% sociale huur of meer dan >70% huur is. Zie ook vuistregels, deel B.
- \* Samen met woningcorporaties en huurdersorganisaties stellen we een convenant op waarin we meerjarenafspraken maken over het aantal te bouwen sociale huurwoningen, locaties, planning en voorwaarden. We specificeren in de prestatieafspraken hoeveel per jaar en op welke locatie. Daarnaast hebben we in ons grondprijnsbeleid voor sociale huurwoningen aparte grondprijzen opgenomen.
- \* Binnen de voorwaarden die gelden voor sociale huurwoningen bieden we ruimte aan marktpartijen om woningen toe te voegen in de sociale huur. De gemeente gaat hierover met de ontwikkelaars in gesprek, conform het uitvoeringsprogramma betaalbaar wonen. Zie begrippenlijst voor duiding van een sociale huurwoning.

---

<sup>21</sup> Met blokniveau bedoelen we een verzameling van gebouwen op meerdere aaneengesloten kavels, stedenbouwkundig gekaderd. Zie ook bijlage III begrippenlijst.

- \* We voeren een Fryske Urgentieverordening in, zodat specifieke aandachts-groepen die urgent een betaalbare woning nodig hebben met voorrang in aanmerking komen voor vrijkomende sociale huurwoningen. Deze aandachtsgroepen zijn onder andere mantelzorgers en diegenen die uitstromen uit een intramurale zorginstelling.
- \* Voor een betere spreiding van betaalbare woningen in de stad, sturen we per buurt op een gevarieerde woningvoorraad die aantrekkelijk is voor een brede mix van inkomensgroepen. Dat houdt in:
- \* Dat we in wijken met minder dan 30% sociale huurwoningen actief meewerken aan het toevoegen van sociale huurwoningen (tenminste 30% per woningbouwplan).

In wijken met meer dan 30% sociale huurwoningen stimuleren we het toevoegen van woningen voor midden- en hoge inkomens, huur of koop. In deze wijken zijn extra sociale huurwoningen alléén toegestaan als er meer woningen uit de andere sectoren tegenover staan of als het om bijzondere woonconcepten gaat.

Bovenstaande leggen we vast in een uitvoeringsprogramma betaalbaar, waarin we aangeven waar en op welke wijze we het aanbod in sociale huurwoningen bewerkstelligen.

- \* Woningzoekenden met een bescheiden beurs mogen het niet langer afleggen tegen beleggers. Daarom hebben we reeds een Huisvestingsverordening Leeuwarden ingevoerd, waarin in bepaalde wijken nu opkoopverbod geldt tot woningen met een WOZ-waarde tot 260.000 euro. Daarmee krijgen huishoudens met lage en lage middeninkomens een eerlijke kans op een betaalbare woning.
- \* We vinden het belangrijk dat diegenen die betaalbaar wonen, de woonlasten ook blijvend kunnen dragen. Via diverse subsidieprojecten zorgen we ervoor dat de woonlasten voor de huishoudens met lage en lage middeninkomens zo draagbaar mogelijk zijn. Onder andere door initiatieven als Subsidie Fixteam Energiearmoede en de Voorzieningenwijzer.<sup>22</sup>

#### **5.4 Subdoel 3: Stad om bijzonder (goed) te wonen (kwaliteitsverbetering van de woning en directe woonomgeving)**

Naast een betaalbare en veelzijdige stad, werken we aan een stad waar je *bijzonder goed kunt wonen*. Daarmee bedoelen we dat een inwoner van Leeuwarden-stad in een kwalitatieve hoogwaardige woning woont, die qua functionaliteit, materiaal- en energiegebruik en toegankelijkheid voor een lange tijd volhoudbaar is.

Naast de kwaliteiten van de woning vinden we ook de kwaliteiten van de plek van de woning belangrijk. Nieuw toe te voegen woningen sluiten aan bij de kwaliteiten van het type woonmilieu, en versterken daarin de mate van reuring,

---

<sup>22</sup> <https://www.devoorzieningenwijzer.nl/>

ruis, rust of passen bij de bijzonderheid van de rafelrand van de plek. Zie ook deel B, ambities per woonmilieu.

Tot slot, streven we naar woningen en woonomgevingen waarbij positieve gezondheid aangemoedigd wordt. Dat betekent onder andere de inzet van milieuvriendelijke materialen en een inrichtingsplannen die uitnodigen tot gezond gedrag.

Dat doen we door:

- \* Voor nieuwe woningbouwinitiatieven (nieuwbouw en transformatie) gelden algemene vuistregels onder andere: de woonoppervlakte, toegankelijkheid en opbergruimte voor de fiets, inzet van duurzame (biobased) materialen, aansluiting op de context van de omgeving met oog voor cultuurhistorie en cultuur als belangrijke dragers.
- \* De ambitie is dat er in 2040 95% van de woningvoorraad een energielabel heeft van C of hoger. We stimuleren de verduurzaming van woningen van particuliere eigenaren door subsidieverstrekking. Dit doen we onder andere via het programma Verduurzaming Leeuwarden Oost met middelen uit het Volkshuisvestingsfonds. Ook is de transformatie van de naoorlogse woningvoorraad, zoals het Valeriuskwartier, een belangrijke opgave in deze.
- \* In 2030 is circulair bouwen de norm voor alle nieuwe gebouwen. Als gemeente jagen we de hiervoor benodigde innovatie aan door in onze uitvragen voor nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen concrete doelstellingen op het gebied van circulariteit op te nemen. Zowel bij het verduurzamen van de bestaande voorraad als nieuwbouw stimuleren we het gebruik van voor biobased materialen.
- \* Brede aanpak van het verbeteren van de leefbaarheid in de kwetsbare wijken, zoals in Leeuwarden-Oost. Via projecten over het verbeteren van de woonomgeving (Af van afval, wonen waar je wilt) wordt gestimuleerd dat bewoners zich meer verbonden voelen met de omgeving.

#### **5.5 Subdoel 4: Compacte stad (kwaliteitsverbetering van de leefomgeving)**

Tot slot is er de ambitie van de compacte stad. Hierin werken we aan een stad waarin we het wonen, werken en voorzieningen dicht bij elkaar programmeren. Niet alleen om het voorzieningenniveau in de stad te behouden, maar ook om ruimte óm de stad te reserveren voor andere opgaven.

Zoals in hoofdstuk 2 beschreven, is een integrale aanpak van stadsontwikkeling nodig om een leefbare compacte stad vorm te geven. De woningbouwopgave staat in een compacte stad als Leeuwarden daarbij nooit op zichzelf.

Dat doen we door:

- \* De komende jaren te focussen op inbreiding in plaats van uitbreiding. Twee derde van de woningbouwopgave tot en met 2040 programmeren we binnen bestaand bebouwd gebied. Met het oog op binnenstedelijke herontwikkeling moedigen we aan om transformaties van leegstaand vastgoed, wonen boven winkels en toevoegingen op onbenutte plekken in de stad te doen.
- \* Ook werken we in principe mee aan optoppen met één laag. Voor optoppen werken we aan een onderzoek voor gebiedsgericht optoppen met het ministerie Binnenlandse Zaken.
- \* Zoals in hoofdstuk 4 bij 'openstaande opgave' geschetst, wijzen we voor de groei van de stad een aantal focusgebieden aan waar we (hoog)stedelijk bouwen met hogere dichtheden toestaan. We stimuleren ontwikkelaars om te verdichten op plekken waar dat bijdraagt aan de draagkracht van voorzieningen. Denk aan de voorzieningencentra in de naoorlogse uitbreidingswijken. Daar waar mogelijk, jagen we via strategische aankopen deze ontwikkelingen aan. Zo houden we regie op de ontwikkeling, en kunnen we sturen op combinaties van stedelijke functies. Dat betekent een mix van wonen, werken, onderwijs, (zorg)voorzieningen en groen.

In een *uitvoeringsprogramma verstedelijking* gaan we onderzoeken waar en op welke wijze we de duizenden woningen in bestaand stedelijke structuur het beste kunnen inpassen.

- \* We stellen per woningbouwopgave (en per woonmilieu) vuistregels op waarin per ontwikkeling wordt gevraagd om aan te tonen hoe het plan een bijdrage levert aan: klimaatadaptatie, versterken biodiversiteit, verduurzaming van mobiliteit en verbeteren van de (aansluiting op) de openbare ruimte.

## **5.6 Vervolgstappen: Werk in uitvoering en startende programma's**

De beschreven instrumenten per subdoel zijn een uiteenlopende mix van ingrepen en programma's. Ze verschillen niet alleen qua invalshoek - planologisch, ruimtelijke-sociaal of juridisch -, maar ook qua status.

Een deel van de instrumenten wordt al ingezet of zijn we aan het voorbereiden. Dat geldt onder andere voor de Huisvestingsverordening Leeuwarden en het programma Verduurzaming Leeuwarden Oost. Een ander deel van de instrumenten is net gestart of gaan we de komende tijd mee aan de slag. De belangrijkste instrumenten die in uitvoering zijn of worden voorbereid en instrumenten waar we mee aan de slag gaan, hebben we samengevat in de tabel op de volgende pagina.

Tot slot: Naast bovengenoemd instrumentarium werken we voortdurend aan diverse ontwikkelkaders en gebiedsvisies bij grootschalige ontwikkellocaties in Leeuwarden. De koers die in dit beleidsstuk is geschetst, vormt het kader voor de diverse woonprogramma's in die gebieden.



<b>De veelzijdige stad</b>	
<i>In uitvoering:</i>	<i>Gaan we mee aan de slag:</i>
* Uitvoeringsprogramma wonen met zorg: Strategie geclusterde woonvormen en inzet doorstroomcoach	
* Versnellingstafels	
	* Uitbreiding flexibele schil: Start locatieonderzoek
<b>De betaalbare stad</b>	
<i>In uitvoering:</i>	<i>Gaan we mee aan de slag:</i>
* Fryske Urgentieverordening: Samenwerking 18 Friese gemeenten.	
* Huisvestingsverordening Leeuwarden: Net vastgesteld.	
	* Convenant meerjarenafspraken woningcorporaties
	* Uitvoeringsprogramma betaalbaar wonen
<b>Bijzonder (goed) wonen</b>	
<i>In uitvoering:</i>	<i>Gaan we mee aan de slag:</i>
* Programma Verduurzaming Leeuwarden Oost	
* Vuistregels per woningbouwplan en woonmilieu	
	* Herstructurering Valeriuskwartier, in samenwerking met Elkien.
<b>De compacte stad</b>	
<i>In uitvoering:</i>	<i>Gaan we mee aan de slag:</i>
	* Onderzoek optoppen met ministerie BZK.
	* Uitvoeringsprogramma verstedelijking: Onderzoek inbreiding in stedelijk gebied.

*Figuur 5.1. Overzicht van instrumenten die in uitvoering zijn of worden voorbereid (kolom links) en instrumenten of programma's waar we mee aan de slag gaan (kolom rechts).*

6 BIJLAGE(S)

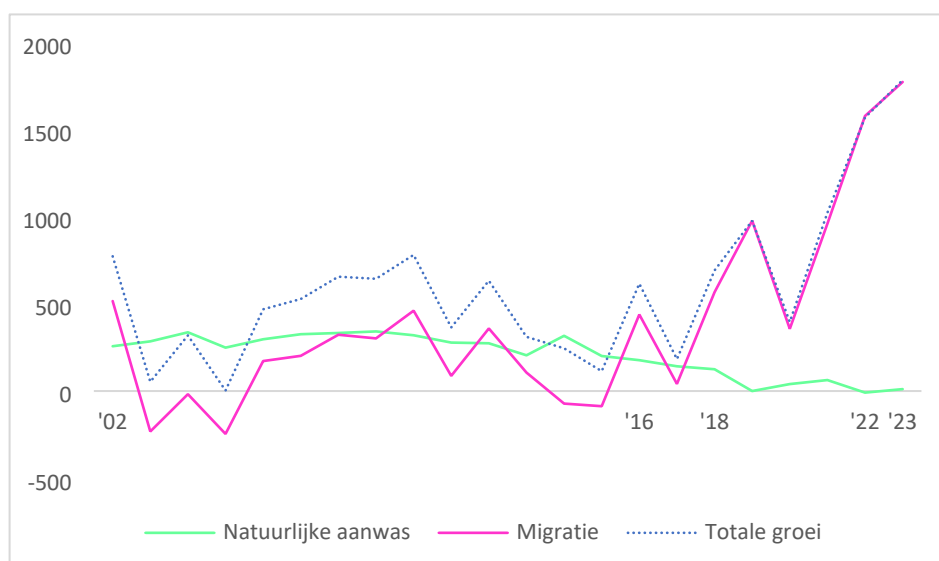


## 6.1 Groeiscenario's van Leeuwarden nader uitgelegd

### *Impact van migratie*

De toename van het aantal inwoners wordt de afgelopen jaren voornamelijk bepaald door migratie (zie figuur 6.1). In die migratiecijfers heeft de buitenlandse migratie in absolute getallen het grootste aandeel, maar ook de binnenlandse migratie kent al jaren een stijgende lijn (zie figuur 6.2).

Het verloop van beide vormen van migratie is afhankelijk van veel factoren: van rentestanden en het woningaanbod elders in het land tot en met (beleid op) vluchtelingenstromen. Het verloop van migratie is daardoor veel minder goed voorspelbaar dan een geboorte- en sterftecijfer. En daardoor is het ook complexer om de toekomstige woningvraag in te schatten.

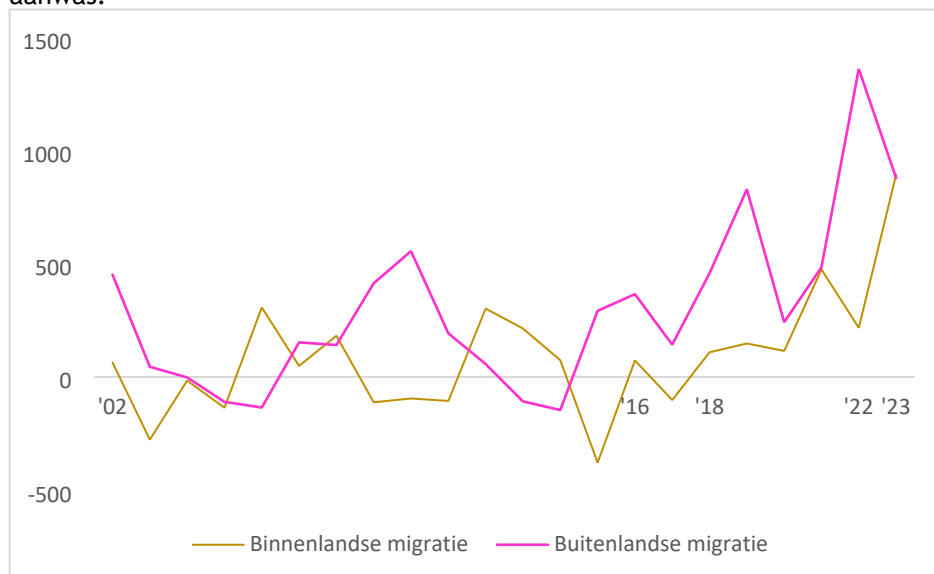


*Figuur 6.1 Bevolkingsgroei in beeld van 2002 tot en met 2023. De natuurlijke aanwas is steeds minder bepalend, in tegenstelling tot (binnenlandse en buitenlandse) migratie.*

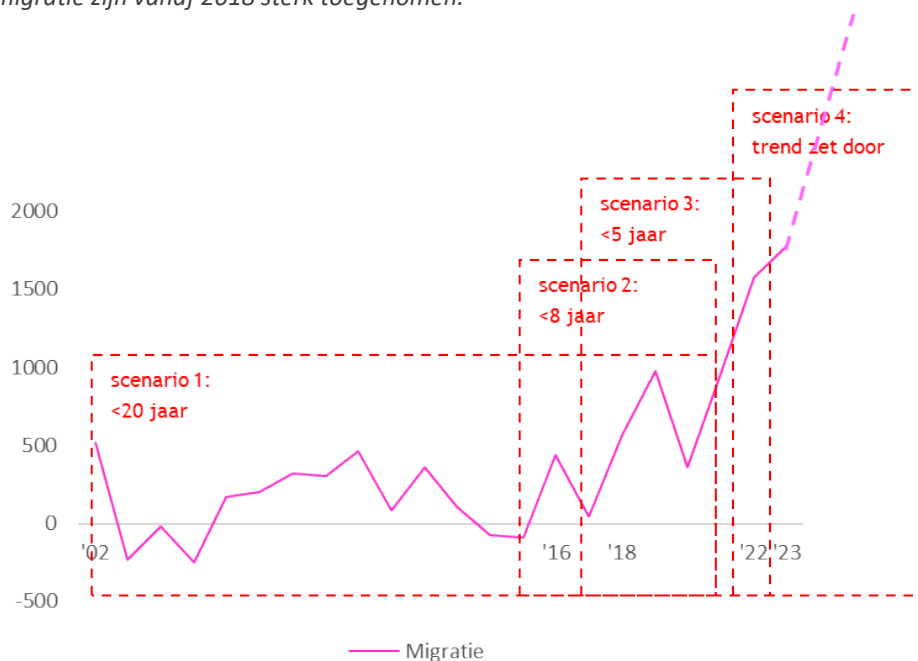
Om tóch een indicatie te geven voor het benodigde aantal woningen, werken we in de plaats van één prognose met 4 verschillende groeiscenario's:

- \* Scenario 1: Groei op basis van migratie van de afgelopen 20 jaar
- \* Scenario 2: Groei op basis van migratie van de afgelopen 8 jaar
- \* Scenario 3: Groei basis van migratie van de afgelopen 5 jaar
- \* Scenario 4: Trend groei houdt aan, migratie neemt (1,5x) toe ten opzichte van groeicijfers 2018-2023.

In alle vier scenario's gaan we uit van een marginale invloed van de natuurlijke aanwas.<sup>23</sup>



Figuur 6.2 Binnenlandse migratie versus buitenlandse migratie. Over 20 jaar bekeken fluctueerde binnenlandse en buitenlandse migratie sterk. Maar beide vormen van migratie zijn vanaf 2018 sterk toegenomen.



Figuur 6.3 Vier scenario's voor toekomstige groei. Van links naar rechts: Scenario op basis van migratieverloop van afgelopen 20 jaar (op en af), 8 jaar (stijgende lijn wordt ingezet), 5 jaar (verdubbeling van de groei) en het scenario dat de trend van migratie (1,5x) toeneemt.

<sup>23</sup> De trend van de natuurlijke aanwas van de huidige bevolking is dalende. Maar een deel van de migranten krijgen ook kinderen. Dit effect is niet in de tellingen meegenomen. We gaan daarom uit van een stabiele natuurlijke aanwas voor de komende jaren.

### **Drie scenario's voor toekomstige groei**

#### *Scenario 1: Groei op basis van migratieverloop afgelopen 20 jaar*

Bij scenario 1 gaan we ervan uit dat de migratie, net als afgelopen 20 jaar, de komende jaren gaat fluctueren: Na de stijgende lijn van afgelopen jaren komt er weer een rem op de toestroom. Per saldo is er wel sprake van groei. Bij dit scenario gaan we ervan uit dat we gemiddeld met 380 huishoudens per jaar groeien, het gemiddelde van de afgelopen circa 20 jaar (2002-2022).

#### *Scenario 2: Groei op basis van migratieverloop afgelopen 8 jaar, exclusief piek van 2023*

Bij scenario 2 gaan we ervan uit dat de forse toename van (met name binnenlandse) migratie van afgelopen 2 jaar uitzonderlijk was, en dat de toestroom van personen weer teruggaat naar het niveau van de afgelopen 7-8 jaren (2016-2022). We rekenen vanaf het jaar 2016, omdat vanaf dan het migratiecijfer een stijgende lijn aanneemt. Bij dit scenario rekenen we met groei van 610 huishoudens per jaar, het gemiddelde van de groei in 2016 tot en met 2022.

#### *Scenario 3: Groei op basis van migratieverloop afgelopen 5 jaar*

Bij scenario 3 gaan we ervan uit dat de forse toename van migratie van afgelopen 5 jaren het 'nieuwe normaal' wordt. Vanaf 2018 bepaalt het migratiecijfer 80% of meer van de totale inwonersgroei. In de jaren daarvoor is dit gemiddeld 'slechts' 30%. Uitgaande van dit scenario betekent het dat met 750 huishoudens per jaar groeien, het gemiddelde van de groei in 2018 tot en met 2023.

#### *Scenario 4: Trend groei houdt aan, migratie neemt (1,5x) toe ten opzichte van groeicijfers 2018-2023.*

Bij scenario 4 gaan we ervan uit dat de trend van een stijgende migratie doorzet. Dit betekent dat Leeuwarden in trek blijft, en er per jaar steeds weer iets meer huishoudens in de gemeente gaan wonen. Bij dit scenario rekenen we met een groei van 1.100 huishoudens per jaar, 1,5 keer zoveel dan we afgelopen 5 jaar hebben gedaan.

	<b>scenario 1 ( &lt; 20 jaar )</b>	<b>scenario 2 ( &lt; 8 jaar )</b>	<b>scenario 3 ( &lt; 5 jaar )</b>	<b>scenario 4 1,5x</b>
Binnenlandse migratie	100	116	258	367
Buitenlandse migratie	280	494	492	733
<b>Vestigingsoverschot</b>	<b>380</b>	<b>610</b>	<b>750</b>	<b>1.100</b>
Op basis van periode:	2002-2022	2016-2022	2018-2023	1,5x

*Figuur 6.4 Huishoudensgroei met een verdeling van binnenlandse en buitenlandse migratie op basis van de vier verschillende scenario's.*

Afgelopen 5 jaar groeiden we gemiddeld met 1,38 inwoner per huishoudens. Met het oog op kleinere worden huishoudens, rekenen we in de 4 scenario's met 1,33 inwoners per huishoudens.

Per scenario is berekend hoeveel huishoudens er in 2030 én in 2040 te verwachten zijn. De totale bandbreedte van scenario 1 tot en met scenario 4 is 6.500 tot en met 19.100 huishoudens.

Scenario	2023	2030	2040	groei
scenario 1 (< 20 jaar)	62.657	66.277	69.157	6.500
scenario 2 (< 8 jaar)	62.657	67.862	73.062	10.400
scenario 3 (< 5 jaar)	62.657	69.007	75.407	12.800
scenario 4 (1,5x < 5 jaar)	62.657	69.917	81.787	19.100

*Figuur 6.5 Groei aantal huishoudens gemeente Leeuwarden op basis van verschillende groeiscenario's.*

#### **Benodigd aantal woningen gemeente breed: 10.000-15.000 woningen**

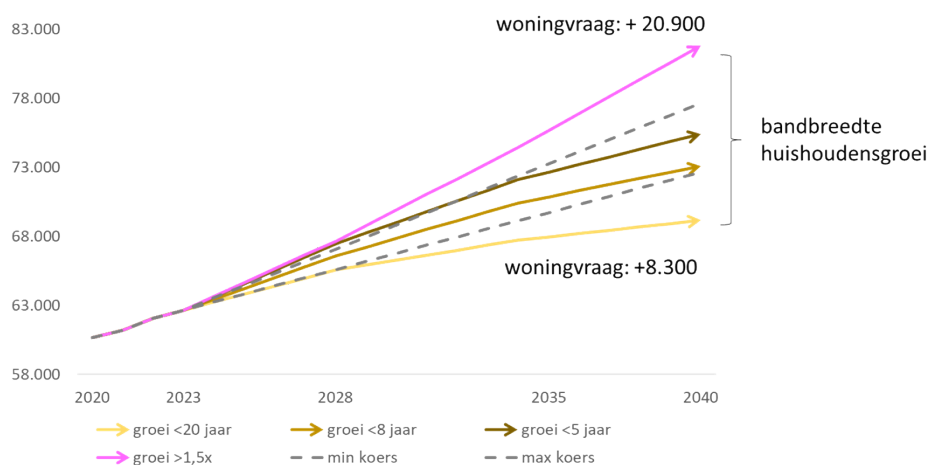
Per scenario zijn het aantal benodigde woningen bepaald. Op basis van scenario 1, 2, 3 en 4 zijn 8.300 tot en met 20.900 woningen nodig. Dat komt neer op een productie van 500 tot 1.200 woningen per jaar. In de berekening is rekening gehouden met het huidige woningtekort van 1.800 woningen.

Scenario	2023	2030	2040	aantal woningen	Productie per jaar
scenario 1 (< 20 jaar)	64.684	68.834	72.984	8.300	490
scenario 2 (< 8 jaar)	64.684	70.784	76.884	12.200	720
scenario 3 (< 5 jaar)	64.684	71.984	79.284	14.600	860
scenario 4 (1,5x < 5 jaar)	64.684	75.134	85.584	20.900	1.230

*Figuur 6.6 Benodigd aantal woningen gemeente breed op basis van drie groeiscenario's.*

Bovenstaande berekening laat zien dat de woningbehoefte afhankelijk van het migratieverloop sterk uiteen kan lopen. Als antwoord op deze ruime bandbreedte koersen we voorlopig op een behoefte van 10.000-15.000 woningen in 2040. Hierbij houden we ook rekening met het huidige woningtekort van ongeveer 2,8% (1.800 woningen).

Gezien het huidige planaanbod van 6.000 woningen tot en met 2030 en 3.000 woningen voor daarna (zie laatste alinea), is het aannemelijk dat dit haalbaar is én dat er nog voldoende ruimte is bij te sturen. Onderweg naar 2040 is het cruciaal om de groei van inwonerstal continue te blijven monitoren, zodat we tijdig kunnen bijsturen om het planaanbod op- of juist af te schalen.



*Figuur 6.7 Bandbreedte toekomstige huishoudensgroei en bijhorende woningvraag op basis van 4 verschillende groeiscenario's voor de toekomst*

**Verdeelsleutel stad versus dorpen: Max 1.500 woningen in de dorpen, rest in de stad.**

De benodigde 10.000-15.000 woningen landen voor een deel in de dorpen, maar voornamelijk in de stad. De doelgroepen die in aantal groeien - alleenwonenden, hoogopgeleiden en (arbeids-)migranten - hebben doorgaans meer voorkeur voor wonen in de stad dan wonen in een landelijke omgeving. Het is aannemelijk dat de aantrekkingskracht van de stad de komende jaren dan ook toeneemt. Nu staan 80% van de woningen in de stad. Bij een toenemende migratie verwachten we dit aandeel verschuift naar 85% woningen in de stad of zelfs meer. De grote ontwikkellocaties in en nabij de stad bieden hier ook ruimte voor.

Voor een verdeling van het aantal benodigde woningen over de stad en de dorpen, is een passende groei bij de dorpen het startpunt. In het beleidskader 'Wonen in de dorpen' is de maximale groeipotentie van de dorpen op 5-10% van de huidige woningvoorraad (15.000 woningen) vastgesteld. De 'restopgave' wijzen we toe aan de stad.

Gebied	Min. aantal woningen t/m 2040	Max. aantal woningen t/m 2040
Gemeente	10.000	15.000
Dorpen	750	1.500
Stad	9.250	13.500

*Figuur 6.8 Benodigd aantal woningen per gemeente, dorp en stad. \* Bij de toevoegingen van woningen aan de dorpen gaan we uit van 5-10% groei van de huidige woningvoorraad als passende groeicapaciteit.*

**Benodigde plancapaciteit: Van 13.000 tot 19.500 woningen gemeentebreed, waarvan 90% in de stad.**

Om er zeker van te zijn dat er in 2040 inderdaad 10.000 tot 15.000 woningen beschikbaar zijn, is er 130% plancapaciteit nodig. Er is dus tenminste een planaanbod van 13.000 tot 19.500 woningen nodig. Met de bovengenoemde verdeling van stad en dorpen komt dat voor de dorpen neer op plannen vanaf 1.000 tot 2.000 woningen. Voor de stad zijn er plannen vanaf 12.000 tot en met 17.500 woningen nodig.

Gebied	benodigd aantal woningen t/m 2040 (bandbreedte)			plan capaciteit	opnemen in planaanbod t/m 2040 (bandbreedte)		
	10.000	-	15.000		13.000	-	19.500
Gemeente	10.000	-	15.000	130%	13.000	-	19.500
Dorpen	750	-	1.500		1.000	-	2.000
Stad	9.250	-	13.500		12.000	-	17.500

*Figuur 6.9 Benodigd planaanbod gemeente, dorpen en stad.*



## 6.2 Voor wie bouwen we al? De grotere woningbouwontwikkelingen tot en met 2030 per woonmilieu op een rij.

### **Binnenstad**

#### *Divers (800 woningen)*

In de binnenstad is niet sprake van één grootschalige woningbouwlocatie, maar de vele relatief kleinschalige woningbouwinitiatieven tellen tezamen behoorlijk op. Daarom beschouwen we de binnenstad de komende jaren als één van de grootschalige gebiedsontwikkelingen voor de stad. Hierin liggen per deelgebied andere accenten qua woningopbouw.

Tot en met 2030 gaan we uit van tenminste nog eens een groei van 800 woningen. Van de initiatieven die nu op stapel zijn, bestaat het programma veelal uit appartementen van 65 tot 90 vierkante meters voor 1-2 persoonshuishoudens. Daarnaast staan er wat studentwoningen op stapel.

De appartementen worden vaak in de particuliere huur aangeboden. Nieuwe initiatieven vanuit de markt bevatten relatief koopwoningen.

### **Vooroorlogse stadswijken inclusief WTC, Tesselschadestraat en Spoordok**

#### *Nieuw Oud Oost (ca. 530 woningen)*

In de bestaande stadswijken is Nieuw Oud Oost één van de grotere woningbouwontwikkelingen. Op de plek van het oude Cambuurstadion verrijst een nieuwe wijk, Nieuw Oud-Oost, met in totaal ca. 530 woningen. De wijk bestaat uit een mix van appartementen en grondgebonden woningen, waarvan in totaal 25% sociale huurwoningen. De grondgebonden woningen variëren in grootte tussen de 80 en 120 vierkante meter, de appartementen zijn 65 tot 100 vierkante meter groot. Op de bovenste verdiepingen van de appartementenblokken worden nog een aantal grotere appartementen (penthouses) gerealiseerd. Qua doelgroepen is ongeveer 20% van de appartementen speciaal ontworpen voor ouderen. Daarnaast trekt de mix aan woningen een diverse doelgroep aan; van 1-2 persoonshuishoudens in de kleinere appartementen tot en met gezinnen in de grondgebonden woningen.

#### *Spoordok (ca. 1.850 woningen)*

Waar we in Middelsee al voor een iets stedelijk milieu kiezen (zie laatste alinea), wijken we met Spoordok rigoureus af van de programmering van afgelopen jaren. De doelstelling is om een hoogstedelijk woonmilieu te maken waar je kan wonen, werken en waar je diverse (culturele) voorzieningen kan vinden. We zetten in op een mix van woningtypen, met iets meer nadruk op kleinere woningen.

De wijk is uitermate geschikt voor starters, jongwerkenden en ouderen. Maar daarnaast is ook ruimte voor doorstromers: jonge gezinnen en samenwonenden die iets meer te besteden hebben, en in de reuring van de stad willen wonen. Het wordt een mix van koop en tenminste 30% (sociale) huur. Kortom, een wijk die een breed palet aan doelgroepen kan bedienen.

#### De beoogde deelgebieden/woonmilieus en doelgroepen

- \* Postdok: Een levendig woonwerkmilieu met een hoogstedelijk karakter. Geschikt voor met name kleinere huishoudens van studenten, jongwerkenden, vitale ouderen.
- \* De Pier: Een hoogstedelijk milieu, maar dan met onderwijs en culturele instellingen. Mix van doelgroepen, van luxe tot sociaal.
- \* Westkop: Stedelijk wonen aan het water en dicht bij de reuring van de Pier. Middelbare 1-2 persoonshuishoudens.
- \* De Hoven: Rustig wonen aan het park, met name voor gezinnen en vitale en minder vitale ouderen en andere kwetsbaren (woonzorgconcepten).

#### *Ontwikkeling Tesselschadestraat + WTC (ca. 460 woningen)*

Niet ver van de nieuwe wijk Spoordok, ligt het ontwikkelgebied Tesselschadestraat-WTC. Hier zijn plannen om tenminste 460 woningen toe te voegen: 160 woningen in het voormalige ING-kantoor en 300 woningen in of nabij het WTC-terrein. De precieze inpassing wordt nog onderzocht: Een ontwikkelkader is in de maak.

Dit gebied is in de afgelopen tijd verkleurd van een voornamelijk bedrijfsmatig ruimtegebruik naar steeds meer een mix van wonen en werken. Het doel is om deze mix blijvend naast of op elkaar te programmeren en daarmee de ruimtelijke functiemix te versterken. Hier woon je in de ruis, in een stedelijke context die ook aansluit bij de ambiance van Spoordok.

#### *Badweg/Oostergoweg*

In dit gebied zijn vijf plannen, voor in totaal ongeveer 170 woningen in ontwikkeling. De plannen bestaan uit appartementen voor verschillende doelgroepen, voornamelijk in het sociale en betaalbare woonsegment.

#### **Naoorlogse uitbreidingswijken**

##### *Heechterp vernieuwt (ca. 620 woningen, waarvan 580 herstructurering)*

De wijk Heechterp ondergaat de komende jaren een ingrijpende herstructurering. De 24 verouderde portieketageflats met in totaal 576 woningen, worden gesloopt en vervangen door 624 nieuwbouwwoningen.

De hoofdstructuur van de wijk blijft behouden, maar krijgt een volledig nieuwe opzet en invulling van de openbare ruimte. Het woningtype en woonmilieu blijft ongeveer gelijk: 85% van de nieuwbouw is sociale huur, en 15% wordt een betaalbare koopwoning. De nieuwbouw bestaat uit voornamelijk kleine appartementen, van 65-75 vierkante meter. En daarnaast zijn er nog wat woonblokken met appartementen van 90-110 vierkante meter.

##### *Swettehiem, Westeinde (ca. 300 woningen, waarvan 150 zelfstandig)*

Ook in het hart van de wijk Westeinde gaat het één en ander veranderen. Aanleiding is dat WoonFriesland recent het woonzorgcomplex van Swettehiem heeft overgenomen van woningcorporatie Habion.

WoonFriesland wil samen met de gemeente het gebouw inclusief omgeving transformeren en het aantal woningen uitbreiden. Het plan is om in ieder geval 150 zelfstandige, geclusterde woningen en 150 intramurale, geclusterde woningen te realiseren.

De beoogde doelgroepen zijn vitale en minder vitale ouderen (zelfstandige en intramurale woningen) en mensen met een beperking (intramurale woningen). De precieze verdeling van sociale huur, middenhuur en/of koop van de zelfstandige woningen is nog nader te bepalen.

#### *Herstructurering Valeriuskwartier (ca. 700 woningen)*

Naast Heechterp, staat de herstructurering van de naoorlogse wijk Valeriuskwartier voor de komende jaren op het programma. Veel woningen in deze wijk zijn van dusdanige matige bouwkundige en energetische kwaliteit dat woningcorporatie Elkien en de gemeente eerder aan de plannen van herstructurering willen gaan werken dan gepland.

Concreet betekent dit dat de portiekflats en grondgebonden woningen worden opgeknapt en/of sloop/nieuwbouw wordt gepleegd. Het gaat daarbij om een herstructurering van ongeveer 700 sociale huurwoningen. Het precieze programma is nog niet opgesteld. Maar wel is duidelijk dat met bijna 70% sociale huur in de wijk en een matige score qua leefbaarheid de herstructurering een kans biedt om de wijk een impuls te geven qua diversiteit en woonomgeving.

#### *Allianderlocatie, Camminghaburen (187 woningen)*

Het terrein van het voormalig hoofdkantoor van het Provinciaal Elektriciteitsbedrijf Friesland wordt de komende jaren getransformeerd tot een gemixt gebied van wonen en werken.

Het gebouwencomplex waarin Alliander kantoor hield, is verkocht aan een ontwikkelaar. Alliander huurt een deel van het complex terug om hier haar regiokantoor te vestigen. In het andere deel van het gebouw worden 126 woonzorgappartementen voor ouderen gerealiseerd.

Ook het achterliggende terrein verandert van functie; hier komen nog eens 61 grondgebonden woningen, waarvan er 23 sociale huurwoningen zijn. In totaal staan er 187 woningen gepland, waarvan 12% sociale huur en bijna 40% betaalbare koop.

### **Nieuwe uitbreidingswijken: Unia, De Hem en Middelsee**

#### *Unia (350 woningen)*

Unia is naast de Hem (zie volgende alinea) de laatste van een reeks buurtschappen die de afgelopen jaren aan de zuidkant van Leeuwarden-stad zijn toegevoegd; suburbane woonmilieus met een dorpse stedenbouwkundige opzet. Doel is om in Unia 350 woningen te realiseren, waarvan in ieder geval 30 sociaal (10%). De woningen bestaan uit een mix van vrije kavels, rijwoningen en twee-onder-een kapwoningen. Ook zijn er bijzondere woonvormen, zoals collectief wonen in een boomgaard. De focus ligt wel

suburbaan wonen, dat met name gezinnen met jonge en tienerkinderen aantrekt.

*De Hem (395 woningen)*

In navolging van Unia wordt ook de buurtschap De Hem ontwikkeld. Dit is een net iets groter buurtschap met 395 woningen, waarvan 60 sociaal (15%). En er wordt nog onderzocht of er plaats is voor meer sociale huurwoningen. In De Hem is ruimte voor ruime woningen aan de randen tot en met compacte appartementen bij het hart. De focus ligt ook hier wel op suburbaan wonen, dat met name gezinnen met jonge en tienerkinderen aantrekt.

*Middelsee (3.200 woningen, met optie op uitbreiding)*

In Middelsee zetten we, zoals beschreven, meer in op een stedelijk woonmilieu. In dit nieuwe stuk stad kunnen straks een mix aan doelgroepen wonen, werken en verblijven. Ook is er in het hart van de wijk een voorzieningencentrum gepland. Anders dan in de buurtschappen ten zuiden van Leeuwarden, waar vooral wordt gewoond. Naast stedelijke milieus is er ook wat ruimte gelaten voor suburbane woonmilieus. Zo kun je aan de zuidrand bijvoorbeeld je eigen kavel bebouwen in het groen.

Middelsee is een mix van sociale huurwoningen, betaalbare (65-90 m<sup>2</sup>, vanaf € 243.200, - v.o.n.), en middeldure tot luxe koopappartementen (90-220 m<sup>2</sup>, vanaf € 310.000, - v.o.n.) tot aan luxe arken (105 m<sup>2</sup>, vanaf € 570.000, - v.o.n.). Het aantal sociale huurwoningen is nu nog 300 woningen. Er wordt nog onderzocht om dit aantal uit te breiden.

De beoogde deelgebieden/woonmilieus en doelgroepen

- \* Havenstêd: Stoer wonen aan het water. Focus op met name 1-2 persoonshuishoudens.
- \* Wetterstêd: Focus op functiemix van wonen en werken. Aanbod bestaat uit betaalbare koop voor 1-2 persoonshuishoudens en geschakeld wonen voor gezinnen.
- \* De Fellingen: Een gezellige groene buurt voor gezinnen.
- \* Barrahûs: Veel groene kavels, inclusief vrij bouwen. Dit trekt vooral jonge pioniers aan en het luxe segment.
- \* De Werp: Stedelijk wonen in appartementen, vooral aantrekkelijk voor 1- en 2 persoonshuishoudens die forensen naar andere delen van het land.
- \* De Boksumerhoek: Betaalbare huur en koop voor starters.

### 6.3 Begrippenlijst

**Betaalbare woning:**

Een sociale huurwoning, middenhuurwoning of betaalbare koopwoning (tot 390.000 euro v.o.n.).

**Sociale huurwoning:**

1°. Een huurwoning met een aanvangshuurprijs onder de grens, bedoeld in artikel 13, eerste lid, onder a, van de Wet op de huurtoeslag; die bij aanvang van de huurovereenkomst wordt verhuurd aan huurders met een inkomen onder de inkomensgrens, bedoeld in artikel 1, eerste lid, van de Woningwet; en met een in een omgevingsplan, een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit of een verordening als bedoeld in artikel 8.2.15a van het Invoeringsbesluit Omgevingswet gestelde of anderszins verzekerde instandhoudingstermijn van ten minste vijftientig jaar of, als het gaat om huurwoningen die in gebruik zijn genomen voor inwerkingtreding van deze afdeling, een kortere instandhoudingstermijn; of

2°. Een huurwoning in beheer bij een toegelaten instelling als bedoeld in artikel 1 van de Woningwet en vallend onder de diensten van algemeen economisch belang als bedoeld in artikel 47 van de Woningwet;

**Middenhuurwoning:**

Een huurwoning met een aanvangshuurprijs van ten minste het bedrag, bedoeld in artikel 13, eerste lid, onder a, van de Wet op de huurtoeslag, en ten hoogste de maximale huurprijs behorende bij 186 punten op grond van de waardering van de kwaliteit als bedoeld in artikel 10, eerste lid, van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte.

**Betaalbare koopwoning:**

Een koopwoning met een koopprijs van ten hoogste de geïndexeerde bovengrens, bedoeld in artikel 1, derde lid, van de Huisvestingswet 2014; en

**Nieuwkomers:**

Immigranten (waaronder arbeidsmigranten), asielzoekers, statushouders en vluchtelingen.

**Spoedzoekers**

Mensen die een hoge mate van urgentie ervaren om te verhuizen, geen of onvoldoende wachttijd in een woonruimteverdeelsysteem hebben opgebouwd en geen urgentieverklaring bij een woningcorporatie kunnen krijgen.

De groep 'spoedzoekers' bestaat uit een zeer diverse doelgroep. Redenen waarom mensen spoedzoeker zijn, zijn onder te verdelen in externe en interne oorzaken. Onder externe oorzaken vallen:

- \* De toegenomen krapte op de woningmarkt en
- \* De regelgeving rondom het verkrijgen van een sociale huurwoning of hypotheek.

Onder interne oorzaken vallen de persoonlijke omstandigheden zoals:

- \* Financiële tegenspoed (verminderde inkomsten) waardoor men de woning niet meer kan betalen of er een executieverkoop plaatsvindt,
- \* Sociale problemen zoals relationele problemen waardoor men gaat scheiden, problemen in gezin van herkomst of terugkeer in de maatschappij na langdurig verblijf of detentie.

### ***Aandachtsgroepen***

Met de term aandachtsgroepen wordt verwezen naar alle aandachtsgroepen die zijn benoemd in het programma 'Een thuis voor iedereen', te noemen:

- \* Dakloze personen: personen die uitstromen uit maatschappelijke opvang (MO) of een MO-indicatie hebben (maar de fase van opvang overslaan).
- \* Mensen met een lichamelijke, verstandelijke, zintuigelijke beperking
- \* Uitstromers uit beschermd wonen: vrouwenopvang, opvang voor slachtoffers van mensenhandel, beschermd wonen, klinische GGZ, Jeugdzorg, detentie vanaf 3 maanden en klinische forensische zorg.
- \* Stoppende sekswerkers (deelnemers in uitstapprogramma's DUUP).
- \* Ernstig chronisch zieken en mantelzorgverleners/ontvangers.
- \* Statushouders

### ***Nultredewoning***

In een nultredewoning is de woonkamer, keuken, badkamer, toilet en tenminste één slaapkamer gelijkvloers. De woning is zonder traplopen bereikbaar.

### ***Geclusterde woning***

Onder geclusterde woningen verstaan we nultredewoningen in een geclusterde opstelling. Een deel van de woningen is zorggeschikt.

### ***Zorggeschikte woning***

Met een zorggeschikte woning bedoelen we woningen die geschikt zijn voor mensen die intensieve zorg nodig hebben (Wlz-indicatie) en in de huidige situatie vaak naar een verpleeghuis gaan.

### ***Flexwoning***

Een flexwoning is een woning die tijdelijk wordt bewoond. Kenmerk van een flexwoning is dat deze makkelijk aanpasbaar, verplaatsbaar of demontabel is. Dat kan nieuwbouw zijn, maar het kunnen ook tijdelijke woningen zijn die in bestaande gebouwen gerealiseerd worden. De flexwoningen zijn bedoeld als tijdelijk onderkomen voor spoedzoekers, die na een bepaalde tijd doorstromen naar een reguliere woning.

### ***Friendsconcept***

Bij een friendsconcept wonen meerdere mensen als vrienden samen in één appartement. Iedere bewoner heeft sowieso een eigen slaapkamer, en soms ook een eigen badkamer en zitkamer. Daarnaast zijn er gemeenschappelijke ruimtes.

### ***Meergeneratiewoning***

Woning waarin familie met meerdere generaties samenwoont.

### ***Stedelijkheidsklassen***

Het CBS deelt alle inwoners van Nederland in naar stedelijkheidsklassen. Hierbij gaat het niet zozeer om 'hoe groot de gemeente is' waar men woont, maar om de adressen-dichtheid per vierkante kilometer.

Het CBS hanteert de navolgende criteria voor de stedelijkheidsklassen:

Zeer sterkte stedelijkheid: 2500 adressen of meer per km<sup>2</sup>

Sterke stedelijkheid: 1500-2500 adressen per km<sup>2</sup>

Matige stedelijkheid: 1000-1500 adressen per km<sup>2</sup>

Weinig stedelijkheid: 500-1000 adressen per km<sup>2</sup>

Niet stedelijk: minder dan 500 adressen per km<sup>2</sup>

### ***Complex(niveau)***

Een complex is een verzameling van meerdere bij elkaar behorende bouwwerken doorgaans op één of enkele kavels gebouwd.

### ***Blok(niveau)***

Met blokniveau bedoelen we een verzameling van gebouwen op meerdere aaneengesloten kavels, die door stedenbouwkundige kenmerken als een afgebakend gebied wordt gelezen. Meerdere blokken vormen een buurt.

### ***Buurt(niveau)***

Met een buurt bedoelen we een gebied dat door bewoners als een bij elkaar horend geheel wordt ervaren. Een buurt is op basis van historische dan wel stedenbouwkundige kenmerken vaak homogeen afgebakend. Een buurt is het laagste niveau waarop wordt gemeten.

### ***Wijk(niveau)***

Een wijk is een optelling van één of meer aaneengesloten buurten. Een wijk is een geografisch vastgesteld deel van een stad met vaste grenzen.

Directe woonomgeving

Gebied rondom de woning, zoals toegangspaden, entrees, hallen, gezamenlijke ruimten en gezamenlijke tuinen.

### ***(Fysieke) Leefomgeving***

De omgeving waarin wij als mensen leven, wonen, werken, reizen en recreëren. De fysieke leefomgeving bestaat uit bouwwerken, infrastructuur, water, maar bijvoorbeeld ook bodem en ondergrond, lucht, natuur, landbouw, landschappen en cultureel erfgoed.

### ***Bruto Vloeroppervlak (BVO)***

Het Bruto-vloeroppervlakte (BVO) is het vloeroppervlak van de ruimte, dan wel van meerdere ruimten van een vastgoedobject gemeten (volgens NEN 2580) op vloerniveau langs de buitenomtrek van de (buitenste) opgaande scheidingsconstructie, die de desbetreffende ruimte(n) omhullen.

### ***Gebruiksoppervlak (GO)***

De gebruiksoppervlakte van een ruimte of groep ruimten wordt gemeten op vloerniveau tussen de opgaande scheidingsconstructies die deze ruimte(s) omhullen. Volgens NEN 2580.

Bij de bepaling van de gebruiksoppervlakte worden de volgende delen niet meegerekend:

- \* Vloerdelen met een netto-hoogte kleiner dan 1,5 meter, behalve vloeren onder trappen en hellingbanen die wél worden meegerekend.
- \* Trappgaten, liftschachten of vides, als de oppervlakte daarvan groter is dan of gelijk is aan 4 m<sup>2</sup>.
- \* Vrijstaande bouwconstructies met een horizontale doorsnede groter dan 0,5 m<sup>2</sup>, met uitzondering van trappen, waarbij de vloeroppervlakte onder trappen altijd wordt meegerekend.
- \* Leidingschachten met een oppervlakte groter dan 0,5 m<sup>2</sup> en dragende (binnen) wanden.

De gebruiksoppervlakte, een term uit het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl), is dat deel van de vloeroppervlakte dat direct bijdraagt aan het doel en gebruik van het gebouw of de afzonderlijke delen ervan. Sommige ruimten en voorzieningen worden uitgesloten van de gebruiksoppervlakte omdat ze qua bestemming en inrichting ongeschikt zijn als verblijfsruimte. De gebruiksoppervlakte moet per gebruiksfunctie worden bepaald.



