

Toelichting schaarste woningen in Leiden

Bijlage bij de Huisvestingsverordening, onderdeel woonruimtevoorraad, Leiden 2020

Inleiding

Op grond van de Huisvestingswet 2014 kunnen gemeenten regels opstellen waarmee wijzigingen in de voorraad van zowel huur- als koopwoningen worden gereguleerd. Voor de inzet van dit instrumentarium dient een gemeenteraad aan te tonen dat er sprake is van schaarste aan woningen. In het geval van schaarste stelt de gemeenteraad een huisvestingsverordening op voor een periode van vier jaar en geeft daarin aan welke maatregelen worden doorgevoerd om de problemen op de woningmarkt aan te pakken. Het doel van een huisvestingsverordening moet zijn het bestrijden van onrechtvaardige en onevenwichtige effecten van schaarste. Vervolgens moet het instrument van vergunningverlening een geschikt en proportioneel middel zijn om dit doel te bereiken. Sturing door middel van voorraadbeleid is om meerdere redenen gewenst. Hieronder volgt een onderbouwing van de noodzaak tot sturing in de woonruimtevoorraad. De conclusie is dat de gehele woonruimtevoorraad, zowel koop- als huurwoningen, in Leiden schaars is en dat geheel Leiden als een schaarstegebied kan worden aangemerkt.

Definitie van schaarste

Onder schaarste wordt verstaan: de spanning tussen behoeften en middelen. Met andere woorden het aanbod is veel lager dan de vraag. In dit geval betreft het de schaarste aan woningen. Er is veel minder aanbod van woningen dan er vraag naar woningen is. Hoewel Leiden veel woningen heeft, zijn er nog heel veel mensen die in Leiden willen blijven of komen wonen. Zij kunnen geen passende woning vinden.

De schaarste aan woningen blijkt zowel uit de wachttijden voor (gereguleerde) sociale huurwoningen als uit de moeilijke (financiële) bereikbaarheid van woningen in de geliberaliseerde huursector en uit oplopende prijzen van koopwoningen.

Bij sociale huurwoningen staan er steeds meer mensen ingeschreven als woningzoekenden. Omdat er niet voldoende woningen vrij komen, lopen de wachttijden op.

Geliberaliseerde huurwoningen worden duurder. Huurders zien zich genooddaakt om deze hoge huur te betalen om aan een woning te komen. En bij koopwoningen kan de verkoper de prijs verhogen. Er zijn zoveel gegadigden dat er altijd wel iemand bereid is meer te betalen. Deze ontwikkelingen zijn in alle wijken van Leiden zichtbaar.

Demografische gegevens i.r.t. benodigde woningen

In november 2019 zijn de Woonvisie Leiden 2020-2030; Goed wonen in Leiden en de Uitvoeringsagenda Wonen Leiden; 2020-2023 vastgesteld door de gemeenteraad van Leiden. De Woonvisie geeft het gewenste toekomstbeeld van de stad. In de Uitvoeringsagenda wordt concreet aangegeven welke acties er komende 4 jaar worden ingezet om het gewenste toekomstbeeld te bereiken.

In de Uitvoeringsagenda is aangegeven dat in onze samenleving een aantal trends zichtbaar zijn die ook voor Leiden van toepassing zijn en tot een grote woningbehoefte leiden. Concreet gaat het bijvoorbeeld om de trek naar de stad, een toename van het aantal (internationale) studenten en andere internationals, vergrijzing en huishoudensverdunding. De laatste twee trends (vergrijzing en huishoudensverdunding) hebben samen opgeteld een versterkend effect op de extra vraag naar

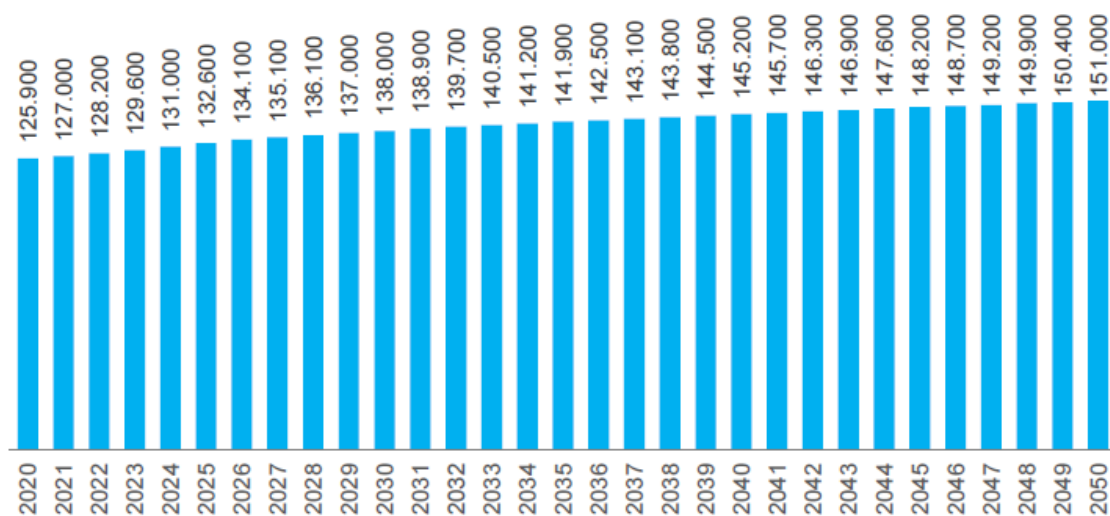
woningen in Leiden¹. Deze trends zijn ook zichtbaar in de Regionale Woon Agenda 2017 Holland Rijnland (RWA)². Hieruit blijkt dat de woningbehoefte in Leiden voor de periode 2017 tot 2030 wordt geraamd op 8.180 woningen.

In de RWA is op basis van de Provinciale Behoefteraming uit 2016 aangegeven hoeveel woningen er in de Regio Holland Rijnland bij moeten komen. Hierbij is een verdeling gemaakt over de verschillende gemeenten in de Regio. Met het vaststellen van de RWA hebben gemeenten zich ook gecommitteerd aan deze opgave.

De Provinciale Behoefteraming 2016 is in 2019 geactualiseerd in de Trendraming Provincie Zuid-Holland 2019³. De uitkomst voor Leiden in de Trendraming 2019 laat zelfs een verhoging van de behoefte zien met ca. 700 woningen naar een behoefte van 8.900 woningen in de periode 2017 – 2030.

Deze prognoses worden onderbouwd in diverse rapporten. Zo geeft Leiden in Cijfers in haar rapport Bevolkingsprognose 2020-2050 (d.d. 21-02-2020) aan dat er de komende jaren een bevolkingsgroei en huishoudensgroei blijft bestaan (zie onderstaande tabellen) waarbij deze groei in de eerste jaren tot aan 2030 het sterkste is. Voor deze huishoudens moeten ook woningen beschikbaar zijn. Naast het aantal inwoners is het belangrijk om te kijken naar de verwachte ontwikkeling van het aantal huishoudens. De groei van het aantal huishoudens zit hem vooral in de stijging van het aantal eenpersoonshuishoudens.⁴

Figuur 1: Bevolkingsprognose Leiden 2020-2050



¹[https://leiden.notubiz.nl/document/7972818/1/190104 Bijlage 1 Woonvisie Leiden 2020-2030 Goed wonen in Leiden %28versie na verwerking inspraak%29](https://leiden.notubiz.nl/document/7972818/1/190104_Bijlage_1_Woonvisie_Leiden_2020-2030_Goed_wonen_in_Leiden_%28versie_na_verwerking_inspraak%29)

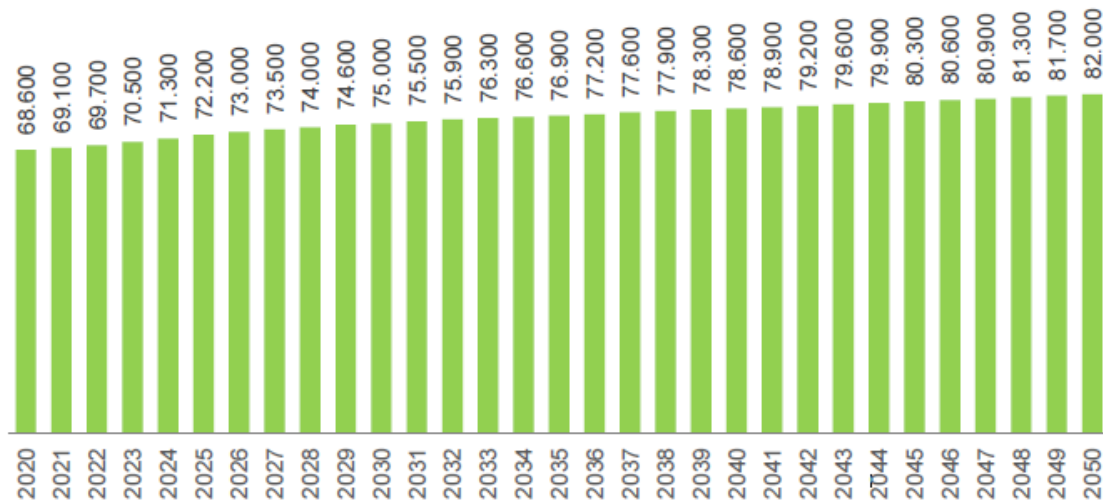
²[https://leiden.notubiz.nl/document/7972819/1/190104 Bijlage 2 Uitvoeringsagenda Wonen Leiden 2020-2023 %28versie na verwerking inspraak%29](https://leiden.notubiz.nl/document/7972819/1/190104_Bijlage_2_Uitvoeringsagenda_Wonen_Leiden_2020-2023_%28versie_na_verwerking_inspraak%29)

³<https://hollandrijnland.nl/wp-content/uploads/2018/03/7647.103-Regio-Holland-Rijnland-RWA-definitief-20-02.pdf>

⁴<https://staatvan.zuid-holland.nl>

⁴<https://leiden.buurtmonitor.nl/Onderzoeksbank/--Bevolking-en-huishoudens>; Bevolkingsprognose Leiden 2020-2050

Figuur 4: Huishoudensprognose Leiden 2020-2050



Woningen

In de uitvoeringsagenda is ook een verdeling gemaakt in de verschillende prijsklassen. Hieruit blijkt dat in alle prijsklassen een behoefte aan toename is.

Eigendom	Woningtype	Prijsklasse	Behoefte
Huur	Goedkoop	< € 720	30%
	Middelduur	€ 720 - € 1.000	17%
	Duur	>€ 1.000	13%
Koop	Goedkoop	< € 200.000	10%
	Middelduur	€ 200.000 - € 300.000	17%
	Duur	>€ 300.000	12%

huurwoningen goedkoop (sociale huurwoningen)

Huurwoningen in het goedkope segment worden veelal door corporaties verhuurd. Deze sector wordt gereguleerd. Indicatoren van krapte in de sociale huursector zijn de wachttijd en de slaagkans. Uit het jaarverslag van Holland Rijnland Wonen 2018 blijkt dat de wachttijden stijgen en slaagkansen afnemen⁵. Deze trend lijkt zich ook in 2019 voort te zetten. Definitieve cijfers zijn nog niet bekend.

In 2018 was sprake van een stijging van het aantal woningzoekenden en een afname van het aantal vrijkomende woningen. Hiermee neemt de wachttijd toe. Eind 2018 zijn er 101.480 woningzoekenden geregistreerd. Dit is een stijging van 12% ten opzichte van 2017. Dit is een doorlopende trend want ook in 2017 was er een toename (van 9%) ten opzichte van 2016. Het aantal vrijkomende woningen daalt licht. Het gemiddeld aantal reacties stijgt daarmee van 107 in 2017 naar 130 in 2018. Regionaal kennen het lage en midden-lage huursegment een bovengemiddeld aantal reacties. In Leiden geldt dit voor alle huurklassen in het sociale segment.

Het aantal verhuurde woningen nam af van 3.816 in 2017 naar 3.488 in 2018. Daarmee nam ook de mutatiegraad verder af, van 6,0% naar 5,5%. Alles wijst op verdere stagnatie van de markt voor sociale huurwoningen. De gemiddelde wachttijd nam toe van 6,1 naar 6,9 jaar. De gemiddelde zoektijd, de tijd dat iemand actief zoekt, steeg van 1,2 (2017) tot 1,5 (2018) jaar. Ook dit zijn

⁵ https://hollandrijnland.nl/wp-content/uploads/2019/05/Jaarrapportage_ woonruimteverdeling_Holland_Rijnland_2018.pdf

indicatoren van de toenemende druk op de sociale huurmarkt. Hieruit blijkt dat de vraag naar alle type woningen toeneemt en dat de mutatiegraad daalt. Er komen dus minder woningen beschikbaar.

<i>gemiddelde reacties naar woningtype, aantallen en index 2016 = 100 (gehele regio)</i>						
	2016		2017		2018	
Eengezinswoning	90	100	115	128	144	160
Traploos bereikbaar	56	100	75	134	86	154
Niet traploos bereikbaar	157	100	128	122	157	150

<i>mutatiegraad per woningtype (gehele regio)</i>			
	2016	2017	2018
Eengezinswoningen	3,9	3,7	3,5
Traploos bereikbaar	8,0	6,8	5,7
Niet traploos bereikbaar	5,8	5,7	5,4

<i>publicaties van eengezinswoningen (egw) en overige woningtypes (overig) in Leiden</i>					
2016		2017		2018	
egw	overig	egw	overig	egw	overig
144	783	141	671	149	618
16%	84%	17%	83%	19%	81%

De slaagkans (het aantal verhuringen als percentage van het aantal reacties) is in Leiden 0,7%. Over de hele regio is deze 1,0%. Er is dus een beduidend kleinere kans op een sociale huurwoning in Leiden. In wijken als Leiden Noord, Morsdistrict en het Bos- en Gasthuisdistrict zijn veel woningen van corporaties.

Ook landelijk is een trend zichtbaar van zogenoemde spoedzoekers. Een groeiende groep personen is niet in staat om via de regulier weg toegang te vinden tot de woningmarkt, tot geen enkel segment. Deze groep wordt ook wel de economisch daklozen genoemd. Zij verliezen hun woning bijvoorbeeld door een scheiding of plotselinge werkloosheid. Door de woningnood kunnen zij niet tijdig aan een nieuwe woning komen. Voor een sociale huurwoning staan ze niet lang genoeg ingeschreven als woningzoekende. Voor de middeldure en dure huursector komen ze veelal niet in aanmerking omdat het inkomen niet voldoende is. Vaak worden (illegale) oplossingen gezocht, tijdelijk bij vrienden een kamer gehuurd of op een vakantiepark gewoond. Mede hierdoor is het lastig om een goede inschatting te maken om hoeveel mensen het gaat. De meeste schattingen liggen rond de 10% van de woningzoekenden⁶.

Ook in Leiden weten we niet exact om hoeveel mensen het gaat. Wel zien we dat als woningen tijdelijk aangeboden worden en er weinig tot geen eisen aan inschrijfduur of inkomen worden gesteld deze woningen snel verhuurd zijn.

De woningnood in de goedkope huursector wordt ook door het Rijk erkend. In specifieke subsidieregelingen voor de realisatie van goedkope huurwoningen wordt ook Leiden erkent als gemeente waar woningschaarste nu en/of in de toekomst groot is.⁷

⁶ <https://www.platform31.nl/publicaties/souterrain-van-het-wonen>

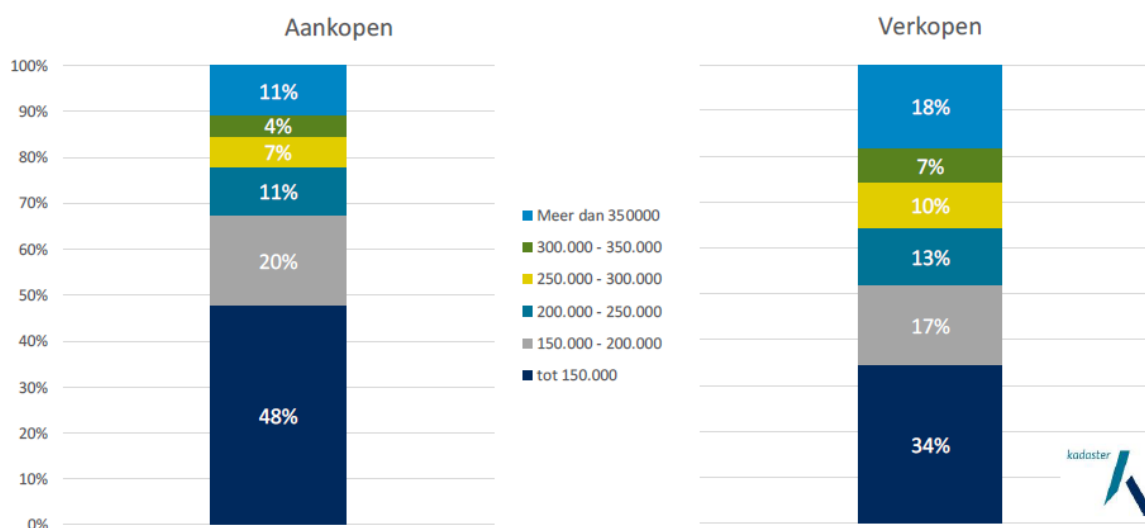
⁷ <https://www.rvo.nl/subsidie-en-financieringswijzer/rvv/nieuwbouw-2020/overzicht-gemeenten>

huurwoningen middelduur en duur (particuliere huur)

Over de particuliere huur is minder bekend. Deze sector wordt niet gereguleerd en veelal is bij de verkoop van een enkele woning niet bekend of de eigenaar er zelf gaat wonen, de woning gaat verhuren of ombouwt naar meerdere (on-)zelfstandige wooneenheden welke hij gaat verhuren. Een korte blik op verschillende websites voor woningzoekenden laat echter zien dat ook in Leiden de huurprijzen voor (particulier verhuurde) appartementen hoog zijn. Daarnaast wordt er ook vaak een hoge borgsom gevraagd. Door een hoge borgsom te vragen, “kopen” verhuurders een stukje zekerheid. Doordat er veel vragers zijn en weinig aanbod, kunnen verhuurders ook een hoge borgsom en huur vragen.

Het Kadaster heeft onderzoek gedaan naar de ontwikkeling van de particuliere verhuurmarkt⁸. Conclusie van dit onderzoek is dat de particuliere verhuurmarkt sinds 2013 groeit. Particuliere verhuurders kopen veelal goedkope, kleine appartementen. Ongeveer de helft van hun aankopen is onder de 150.000 euro. En vaak gaat het om woningen met een woonoppervlak van minder dan 75 m². Ondanks dat in het hier om de aankoop van een goedkope koopwoning gaat, worden deze woningen veelal in de middeldure huur (< € 720,- > € 1000,-) verhuurd. (prijspeil 2019) In dit onderzoek wordt ook een relatie gelegd met de aan- en verkopen van koopstarters om mogelijke concurrentie in beeld te brengen. Koopstarters zijn deels geïnteresseerd in dezelfde woningen. Nationaal is er een beperkte overlap zichtbaar wat betreft koopprijs, woningtype en oppervlakte. Koopstarters zijn op zoek naar woningen in een net wat hoger prijssegment en met een groter woonoppervlak. Op regionaal niveau kan er echter wel overlap zijn wat betreft koopprijs, woningtype en oppervlakte. In bijvoorbeeld Amsterdam zijn koopstarters en beleggers veelal op zoek naar dezelfde woningen. In een dichtbevolkte stad als Leiden (waar ook steeds meer woningzoekenden uit Amsterdam hun heil zoeken) zien we dezelfde ontwikkeling.

Aan- en verkopen van particuliere verhuurders in de periode 2009 - 2017 naar waardeklasse



Daarnaast worden veel woningen ook aangekocht om te verkameren en dus niet als zelfstandige woningen te verhuren. Bij het onderzoek naar verkamerde woningen in Leiden bleek dat 72% van alle woningen die zijn aangekocht om te verkameren een WOZ-waarde onder de € 300.000 heeft⁹. De aankoop van een goedkope (starters)woning door mensen die er ook zelf willen gaan wonen, wordt daarmee bemoeilijkt. Zie hiervoor verder onder studentenwoningen.

⁸ <https://www.kadaster.nl/-/particuliere-huursector-compleet-in-beeld>

⁹ <https://leiden.buurtmonitor.nl/Onderzoeksbank/--Wonen-en-vastgoed>; Verkamering in Leiden 2018 - rapport

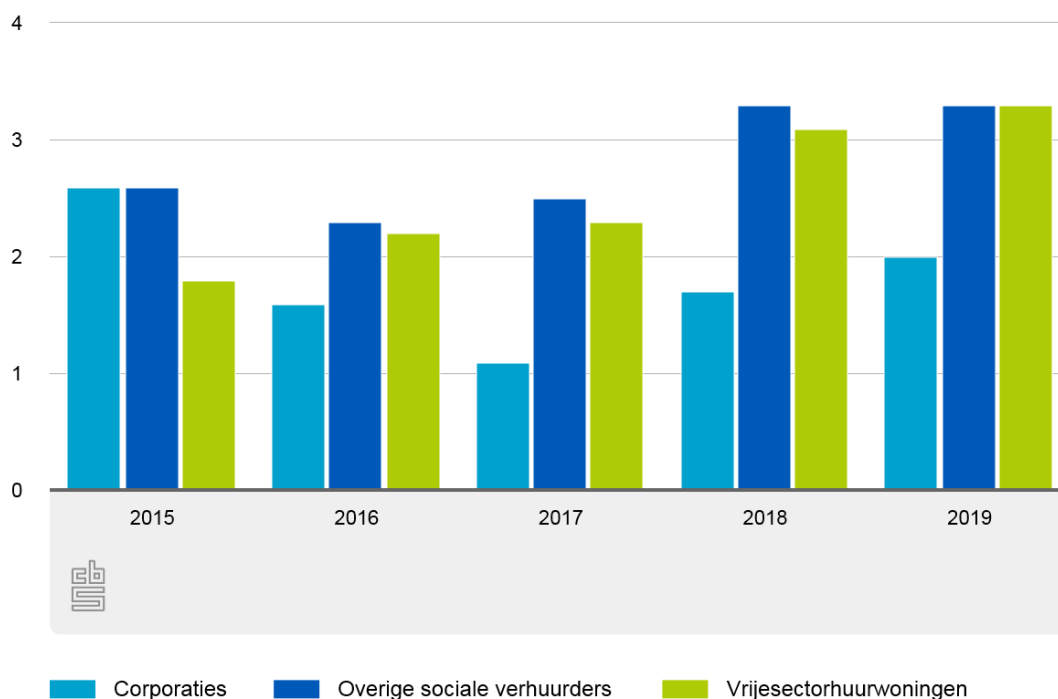
In de Uitvoeringsagenda is opgenomen dat 10% van de toe te voegen woningen zou moeten vallen in het segment van de goedkope koopwoning (<€200.000). Zie ook de tabel op pagina 3. Door hoge bouwkosten blijft de bouw van deze woningen achter. In het bovenstaande overzicht is te zien dat 68% van de aankopen voor particuliere verhuur juist in deze klasse valt. Een goede bescherming van deze woningen is daarom belangrijk. Hierbij sluiten we in de Huisvestingsverordening aan bij de maximale kooprijsgrens zoals deze wordt genoemd in de Wet bevordering eigen woningbezit. Deze kooprijsgrens ligt op € 199.400 (prijspeil 2020).

Ook worden in de particuliere markt steeds vaker woningen opgekocht en omgebouwd naar meerdere kleinere zelfstandige woningen (woningvorming). Door een enkele verhuureenheid op te delen in meerdere verhuureenheden is een grotere winstmarge te behalen. Daarmee is dit een goede inkomstenbron voor de verhuurder.

Cijfers van het CBS laten zien dat 22% van het aantal woningen in Leiden een particuliere huurwoning is. Onderzoek van het CBS laat zien dat de huur in deze sector meer stijgt dan die van de sociale huursector en dat daarmee de verschillen tussen sociale huur en vrije sector huur groter wordt. Deze woningen liggen met name in de wijken Binnenstad-Noord en Binnenstad-Zuid en het Stationsdistrict.

Gemiddelde huurstijging gereguleerde woningen en vrijesectorwoningen

% verandering t.o.v. een jaar eerder



10

Daarnaast is het belangrijk om voldoende middeldure huurwoningen te hebben om een doorstroming vanuit de sociale huur op gang te brengen. Het stelt woningzoekenden namelijk in staat om de verhuisbeweging te maken van een sociale huurwoning naar een meer passende

¹⁰ CBS Huren stijgen met 2,5 procent in 2019 (4-9-2019)

middeldure huurwoning (of middeldure koopwoning). Het behouden van woningen in dit segment stimuleert daarmee ook de doorstroming op de al krappe Leidse huizenmarkt¹¹.

koopwoningen

Zoals in de vorige paragraaf is te lezen, worden woningen in de goedkope koopsector veelal opgekocht door particuliere verkopers. Hiermee worden starters op de koopmarkt verdrongen. Daarnaast maken nieuwe financieringsregels het voor hen moeilijker om een woning te kopen. Wat kopers kunnen lenen op basis van het inkomen blijft gedurende het jaar voor de meeste mensen stabiel. In het beste geval stijgt het inkomen met een paar procent in één jaar, maar het is moeilijk opboksen tegen een waardestijging van koopwoningen. Als huizen gemiddeld 9% duurder zijn dan vorig jaar, kunnen de meeste mensen (met name starters) weer moeilijker kopen in vergelijking met vorig jaar. Daarnaast is voor het kopen altijd eigen geld nodig. Maar door de stijgende huizenprijzen hebben kopers ook nog eens steeds méér eigen geld nodig. Er is echter niet tegen de waardestijgingen van de afgelopen jaren op te sparen.

Makelaars houden de schaarste bij met een krapte-indicator. De krapte-indicator geeft aan hoeveel keuzemogelijkheden een potentiële koper op de woningmarkt heeft. Bij een krapte-indicator van rond de 6 wordt gesproken over een evenwichtige markt. Hoe lager de indicator hoe groter de krapte.

	2018-1	2018-2	2018-3	2018-4	2019-1	2019-2	2019-3	2019-4	2020-1*
Krapteindicator									
Tussenwoning	2,2	2,2	1,9	2,2	2,5	2,7	2,3	1,5	2,1
Hoekwoning	2,8	2,5	2,3	3,1	2,0	2,0	2,1	2,4	3,7
2-onder-1-kap	6,0	2,3	6,0	3,0	7,0	4,3	4,5	7,0	6,7
Vrijstaand	6,0	18,0	3,0	9,0	-	1,5	3,0	12,0	8,7
Appartement	1,6	1,6	1,6	1,3	2,0	1,8	1,5	1,8	2,5
Totaal	2,1	2,0	1,9	1,9	2,3	2,3	2,0	1,9	2,6

In de segmenten van appartementen, tussenwoningen en hoekwoningen is er bij een krapte van circa 2 sprake van een extreme verkopersmarkt.

Ook is er een stijging van prijzen per m².

	2018-1	2018-2	2018-3	2018-4	2019-1	2019-2	2019-3	2019-4	2020-1*
Prijs per m2 (Mediaan)									
Tussenwoning	3.108	3.084	3.043	3.194	3.258	3.130	3.296	3.386	3.507
Hoekwoning	3.005	2.945	3.269	3.330	3.157	3.111	3.732	3.620	3.551
2-onder-1-kap	4.616	3.179	3.117	3.920	3.732	4.956	4.043	3.330	4.768
Vrijstaand	4.370	4.251	3.505	5.869	0	4.821	4.513	3.599	4.607
Appartement	2.676	2.786	2.789	2.677	2.925	2.993	3.174	2.986	3.434
Totaal	2.952	2.944	2.976	3.012	3.114	3.158	3.350	3.267	3.524

De huizenprijzen op de Leidse markt zijn stevig. Dit komt tot uiting in de hoge gemiddelde verkoopprijzen en in de serieus hoge prijzen die per meter worden betaald voor Leidse woningen. Er is een sterke belangstelling voor Leids woningaanbod vanuit de grote steden omdat men daar gewend is aan nog hogere prijzen. Anderzijds is er een beweging waarbij Leidse verkopers hun heil zoeken in woonplaatsen van de Leidse regio met een wat vriendelijker prijsniveau¹².

Uit deze cijfers blijkt op dat er op dit moment (nog) geen extreme verkopersmarkt is voor vrijstaande woningen of 2-onder-1-kap. Leiden heeft naast een grote nieuwbouwopgave echter een te kort aan

¹¹ https://leiden.notubiz.nl/document/7972818/1/190104_Bijlage_1_Woonvisie_Leiden_2020-2030_Goed_wonen_in_Leiden_%28versie_na_verwerking_inspraak%29

¹² https://deleeuw.nl/images/Documenten_/Makelaardij/Zicht_op_de_woningmarkt_-_Eerste_kwartaal_2020.pdf

nieuwbouwlocaties. Er zal de komende jaren veel verdichting plaats vinden en 85% van de nieuwbouw die tot 2030 gepland staat zal uit appartementen bestaan. Gezien de prijsontwikkelingen is te verwachten dat dit zal resulteren in een stijging van de prijzen voor grondgebonden woningen. Het is dus zaak hier tijdig op te anticiperen en ook in dit type woning goed te reguleren. Dure koopwoningen staan vooral in de wijken Roodenburgdistrict en Boerhaavedistrict. In de Stevenshof en Merenwijk staan vooral middeldure koopwoningen.

Studentenhuisvesting

Leiden heeft als universiteitsstad een grote behoefte aan studentenhuisvesting. Dit blijkt ook uit de Uitvoeringsagenda waarin is opgenomen dat er tot 2024 een toename van 2700 studentenwoningen nodig is. Ook de Lokale monitor Studentenhuisvesting 2019, Leiden laat een stijging van het benodigde aantal studentenwoningen zien¹³. Een steeds groter aandeel hiervan is voor internationale studenten. Internationale studenten vinden meestal huisvesting in zelfstandige studenteneenheden.

Uit de Rapportage monitor woningbouw 2019-2 kan geconcludeerd worden dat (inclusief plannen voor studentenhuisvesting in buurgemeenten) grotendeels aan deze behoefte wordt voldaan met lopende nieuwbouwplannen¹⁴.

Naast studentenflats zoals deze veelal door DUWO worden ontwikkeld en verhuurd, vindt een groot deel van de studenten huisvesting in een verkamerd pand; een zelfstandige woning die wordt opgedeeld in meerdere onzelfstandige wooneenheden. Door een enkele verhuureenheid op te delen in meerdere verhuureenheden is een grotere winstmarge te behalen. Daarmee is dit een goede (extra) inkomstenbron voor de verhuurder.

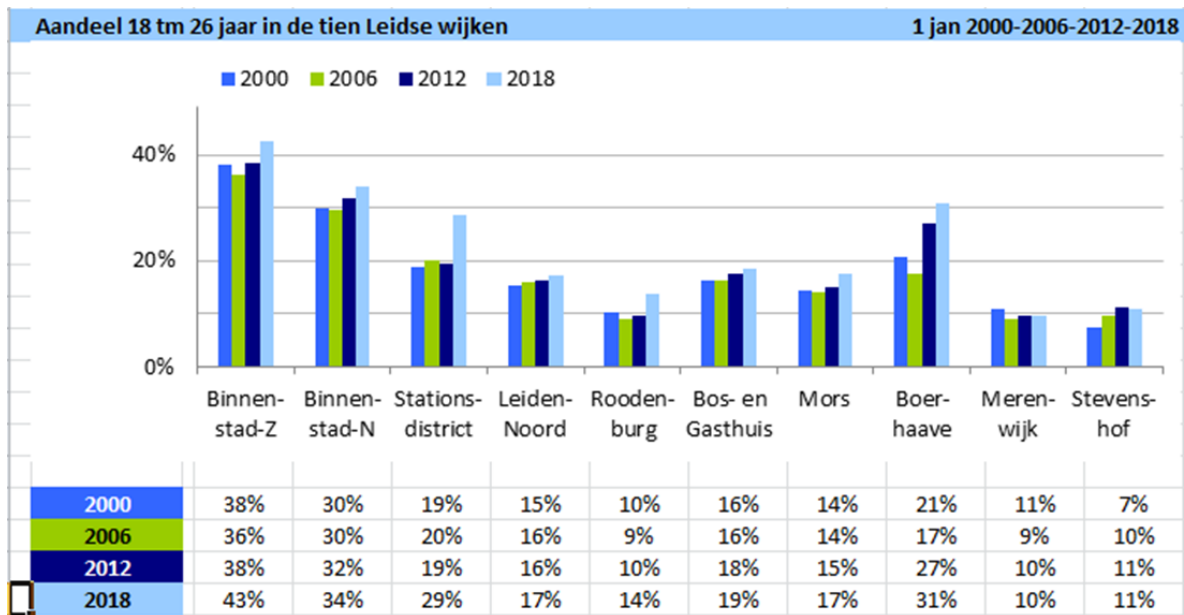
Met deze zogenoemde verkamering wordt voorzien in een behoefte aan o.a. studentenwoningen. Deze woningen worden echter onttrokken aan de voorraad koopwoningen waarin ook een grote schaarste ontstaat. Koopprijzen worden opgevoerd waarmee uiteindelijk onder aan de markt de starters worden weggeduwd. Voor een evenredige verdeling van de woningen is het noodzakelijk hierin te reguleren. Veel panden in de wijken Binnenstad-Noord, Binnenstad-Zuid en Stationsweg zijn verkamerd.

In de afgelopen 18 jaar zien we in alle wijken een stijging van inwoners in de leeftijd van 18 t/m 26 jaar. In enkele wijken is deze stijging significant, in andere wijken is deze nog wat minder, maar zichtbaar in alle wijken van Leiden. Dit is vooral de doelgroep die verhuurders van onzelfstandige woonruimten voor ogen hebben¹⁵.

¹³ <https://leiden.buurtmonitor.nl/Onderzoeksbank/--Wonen-en-vastgoed>; Monitor Studentenhuisvesting Leiden

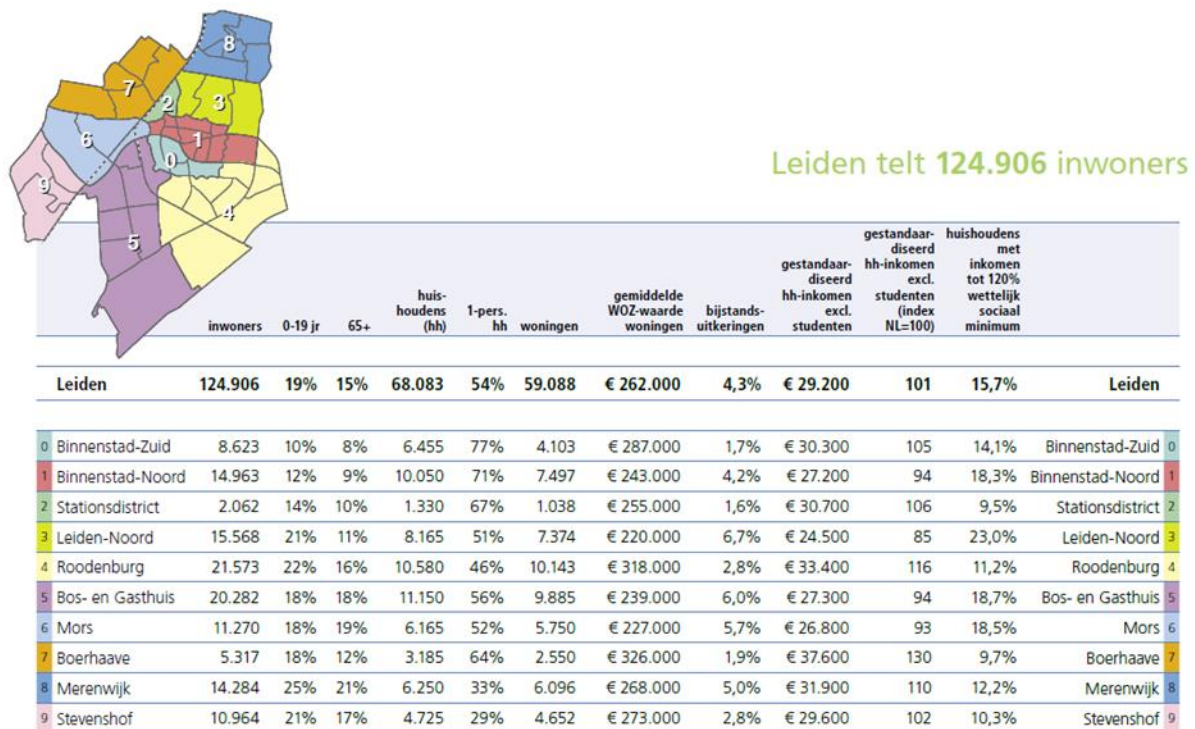
¹⁴ <https://leiden.buurtmonitor.nl/Onderzoeksbank/--Wonen-en-vastgoed>; Rapportage monitor woningbouw 2019-2

¹⁵ <https://leiden.buurtmonitor.nl/Onderzoeksbank/--Wonen-en-vastgoed>; Verkamering in Leiden 2018 - rapport



Analyse van de wijken

Leiden heeft in totaal 124.906 inwoners en 59.088 woningen. Leiden is verdeeld in 10 wijken. Welke qua woningopbouw maar ook qua karakter van elkaar verschillen. Ook kunnen in wijken verschillen zijn tussen de verschillende buurten.



wijkcijfers ¹⁶

Binnenstad-Noord en –Zuid kenmerken zich door een hoog percentage huurwoningen waarbij iets meer woningen in bezit van particuliere verhuurders zijn. In deze wijken wonen, evenals in het Stationsdistrict veel eenpersoonshuishoudens. Dit is te verklaren door het grote aantal studenten

¹⁶ <https://gemeente.leiden.nl/bestanden/kerncijfers-leiden-2019.pdf>

dat in deze wijken woont.¹⁷ In het Stationsdistrict is de verhouding tussen huur- en koopwoningen ongeveer gelijk. Ook hier is een groot deel van de verhuurder een particuliere verhuurder. In deze wijk worden ook veel projecten voor nieuwe woningen ontwikkeld.

Zoals te lezen is onder het kopje huurwoningen middelduur en duur (particuliere huur) (vanaf pagina 4) is het behouden van woningen in dit segment belangrijk omdat daarmee ook de doorstroming op de al krappe Leidse huizenmarkt wordt gestimuleerd.

Ook in Leiden-Noord en het Morsdistrict staan meer huur- dan koopwoningen. Hierbij valt op dat deze wijken juist worden gekenmerkt door meer corporatiebezit. En ook in het Bos- en Gasthuisdistrict staat veel corporatiebezit. Binnenstad-Noord, Leiden-Noord, Bos- en Gasthuisdistrict en Morsdistrict zijn tevens de wijken met het hoogste percentage bewoners dat moet rondkomen van een inkomen tot 120% van het wettelijk sociaal minimum.

Onder het kopje huurwoningen goedkoop (sociale huurwoningen) (vanaf pagina 3) is aangegeven dat bij sociale huurwoningen indicaties van schaarste de wachttijd en de slaagkans. De wachttijden in Leiden zijn langer en de slaagkans kleiner dan in andere gemeenten in de regio. Woningnood in de goedkope huursector in Leiden is door het Rijk erkend (zoals genoemd op pagina 4).

De gemiddelde WOZ-waarde in heel Leiden is € 262.000. Wijken als Leiden-Noord en de Morsdistrict vallen op met een lagere WOZ-waarde. Dit zijn de wijken met veel corporatiewoningen. In wijken als Roodenburgdistrict en Boerhaavedistrict staan de duurdere woningen. Dit zijn tevens de wijken die evenals Merenwijk en Stevenshof een groter aandeel koopwoningen heeft dan gemiddeld in Leiden. Deze wijken kenmerken zich ook doordat er veel grondgebonden eengezinswoningen staan (Leids gemiddelde is 44%). Waar Roodenburgdistrict en Boerhaavedistrict veel dure koopwoningen hebben, zijn de koopwoningen in de Merenwijk en Stevenshof middelduur.

	eigendom - Percentage koopwoningen	eigendom - Percentage huurwoningen	eigendom - Percentage huurwoningen corporatie	eigendom - Percentage huurwoningen particulier
Wijk Binnenstad-Noord	27%	71%	35%	36%
Wijk Binnenstad-Zuid	27%	72%	22%	49%
Wijk Stationsdistrict	50%	49%	15%	34%
Wijk Roodenburgerdistrict	57%	42%	23%	19%
Wijk Bos- en Gasthuisdistrict	46%	54%	40%	13%
Wijk Morsdistrict	37%	62%	36%	25%
Wijk Leiden-Noord	31%	68%	54%	14%
Wijk Boerhaavedistrict	44%	56%	25%	31%
Wijk Merenwijk	62%	38%	26%	12%
Wijk Stevenshof	55%	45%	35%	10%
Gemeente Leiden	44%	55%	34%	22%

overzicht eigendomsverhoudingen per wijk

¹⁷ <https://www.cbs.nl/nl-nl/maatwerk/2018/51/verkamering-in-leiden-2018>

	type - Percentage eengezinswoningen	type - Percentage meergezinswoningen
Binnenstad-Zuid	32%	68%
Binnenstad-Noord	35%	65%
Stationsdistrict	31%	69%
Leiden-Noord	42%	58%
Roodenburgerdistrict	51%	49%
Bos- en Gasthuisdistrict	32%	68%
Morsdistrict	34%	66%
Boerhaavedistrict	32%	68%
Merenwijk	60%	40%
Stevenshof	74%	26%

overzicht woningtype per wijk¹⁸

Makelaars geven aan dat ook in de verkoop van woningen sprake is van krapte. Makelaar De Leeuw geeft aan dat het woningaanbod in het eerste kwartaal van 2020 vrijwel stabiel bleef en het aantal transacties daalde (net als in het eerste kwartaal van 2019 overigens). Als gevolg daarvan nam de krapte in Leiden licht af. Daar wordt onmiddellijk aan toegevoegd dat dit echter zeer relatief is want de krapte op het niveau van alle woningtypen ligt in Leiden nog steeds op 2,6, die voor appartementen op 2,5 en die voor het segment tussenwoningen op 2,1 (zie ook tabel op pagina 7). De gemiddeld betaalde meterprijzen voor tussenwoningen (€3.500) en appartementen (€3.425) stijgen in heel Leiden weer.

In de Merenwijk is de krapte groot en nergens is de krapte-indicator voor tussenwoningen zo laag als in de Stevenshof. De krapte in Bos- en Gasthuisdistrict bleef vrijwel stabiel op 3,8. En in de Binnenstad-Zuid is er nauwelijks aanbod, een grote vraag en daarmee torenhoge prijzen en razendsnelle verkopen.¹⁹

¹⁸ <https://leiden.incijfers.nl/dashboard/dashboard/wonen-en-vastgoed-wijk>

¹⁹ https://deleeuw.nl/images/Documenten_/Makelaardij/Zicht_op_de_woningmarkt_-_Eerste_kwartaal_2020.pdf

Conclusie

In Leiden is sprake van woningschaarste welke leidt tot een overspannen woningmarkt. In de sociale huursector zien we een stijging van de wachttijden en een daling van de slaagkans. Prijzen in de particuliere huursector stijgen enorm en goedkope woningen worden opgekocht om als middeldure of dure huurwoningen verhuurd te worden. In de koopsector zien we vooral bij appartementen, hoek- en tussenwoningen een stijging van de verkoopprijzen.

Zowel in huur als in koop en zowel in goedkoop, middelduur als duur zien we effecten van schaarste optreden.

Onrechtvaardige en onevenwichtige effecten

Het doel van een huisvestingsverordening moet zijn het bestrijden van onrechtvaardige en onevenwichtige effecten van schaarste. Een deel van deze krapte moet opgelost worden door te bouwen. Een groot deel van de nieuwbouw zal bestaan uit kleinere appartementen in de goedkope en middeldure sector (zowel huur als koop). Om krapte te voorkomen in de grotere en duurdere woningen is het belangrijk deze sector tijdig te reguleren. Alleen bouwen lost het probleem van schaarste aan woningen echter niet op.

We zien nu dat er mensen buiten de boot vallen. In de sociale huur zijn de wachttijden lang en de slaagkansen klein. Mensen die met spoed een woning nodig hebben vervallen in illegale oplossingen. In de middeldure en dure huur zien we huren sterker stijging dan in de gereguleerde sociale huur. Hierdoor ontstaat een gat tussen sociaal en middelduur. Om doorstroming te stimuleren is het van belang dat deze woningen behouden blijven.

Geschied en proportioneel

In de Huisvestingsverordening is opgenomen dat er een vergunningsplicht is voor:

- het onttrekken van woonruimte aan de bestemming wonen (voor woonruimten onder de koopprijs- of huurprijsgrens);
- het samenvoegen van woonruimten (voor woonruimten onder de koopprijs- of huurprijsgrens);
- het omzetten van zelfstandige in onzelfstandige woonruimte (voor alle zelfstandige woonruimten);
- het verbouwen van een zelfstandige woonruimte in twee of meer zelfstandige woonruimten(woningvorming), waarbij ten minste één van de te vormen woonruimten een gebruiksoppervlakte heeft van 40 m² of kleiner.

De mogelijkheid om door omzetting of door woningvorming onzelfstandige woonruimten of kleine appartementen te realiseren blijft bestaan. Dit zijn immers ook woonvormen waarin in Leiden behoefte bestaat. Door in deze situaties een vergunningplicht op te leggen, worden wel voorwaarden gesteld waarbinnen dit moet plaatsvinden. Enerzijds voorkomt dit een overmaat aan verkamerde panden of kleine appartementen, hetgeen ook van invloed kan zijn op de leefbaarheid in de wijk. Anderzijds kan hiermee voorkomen worden dat in de verschillende sectoren een nog grotere schaarste aan woonruimte ontstaat. Een vergunningstelsel voldoet daarom aan de vereisten van subsidiariteit en proportionaliteit.

mei 2020