

# Landelijk wonen in nieuwbouwwijk De Zuidlanden

Een onderzoek naar het planaanbod en woonwensen



# **Landelijk wonen in nieuwbouwwijk De Zuidlanden**

Een onderzoek naar het planaanbod en woonwensen

Prins, Diane, S1464000  
Groningen  
31 juli 2008  
Master Vastgoedkunde  
Masterthesis  
*Rijksuniversiteit Groningen*

Corporatie WoonFriesland,  
Afdeling Vastgoedproductie

## Voorwoord

In de masteropleiding Vastgoedkunde van de Faculteit Ruimtelijke Wetenschappen van de Rijksuniversiteit Groningen is het schrijven van een Masterthesis een verplicht onderdeel. Voor dit rapport is bijna 5 maanden onderzoek gedaan. Bij deze wil ik dan ook graag mijn begeleider vanuit de Faculteit, Meneer Nozeman bedanken voor zijn advies voorafgaand en tijdens het onderzoek. Daarnaast wil ik ook graag iedereen van mijn stage bij de afdeling Vastgoedproductie bij WoonFriesland bedanken, in het bijzonder Bert Jan en Ingeborg, voor een periode waarin ik veel heb geleerd.

Tevens gaat ook grote dank uit naar de deskundigen betrokken bij het project De Zuidlanden voor het vrijmaken van tijd voor een interview met mij. Dit zijn Meneer Verdonk en Mevrouw Tepper (GEM), Mevrouw de Boer (gemeente Leeuwarden), Mevrouw Alves (Makelaardij Friesland) en Mevrouw van Loenen (Makelaardij Meeus).

Met name Mevrouw van Loenen wil ik in het bijzonder bedanken omdat zij veel tijd heeft gestoken in het verzamelen van contactgegevens voor mijn enquête. Tenslotte wil ik dan ook nog de bewoners van Techum bedanken die meegewerkt hebben aan de enquête.

31 juli 2008

Diane Prins

## Inhoudsopgave

Samenvatting .....	6
Theoretisch onderzoek .....	6
Praktijk onderzoek.....	7
Conclusie .....	8
Aanbevelingen.....	8
Hoofdstuk 1: Inleiding .....	9
1.1 Achtergrond.....	9
1.2 Aanleiding .....	9
1.3 Doelstelling .....	10
1.4 Vraagstelling .....	10
1.5 Onderzoeksmethodiek.....	10
1.6 Leeswijzer .....	11
Hoofdstuk 2: Theoretische onderbouwing .....	12
2.1 Levenscyclus .....	12
2.2 Levensloopbenadering .....	12
2.3 De verhuisbeslissing.....	13
2.4 De verhuisketen.....	13
2.5 Woonwensen .....	14
2.6 Leefstijlen.....	15
2.7 Tuinsteden .....	16
2.8 Omgevingskwaliteit .....	16
2.9 Omgevingskwaliteit en landelijk wonen .....	17
2.10 Landelijke woonwensen .....	18
2.11 Conceptueel model.....	18
Hoofdstuk 3: Onderzoeksmethodologie.....	20
3.1 Onderzoeksontwerp.....	20
3.2 Onderzoek naar de praktijk .....	20
3.3 Operationalisering hypothesen .....	21
3.4 Onderzoeksuitkomsten .....	22
3.5 Selectie onderzoeksgroep.....	22
3.6 Aard van de onderzoeksvragen .....	23
Hoofdstuk 4: De bevolkingsdynamiek in Friesland.....	24
4.1 Demografie van Friesland .....	24
4.2 Huishoudensamenstelling Friesland.....	26
4.3 Economische omstandigheden van de bevolking van Friesland.....	28
4.4 Leefstijlen.....	30
4.5 Conclusie.....	31
Hoofdstuk 5: De woningmarkt in Friesland en Leeuwarden in het bijzonder .....	33
5.1 Woningvoorraad Friesland .....	33
5.2 Verhuizingen binnen Friesland .....	35
5.3 Woonwensen .....	35
5.4 Vraag en aanbod verhouding Friese woningmarkt.....	36
5.5 Gemeentelijk beleid Leeuwarden en woningmarkt Leeuwarden.....	36

5.6 De vraag naar landelijk wonen .....	39
5.7 Leefstijlen als nieuw instrument .....	40
5.8 Conclusie .....	41
<b>Hoofdstuk 6: Het programma van De Zuidlanden .....</b>	<b>42</b>
6.1 Het Masterplan De Zuidlanden .....	42
6.2 Landschap.....	44
6.3 Woningen en woonmilieu .....	45
6.4 Voorzieningen .....	47
6.5 Infrastructuur/ontsluiting.....	48
6.6 Aanleg groenvoorzieningen en infrastructuur.....	49
6.7 Identiteit en Fries dorpskarakter.....	50
6.8 Conclusie.....	51
<b>Hoofdstuk 7: Deskundigen en potentiële bewoners aan het woord .....</b>	<b>53</b>
7.1 Kenmerken van de ondervraagde woningkopers Techum .....	53
7.2 De huidige en toekomstige woning.....	54
7.3 Verhuismotieven .....	56
7.4 Omgevingskwaliteit .....	57
7.5 De aanleg van de structuur .....	59
7.6 Dorpse karakter en identiteit .....	60
7.7 Conclusie.....	62
<b>Hoofdstuk 8: Conclusie en aanbevelingen .....</b>	<b>64</b>
8.1 Bevolkingsdynamiek en woningmarkt in Friesland/Leeuwarden.....	64
8.2 Het planaanbod van De Zuidlanden .....	64
8.3 Conclusie.....	65
8.4 Aanbevelingen.....	66
<b>Literatuurlijst.....</b>	<b>67</b>
<b>Bijlage 1: Interviewopzet N. Verdonk, supervisor van de GEM .....</b>	<b>Error! Bookmark not defined.</b>
<b>Bijlage 2: Interviewopzet J. de Boer, senior projectleider gemeente Leeuwarden .....</b>	<b>Error! Bookmark not defined.</b>
<b>Bijlage 3: interviewopzet J. Alves, makelaar .....</b>	<b>Error! Bookmark not defined.</b>
<b>Bijlage 4: Enquête .....</b>	<b>Error! Bookmark not defined.</b>

## Samenvatting

In deze scriptie wordt verslag gedaan van een onderzoek naar de inpassing van landelijke woonwensen in een nieuwbouwwijk. Op dit moment wordt aan de zuidzijde van Leeuwarden de nieuwbouwwijk De Zuidlanden gerealiseerd. De Zuidlanden wordt ontwikkeld door een gemeenschappelijke exploitatiemaatschappij (GEM) van de gemeente Leeuwarden, BAM, Heijmans en Bouwfonds.

De woonwijk krijgt een landelijk karakter en in het gebied worden negen Friese terpdorpen (buurtschappen) ontwikkeld. Het project loopt tot 2030 en er zullen ongeveer 6500 woningen worden gerealiseerd. Naast de woningbouw worden ook commerciële voorzieningen, kantoren, onderwijs- en zorgvoorzieningen gerealiseerd.

Het doel van dit onderzoek is om te onderzoeken in hoeverre mensen met landelijke woonwensen zich laten “bundelen” in een nieuwbouwwijk met een landelijke karakter.

De hoofdvraag die gebruikt is bij dit onderzoek luidt:

*In hoeverre sluit het woon- en voorzieningenprogramma van de nieuwe wijk De Zuidlanden aan bij de woonwensen en de woningmarkt van Leeuwarden en omgeving?*

Dit onderzoek is gedaan in opdracht van de woningcorporatie WoonFriesland. De aanleiding voor het onderzoek is dat de corporatie de ontwikkeling van het tweede buurtschap, Jabikswoude, voor zijn rekening neemt. De corporatie vraagt zich door de afnemende vraag naar woningen af, of het geplande aanbod wel voldoende zal aansluiten bij de vraag naar woningen en woonmilieus in Friesland en Leeuwarden. Ook wil de corporatie weten hoe de landelijke woonwensen tot uiting kunnen komen in het gebied en of de uitstraling van het gebied ook over komt op de potentiële bewoners.

### Theoretisch onderzoek

Om dit te onderzoeken zijn eerst de theorieën, gerelateerd aan deze vraagstelling, onderzocht.

Ten eerste wordt de loop van het leven behandeld door de levenscyclus van Rossi en de levensloopbenadering van Clark en Dieleman. In de levensloopbenadering wordt gesteld dat het leven bestaat uit verschillende fases in de werkcarrière, huishoudencarrière en de wooncarrière. Deze verschillende carrières hebben samen invloed op de woonwensen. Volgens Lewis is een verhuisbeslissing gebaseerd op een verandering in een van deze drie carrières. Deze verandering is de “trigger” waardoor besloten wordt te verhuizen.

Door een grote verandering in het leven kunnen de woonwensen veranderen, waardoor er minder tevredenheid ontstaat met de huidige woonomgeving. Volgens Priemus zal geprobeerd worden een zo hoog mogelijke satisfactie (tevredenheid) met de woonomgeving te bereiken door middel van actieve ingrepen in de woonomgeving. Hierbij kan de huidige woonomgeving aangepast worden of er kan gekozen worden voor een andere woonomgeving. Tegenwoordig wordt ook steeds vaker betekenis gehecht aan de rol van de leefstijl in de woonwensen. De leefstijl wordt meestal gezien als de basis van normen en waarden die worden meegegeven in de opvoeding. Door in te spelen op de leefstijl van de gewenste doelgroep, wordt gedacht dat het woonmilieu aantrekkelijker kan worden gemaakt.

Vervolgens is bij een onderzoek naar landelijke woonwensen de omgevingskwaliteit en de combinatie van omgevingskwaliteit en landelijk wonen belangrijk.

Daarom wordt ten eerste de tuinstadgedachte van Howard behandeld. Zijn ideeën stammen uit de tijd van de industriële revolutie. De tuinstadgedachte is gebaseerd op een combinatie van wonen en werken in een groene, ruime wijk. Hier komen de positieve kanten van de stad en het platteland samen. Niet alleen is er genoeg werk, maar ook zijn er mooie, ruime woningen en is er veel groen zodat de arbeiders een betere leefomgeving hebben. Deze theorie, die al meer dan 100 jaar oud is, wordt in feite nog steeds toegepast bij landelijke woonwijken. Bij landelijke woonwijken wordt vaak gekozen voor een combinatie van de rust en ruimte van het platteland en het voorzieningenniveau van de stad.

Ook wordt een publicatie van het RIGO behandeld, waarbij onderzocht is welke aspecten belangrijk zijn voor de omgevingskwaliteit. Voornamelijk een homogene samenstelling en een eigen identiteit van een wijk worden aantrekkelijk gevonden.

Visser en Van Dam hebben vervolgens een vergelijking gemaakt tussen de aspecten die belangrijk worden gevonden voor de kwaliteit van de woonomgeving en de belangrijkste aspecten die uit de woningprijs naar voren komen. Het is opvallend dat bij woonwensen vaak fysieke kenmerken worden genoemd (zoals water en bos) waarvan een positief effect op de woonkwaliteit wordt verwacht. Uit het onderzoek naar de uiteindelijke keuze komt vervolgens naar voren dat vooral de bereikbaarheid van het gebied belangrijk is en niet de fysieke kenmerken.

Tenslotte wordt het onderzoek van Van Dam naar de waardering van omgevingskenmerken in een landelijke woonomgeving behandeld.

Door de behandeling van de verschillende theorieën is de samenhang te zien tussen fases in het leven, verschillende carrières, (landelijke) woonwensen en verhuisbeslissingen. Hierdoor wordt duidelijk wanneer en waarom mensen willen verhuizen. Deze theorieën zijn toegepast bij het praktijkonderzoek. Er is onderzocht of deze theorieën ook voor het verhuisgedrag naar De Zuidlanden gelden. Als duidelijk is hoe de verhuisbeslissing tot stand komt, kan hierop ingespeeld worden door bijvoorbeeld de corporatie. Deze theorieën zijn gebruikt bij de samenstelling van de enquêtes gehouden onder de kopers van een woning in De Zuidlanden.

### **Praktijk onderzoek**

Om de hoofdvraag van dit onderzoek te kunnen beantwoorden is er onderzoek gedaan naar de bevolkingsdynamiek van Friesland en de woningmarkt van Friesland en Leeuwarden. Door de vergelijking van de toekomstverwachtingen voor de bevolkingsdynamiek met de woningmarkt wordt duidelijk naar welk type woningen de meeste vraag is of in de nabije toekomst zal zijn.

Uit de vergelijking tussen vraag en aanbod op de woningmarkt bleek dat vooral het aantal huishoudens in Friesland toeneemt in de toekomst. Er wordt een stijging van 90.000 naar 130.000 huishoudens verwacht in de komende twintig jaar. Met name het aantal alleenstaande huishoudens stijgt sterk.

Op de woningmarkt is veel vraag naar dure huurappartementen en (half)vrijstaande middeldure koopwoningen. Hier zullen de ontwikkelaars zich de komende jaren ook het beste op kunnen richten.

Naast de verwachte groei van het aantal huishoudens in Friesland, heeft de gemeente Leeuwarden een hoge groeiambitie, waarbij geprobeerd wordt een inwonertal van meer dan 100.000 te bereiken.

Deze uitkomsten zijn vergeleken met het planaanbod in De Zuidlanden. Hierbij is onder andere onderzoek gedaan naar het beoogde woningtype, woningprijs, voorzieningenniveau, infrastructuur en het dorpse karakter/de identiteit. Dit onderzoek is gedaan aan de hand van het Masterplan De Zuidlanden en door diepte-interviews gehouden met deskundigen betrokken bij de planvorming rond De Zuidlanden.

Door middel van enquêtes was het mogelijk om het beoogde planaanbod te vergelijken met de woonwensen van de kopers. Er zijn 27 mondelinge enquêtes gehouden met kopers van een woning in het eerste buurtschap Techum. Hierbij zijn vragen gesteld om de doelgroep van Techum vast te stellen wat betreft leeftijd, huishoudensamenstelling, opleidingsniveau, inkomen en leefstijl. Vervolgens is er ingegaan op de fase in de wooncarrière waarin de ondervraagden zich bevonden. Hierbij zijn vragen gesteld over de huidige woning, de gezochte woning en de gekochte woning. Daarna is dieper ingegaan op de woonomgeving van Techum en De Zuidlanden met vragen over de tevredenheid over de voorzieningen en de aanleg van de wijk.

Tenslotte is de perceptie van identiteit en het dorpse karakter van De Zuidlanden onderzocht. Het doel hiervan was om erachter te komen in welke mate de kopers bekend waren met de identiteit en het dorpse karakter en hoe belangrijk dit was voor de verhuisbeslissing.

De belangrijkste resultaten van dit vergelijkend onderzoek wezen uit dat Techum voornamelijk jonge, hoogopgeleide stellen (met en zonder kinderen) aantrekt. Deze hebben veel gezocht naar twee-onder-een-kap en vrijstaande woningen, maar er zijn voornamelijk rij- en hoekwoningen verkocht.

De tevredenheid over het voorzieningsniveau is hoog, met name over de buurtsuper in Techum, de locatie van het gebied en het treinstation dat wordt aangelegd.

Het dorpse karakter van De Zuidlanden wordt duidelijk herkend, vooral de diversiteit wordt erg op prijs gesteld. De eigen identiteit ten opzichte van de andere (geplande) buurtschappen in het gebied is nog niet duidelijk. Waarschijnlijk is het hier te vroeg voor en zal in de toekomst moeten blijken of de eigen identiteit en het onderscheid tussen de buurtschappen duidelijk naar voren komt. Ook wordt het veelal op prijs gesteld als de structuur van het gebied al zou zijn aangelegd, maar dit zou geen grote rol in de verhuisbeslissing hebben gespeeld.

### **Conclusie**

Door de gegevens van de (toekomstige) woningmarkt, het planaanbod en de resultaten van de enquêtes met elkaar te vergelijken, kan de hoofdvraag beantwoord worden.

De belangrijkste conclusie is dat de plannen voor De Zuidlanden goed inspelen op de woningmarkt in Friesland. Vooral de prijsklasse van de woningen sluit aan bij de segmenten waarnaar de grootste vraag is. Ook wordt ingespeeld op de toenemende vraag naar landelijk wonen. Uit de enquête kwam naar voren dat de groene woonomgeving een grote rol heeft gespeeld in het besluit om naar De Zuidlanden te verhuizen. Ook de afwisselende opbouw qua woningtypen en omgevingskwaliteit van het plangebied worden belangrijk gevonden.

### **Aanbevelingen**

Op basis van de conclusie van het onderzoek naar De Zuidlanden zijn tenslotte de volgende aanbevelingen aan WoonFriesland geformuleerd voor de inrichting van het tweede buurtschap Jabikswoude.

- Het is af te raden om woningen met een lage gootlijn te ontwikkelen doordat de inhoud van de woning daardoor sterk afneemt.
- Bouw voornamelijk (half) vrijstaande koopwoningen met een prijs tussen de €200.000-€250.000.
- Bij de ontwikkeling van huurwoningen, kan rekening gehouden worden met de hoge vraag naar huurtussenwoningen.
- Ontwikkel vrijstaande woningen met name aan de rand van het buurtschap of buiten het buurtschap.
- Vermijd de ontwikkeling van appartementen in het gebied, omdat de vraag naar appartementen zich vooral richt op het stadcentrum.
- Zorg voor veel differentiatie in het buurtschap (opbouw van het buurtschap, woningtype, architectuur, details).
- Een kerk of andere landmark/ontmoetingsplek wordt in Techum gemist door de ondervraagde kopers, dit kan in Jabikswoude ontwikkeld worden.
- Zorg voor een goede busverbinding, in het bijzonder met het zorgcentrum.
- Jabikswoude heeft het imago een buurtschap te worden voor ouderen door de zorgvoorzieningen die gepland staan in het gebied. Als dit niet het gewenste imago is, zal er een goede marketingcampagne opgezet moeten worden.
- Een maquette helpt bij de beeldvorming van het gebied. Naast de maquette voor het geheel van De Zuidlanden kan een maquette van Jabikswoude wenselijk zijn.
- Er is nog te weinig onderzoek gedaan naar de bruikbaarheid van leefstijlen bij de planning van woonwijken en naar de effecten van een tijdige aanleg van de structuur van een gebied. Daarom is het aan te raden om hier vervolgonderzoek naar te doen.



## Hoofdstuk 1: Inleiding

In deze scriptie wordt verslag gedaan van een onderzoek naar het woon- en voorzieningenprogramma van een nieuwbouwwijk. Dit onderzoek is uitgevoerd in combinatie met een stage bij WoonFriesland, een woningcorporatie in Friesland.

Als object voor het onderzoek is gekozen de nog aan te leggen uitbreidingswijk De Zuidlanden bij Leeuwarden en de plannen die daarvoor ontwikkeld worden

### 1.1 Achtergrond

Na de Vinex-wijken is er een nieuwe periode aangebroken waarbij de volgende uitbreidingswijken aan steden worden toegevoegd. De meeste Vinex-wijken zijn afgerond en de vraag naar nieuwe woonlocaties dient zich reeds aan.

De Vinex-wijken waren het antwoord op grote bouwopgaven, waarbij tussen 1995 en 2005 ongeveer 635.000 woningen gebouwd moesten worden. Deze uitbreidingen zijn voor ongeveer 50% in de Randstad gerealiseerd. Belangrijk bij deze wijken is dat ze zo dicht mogelijk tegen bestaande steden moesten komen te liggen om het autoverkeer te beperken en de overloop vanuit de steden op te vangen. De bewoners van de steden die geen geschikt huis in de stad konden vinden, konden op deze manier toch voor de stad behouden blijven. De doelgroep van deze wijken bestond dan ook voornamelijk uit jonge gezinnen op zoek naar een ruimere eengezinswoning.

Ook was het de bedoeling dat deze wijken goed ontsloten zouden worden via het openbaar vervoer, omdat de bewoners van de wijken nog steeds zouden werken in de steden zelf en er anders teveel autogebruik zou zijn.

Op dit moment, in 2008, zijn de meeste Vinex-locaties grotendeels afgerond en bestaan er al weer plannen voor nieuwe uitbreidingswijken. Hoewel de Vinex-wijken grote nieuwbouwwijken zijn met ruime huizen, is er ook kritiek geuit op deze wijken. Zo geven bewoners onder andere aan dat de kavels te klein zijn uitgevallen en dat er te weinig voorzieningen zijn. Ook de experts hebben nogal wat commentaar, met name op de statische opbouw en het gebrek aan variatie.

Natuurlijk kan er ook geleerd worden van de tekortkomingen van de Vinex-wijken en verwacht wordt dat dit meegenomen wordt in de plannen voor de post-Vinex-wijken.

In dit onderzoek staat de post-Vinex wijk, De Zuidlanden, centraal. De Zuidlanden is een wijk die aan de zuidkant aan Leeuwarden gedacht is. Deze wijk zal niet de vorm krijgen van een standaard nieuwbouwwijk. Het plan is namelijk om in een gebied van 550 ha 9 dorpskernen te realiseren die allemaal los van elkaar staan, maar door de voorzieningen toch binding met elkaar hebben.

In deze 9 dorpen worden tot 2020 naar verwachting 6500 woningen gerealiseerd. De reden dat er gekozen is voor het ontwikkelen van een dorpsachtige woonomgeving is om de overloop uit de stad naar de omliggende dorpen tegen te gaan. Mensen hebben steeds meer interesse om te wonen in een groene omgeving en gedacht wordt dat deze groep te interesseren is voor een woning in het natuurlijke project van De Zuidlanden.

### 1.2 Aanleiding

Bij nadere beschouwing van de plannen van De Zuidlanden, vallen twee zaken op: er worden in verhouding tot de Vinex-wijk van Leeuwarden Zuiderburen (ong. 1900 woningen) veel woningen gebouwd en de opzet van een wijk bestaand uit dorpskernen is een nieuw concept.

Dit is ook meteen de aanleiding voor dit onderzoek. Bij dit project kan afgevraagd worden of er wel vraag in Friesland is naar zoveel woningen en op welke doelgroep het project zich richt. Landelijk wonen is waarschijnlijk aantrekkelijk voor veel mensen, maar is de wijk ook toegankelijk voor veel mensen, qua woningtype, prijzen, leefomgeving en voorzieningen.

Ook is het nog maar de vraag of de mensen die landelijk willen wonen, zich wel laten “bundelen” in aangelegde ‘authentieke’ Friese dorpen. Interessant is dan ook hoe er voor gezorgd wordt dat er echte Friese dorpen ontstaan met het juiste karakter.

De woningcorporatie wil daarbij nog graag onderzoeken wat er aan gedaan wordt om de opzet en de structuur van de wijk duidelijk over te brengen naar de potentiële bewoners. Ten tijde van de Vinex-wijken vlogen de huizen als warme broodjes over de toonbank. Nu de woningmarkt wat ingezakt is, loopt de verkoop ook minder hard. Vergeleken met vorig jaar is het aantal verkochte huizen in

Friesland gedaald met 25%, volgens cijfers van het kadaster (Leeuwarder Courant, 2008). Dit komt waarschijnlijk omdat er te weinig gebouwd is in het hogere segment, waardoor de doorstroming niet goed op gang komt. Dat is ook de reden dat de genoemde corporatie zich afvraagt of de plannen wel aansluiten bij de markt en of het ambitieniveau niet te hoog ligt. Nu de eerste dorpskern wordt ontwikkeld, is WoonFriesland aan de beurt de tweede dorpskern, Jabikswoude, te realiseren. Deze dorpskern zal waarschijnlijk 290 woningen bevatten, waarvan 174 koopwoningen en 50 huurwoningen. Hierbij komt nog een zorgcomplex met 65 woningen (zowel intramurale als extramurale zorgwoningen).

Omdat WoonFriesland zo goed als volledig verantwoordelijk is voor de woningen in de tweede dorpskern, vragen zij zich af of er wel genoeg rekening gehouden wordt met de consument en wat eraan wordt gedaan om op hun wensen in te spelen?

Waarschijnlijk moet de corporatie meer moeite doen om de woningen te verkopen. Als de woonconsument niet warmloopt voor impressies van het project, kan hij een betere indruk van de wijk krijgen als de structuur van de wijk al aanwezig is. Hierbij kan gedacht worden aan zowel de groenstructuur als de infrastructuur.

### **1.3 Doelstelling**

Het doel van dit onderzoek is om na te gaan in hoeverre de plannen voor De Zuidlanden aansluiten op de markt vraag. Het antwoord op deze vraag maakt duidelijk wat er ontwikkeld kan worden in Jabikswoude en waar rekening mee gehouden dient te worden. Daarom zullen aan het eind van dit onderzoek aanbevelingen aan de corporatie worden gedaan over de te ontwikkelen dorpskern.

### **1.4 Vraagstelling**

Centraal in dit onderzoek staat de volgende hoofdvraag:

*In hoeverre sluit het woon- en voorzieningenprogramma van de nieuwe wijk De Zuidlanden aan bij de woonwensen en de woningmarkt van Leeuwarden en omgeving?*

Aan de hand van deze hoofdvraag zijn zes deelvragen gevormd die gezamenlijk tot een conclusie op de hoofdvraag moeten leiden. Deze deelvragen zullen individueel in de hoofdstukken behandeld worden.

De deelvragen luiden:

1. Hoe ziet de demografische opbouw van Friesland eruit en wat zijn de verwachtingen voor de toekomst?
2. Van welk type woningen/woonmilieus is er vraagoverschot in Friesland/Leeuwarden of is de komende jaren een stijgende vraag te verwachten?
3. Wat is het geprogrammeerde aanbod in De Zuidlanden, naar onder andere woningtype en prijzen en sluit dit aan bij het vraagoverschot?
4. Hoe is de opbouw van de wijk qua voorzieningen, groen en infrastructuur en sluit dit aan bij de wensen van de potentiële bewoners?
5. Hoe wordt ervoor gezorgd dat de 9 dorpskernen ook daadwerkelijk een (Fries) dorpskarakter krijgen en hoe ontstaat er differentiatie tussen de 9 dorpskernen?
6. Hoe zal de wijk aangelegd worden (eerst woningen of eerst de structuur) en heeft dit invloed op de vraagkant van de markt?

### **1.5 Onderzoeksmethodiek**

Dit onderzoek is ondersteund door WoonFriesland, een woningcorporatie in Friesland die zowel huur- als koopwoningen gaat ontwikkelen in een van de 9 dorpskernen in De Zuidlanden, namelijk in Jabikswoude.

Daarom is het belangrijk om een goed beeld van de woningmarkt in Friesland te schetsen en te onderzoeken in hoeverre hier op ingespeeld wordt door de ontwikkelende partijen en de gemeente Leeuwarden.

Niet alleen gaat het om de vraag naar woningen, maar ook is er aandacht voor het voorzieningenniveau en het woonmilieu.

Het principe van landelijk wonen hangt hier ook mee samen en het begrijpen van wat wordt verstaan onder landelijk wonen is essentieel om de vraag ernaar in kaart te kunnen brengen.

Voor dit onderzoek is zowel een literatuurstudie als een praktijkonderzoek uitgevoerd.

In de literatuur is vooral onderzoek gedaan naar theorieën over vestigingsplaatskeuze, de levenscyclus en woonwensen van onder andere Rossi, Clark en Dieleman, Priemus en Lewis

Ook is de onderbouwing van de verwachte demografische opbouw en de veronderstelde markt vraag geanalyseerd.

Vervolgens is de praktijk onderzocht door interviews met sleutelinformanten van de GEM (gemeenschappelijke exploitatiemaatschappij) De Zuidlanden, van de gemeente Leeuwarden, van verkopende makelaars en van potentiële bewoners. Het doel hiervan is om te onderzoeken in hoeverre het dorpswonen een rol speelt in de verhuisbeslissing. Verdere uitleg over de onderzoeksmethodiek is te vinden in hoofdstuk 3.

## **1.6 Leeswijzer**

De scriptie bestaat uit acht hoofdstukken, die weer zijn opgedeeld in een aantal paragrafen.

Na dit eerste inleidende hoofdstuk wordt in hoofdstuk twee verder het theoretische raamwerk behandeld. Hierin komen de verschillende theorieën aan bod die verband houden met het onderzoek. Dit hoofdstuk wordt afgesloten met een conceptueel model en een aantal hierbij aansluitende hypothesen.

In hoofdstuk drie wordt de methodologie behandeld. Hier zullen de hypothesen operationeel gemaakt worden en zal aangegeven worden op welke manier de hypothesen onderzocht worden.

Hoofdstuk vier gaat vervolgens in op de bevolkingsdynamiek van Friesland en de toekomstverwachting wat betreft bevolkingsopbouw en gezinssamenstelling. Ook zal de eerste deelvraag hier besproken worden.

In hoofdstuk vijf wordt een verkenning van de woningmarkt uitgevoerd. Die zal niet alleen gericht zijn op de woning, maar ook op de omgeving van de woning met inbegrip van de toekomstverwachtingen. Vervolgens wordt geprobeerd de tweede deelvraag in dit hoofdstuk te beantwoorden.

In hoofdstuk zes richt het onderzoek zich op de plannen van De Zuidlanden: wat houdt het plan in en wie vormen de doelgroep, wat gaat er in De Zuidlanden gerealiseerd worden aan woningen en voorzieningen en waarom is er voor dit programma gekozen. Ook het dorps karakter en het moment van aanleg van wegen en groen worden hier behandeld. Zowel deelvragen drie en vijf worden in dit hoofdstuk beantwoord en deelvragen vier en zes worden gedeeltelijk besproken.

In hoofdstuk zeven worden de uitkomsten van de enquêtes uitgewerkt en vergeleken met de uitspraken van de deskundigen. Ook wordt nagegaan in hoeverre het Friese dorpskarakter bij de ondervraagden bekend is en of dat een rol heeft gespeeld bij de verhuisbeslissing. De laatste twee deelvragen, vier en zes komen worden tenslotte in dit hoofdstuk beantwoord.

In hoofdstuk acht worden conclusies getrokken met betrekking tot de hoofdvraag en aan de hand daarvan worden aanbevelingen geformuleerd voor de aanpak en het programma van het plan De Zuidlanden.

## Hoofdstuk 2: Theoretische onderbouwing

Aangezien onderzoek gedaan wordt naar het huidige woon- en voorzieningenprogramma van een nieuwbouwwijk en de aantrekkingskracht van de wijk, zal eerst onderzocht worden waarom en wanneer mensen verhuizen. In theorieën is veel te vinden over verhuisbeslissingen en motieven. De belangrijkste theorieën hierover zullen aan bod komen. Ook zullen hierbij de woonwensen aan bod komen: wat wil de woonconsument? Vervolgens zal nog de landelijke woonomgeving onderzocht worden: wat is hier de toegevoegde waarde van en wat zijn de huidige woonwensen op dit gebied.

### 2.1 Levenscyclus

Rossi was in 1955 een van de eerste wetenschappers die een theorie ontwikkelde die het verhuisgedrag van mensen verklaarde. Het verhuizen is volgens Rossi (1955) “het zoveel mogelijk aanpassen van een woonsituatie aan de wensen van de bewoner, door het veranderen van woonplek”

Zijn theorie, bekend als de levenscyclusbenadering, legt een verband tussen de verschillende fases in het leven en de woningbehoefte.

De verschillende fases in het leven vallen ook samen met een verschillende woonruimtebehoefte. Als verschillende fases kunnen bijvoorbeeld onderscheiden worden: het opgroeien als kind, het uit huis gaan, gaan samen wonen, het kinderen krijgen, het opgroeien van de kinderen, het uit huis gaan van de kinderen en tenslotte het ouder worden alleen of samen met partner.

Kritiek op de theorie van Rossi is er ook. Zo wordt er bijvoorbeeld gesteld dat in zijn theorie niet duidelijk is aangegeven uit welke fases de levenscyclus bestaat. (Clark en Dieleman, 1996)

Ook zijn er de laatste decennia voornamelijk in de Westerse samenleving steeds meer verschillen ontstaan tussen de individuele levenscycli van mensen. Niet alleen is de samenstelling van de levenscyclus veranderd, maar ook de samenstelling van de huishoudens. De traditionele fasen zijn hierdoor die langer voldoende om het verhuisgedrag op individueel niveau te verklaren.

Om dat wel te kunnen bereiken zullen er fases toegevoegd moeten worden en zal de duur van de fases verschillen (Bolt, 2001). Een standaard levenscyclus is door hedendaagse grote verschillen dus een stuk lastiger geworden.

Deze verschillen worden ook nog eens versterkt door grotere economische verschillen. In de theorie van Rossi wordt ervan uitgegaan dat alleen de levensfase de verhuisgeneigdheid verklaard. Maar tegenwoordig zal er ook steeds meer onderzoek moeten worden gedaan naar de welvaart. Een toenemend inkomen is vaak ook een verhuismotief.

### 2.2 Levensloopbenadering

Een recentere theorie die meer rekening houdt met de verschillende aspecten van het leven is de levensloopbenadering (Clark en Dieleman, 1996).

Dit model houdt niet alleen rekening met de verschillende levensfasen op basis van leeftijd, maar houdt ook rekening met een aantal andere factoren. De levensloopbenadering gaat ervan uit dat iedereen niet alleen een werkcarrière heeft, maar ook een woon- en een huishoudencarrière. Een verandering in een carrière of een andere combinatie van deze drie carrières verklaart de verhuisgeneigdheid. Dit kan dus gaan om veranderingen op het gebied van bijvoorbeeld: leeftijd, burgerlijke staat, gezinssamenstelling, werk of salaris en de tevredenheid met de leefomgeving. Ook het gaan studeren kan hiertoe gerekend worden.

Het verschil in werkcarrière zorgt voor sociale ongelijkheid en dus ook voor de segmentering van de woningmarkt.

Naast de demografische, economische en huishoudens factoren heeft de leefstijl ook invloed op de levensloop. Iedereen krijgt tijdens zijn opvoeding bepaalde normen en waarden mee, waaraan diegene vindt dat hij moet voldoen. De leefstijl heeft bijvoorbeeld te maken met de cultuur waarin een persoon opgroeit of de persoonlijke geschiedenis. De leefstijl bepaald bijvoorbeeld de onbelangrijk uitziende alledaagse beslissingen over hoe je leeft, een soort routineachtige patronen van handelen (Priemus, 1984). Doordat de leefstijl bepaald wat iemand persoonlijk normen en waarden vindt, is de leefstijl ook sturend bij grote beslissingen, zoals opleidingskeuze en gezinsuitbreidingen. Verderop in dit

hoofdstuk zal nog dieper ingegaan worden op leefstijlen en het tegenwoordig steeds vaker gehouden leefstijlenonderzoek.

### **2.3 De verhuisbeslissing**

Het beslisproces achter het wel of niet verhuizen wordt vaak opgedeeld in drie fases: de beslissing om de huidige woning te verlaten, het zoeken naar een nieuwe woning en de keuze maken tussen de verschillende alternatieven (Lewis, 1998).

De eerste fase waarin de beslissing wordt genomen om de huidige woning te verlaten, wordt ook wel de triggerfase genoemd. Deze fase staat in relatie tot de hierboven beschreven levensloopbenadering en de verschillende carrières. Een verandering in een van deze carrières kan gezien worden als de *trigger*, de veroorzaker van een verhuisbeslissing. Deze trigger kan gezien worden als een soort drempelwaarde: als de ontevredenheid over de woning of de woonomgeving toeneemt (ook door veranderende eisen), kan er een grens bereikt worden waarbij besloten wordt te verhuizen.

Als deze beslissing eenmaal is genomen, volgt een nieuwe fase: het zoeken naar een nieuwe woning. Deze fase begint meestal globaal met het verzamelen van informatie en het verkrijgen van informatie. Ook de al aanwezige kennis kan hierbij een rol spelen. Vaak bestaat er al een beeld over bepaalde steden of wijken, gebaseerd op informele informatiebronnen zoals eigen observaties of gesprekken met familie en vrienden.

Als er genoeg informatie verkregen is, wordt overgegaan naar de volgende fase, een keuze maken tussen de verschillende alternatieven. Niet in elk geval zijn er meerdere alternatieven die geschikt worden bevonden, maar als die er wel zijn is het afwegingsproces belangrijk.

De woningzoekende zal het alternatief kiezen dat het dichtst bij zijn optimale leefomgeving in de buurt komt. De ene omgevingsfactor kan daarbij zwaarder wegen dan een andere, dit is afhankelijk van de persoonlijke voorkeuren. De uiteindelijke keuze kan dan ook worden gezien als het resultaat van de afweging tussen de verschillende alternatieven.

### **2.4 De verhuisketen**

Een verhuizing is niet een losstaande gebeurtenis. Als een huishouden een nieuw huis betreedt, wordt hun oude huis in principe ook altijd weer opgevuld door een ander huishouden. Daarom kunnen de stromen verhuizingen ook gezien worden als een verhuisketen. Deze keten stopt bijvoorbeeld als er huizen worden afgebroken en komt op gang door het betrekken van een nieuwe woning door een huishouden (zowel nieuwbouw als bestaande voorraad).

Door onderzoek te doen naar deze verhuisketens, kan ook bijvoorbeeld de doorstroming bestudeerd worden. De impact van nieuwbouwwoningen op de verhuisketen is relatief groot. Dit komt door het multiplier effect: nadat de nieuwe woning is betrokken, worden ook de daardoor leeggekomen woningen weer opgevuld en de daarop volgende lege woningen.

De mobiliteit op de woningmarkt is niet perfect, soms breken ketens voortijdig af door bijvoorbeeld kwalitatieve verschillen in vraag en aanbod. Dit kan te maken hebben met regionale verschillen in aanbod en vraag, maar ook met het type woning.

Als de lengte van de verhuisketen wordt onderzocht, dus het aantal verhuizingen dat de eerste verhuizing tot gevolg heeft, kunnen conclusies getrokken worden over de doorstroming op de woningmarkt. De mogelijkheden tot doorstroming op de woningmarkt zijn niet voor iedereen gelijk. Lagere bevolkingsklassen hebben minder mogelijkheden omdat ze minder te besteden hebben. Over dit probleem wordt verschillend gedacht. Zo zegt Smith in zijn Filteringtheorie (Priemus, 1984) dat de doorstroming gestimuleerd dient te worden, maar dat ook geaccepteerd dient te worden dat lage inkomensgroepen het slechtst wonen en dat er bij voorkeur duurdere woningen aan de woningvoorraad toegevoegd dienen te worden. Dit is ook de gedachte die in veel landen terug komt in het volkshuisvestingsbeleid: niet bouwen voor de laagste doelgroepen, maar voor de middenklasse zodat er meer doorstroming plaatsvindt, waardoor de lagere inkomensgroepen meer mogelijkheden krijgen.

Hoewel in de bovenstaande theorieën voornamelijk wordt gesproken over de levensloop en de verhuisgeneigdheid, heeft verhuizen ook te maken met de persoonlijke leefstijl en wensen. Daarom

zullen nu de huidige woonwensen van de consumenten onderzocht worden, voornamelijk de woonwensen ten opzichte van het landelijk wonen.

## 2.5 Woonwensen

De huishoudensamenstelling heeft een grote invloed op de verhuisgeneigdheid. Maar ook de huishoudensamenstelling is bij woonwensen een belangrijke variabele. Als belangrijkste componenten kan hierbij aangegeven worden de leeftijd van het gezinshoofd en de gezinssamenstelling.

Aangezien verhuizen vaak samenhangt met een verschil in ruimtebehoefte, is vooral te verwachten dat groter en kleiner wordende huishoudens verhuizen. Maar de ruimtebehoefte hangt tegenwoordig ook steeds meer samen met de leefstijl: tweeverdieners zonder kinderen willen bijvoorbeeld ook graag een grotere eengezinswoning.

Woonwensen zijn subjectief. Elke woningzoekende heeft zijn eigen woonwensen waarbij een passende woning wordt gezocht. De overeenkomsten en meest voorkomende woonwensen kunnen wel in kaart gebracht worden. Woonwensen zijn veranderlijk en daarom kunnen we spreken van trends in woonwensen. Om deze woonwensen in kaart te brengen, worden de woonconsumenten verdeeld in basistypologieën (Priemus, 1994). Ook deze basis typologieën hangen samen met de huishoudensituatie en arbeidsmarktsituatie.

Woonwensen zijn samen te vatten als de aspiraties van bewoners. Het aspiratiebeeld kan volgens Lewis (Priemus, 1994) worden omschreven als: 'de woning of het woningaspect welke het huishouden binnen het kader van het aanbod van woningen op de voor het huishouden interessante woningmarkt in de door het huishouden bereikbare prijsklasse ideaal acht, gezien zijn specifieke omstandigheden. Bij al deze wensen wordt dus bepaald wat persoonlijk het belangrijkste wordt gevonden en op basis daarvan worden de woonwensen vastgesteld.

Volgens Priemus is wonen dan ook een proces van aanpassing. Het aspiratiebeeld zal aangepast moeten worden bij de beschikbare mogelijkheden van de woningmarkt. Hierbij ontstaat satisfactie (tevredenheid) wanneer datgene wat nagestreefd wordt, het aspiratieniveau, bereikt wordt. Daarom kan alleen een bevredigende woonsituatie ontstaan (Priemus, 1978) als er een goede harmonie is tussen het aspiratiebeeld en de woonsituatie, die tot stand is gekomen door hoofdzakelijk actieve ingrepen. Hierbij gaat het dus niet om het aanpassen van de woonwensen, maar om de fysieke verandering van de woning of woonomgeving (mogelijk door verbouwing of andere aanpassingen).

Tegenwoordig wordt steeds meer onderzoek gedaan naar woonwensen. Hierbij wordt vaak onderscheid gemaakt tussen landelijk-stedelijk wonen, eengezins-meergezins, huur-koop en prijs. Dit wordt gepubliceerd in het rapport van WoOn: het woononderzoek Nederland (2006, Wonen op een rijtje). Zowel de woonwensen als de woonomstandigheden worden hierbij in kaart gebracht. Dit werd vroeger gedaan via het WoningBehoeft Onderzoek en de Kwalitatieve Woningregistratie.

Uit het WoOn worden conclusies getrokken die meegenomen worden in beleidsmatige beslissingen. Zo staat er bijvoorbeeld in de Nota Mensen, Wensen, Wonen (2001) dat de volgende factoren de komende jaren een rol spelen:

- Kansen scheppen voor mensen in kwetsbare posities
- Wonen en zorg op maat bevorderen
- Stedelijke woonkwaliteit verbeteren
- Groene woonwensen faciliteren

Deze thema's spelen in op de veranderingen in de samenleving en de zwakke punten van de woningmarkt. Tot verandering in de samenleving kunnen bijvoorbeeld de individualisering en de vergrijzing gerekend worden. Zulke veranderingen werken ook door in de woonwensen.

Werd vroeger bij het ramen van woonwensen voornamelijk onderzoek gedaan naar demografische en economische kenmerken van de bevolking, tegenwoordig doet leefstijlonderzoek steeds meer zijn intrede. Daarom zal er nu nog wat uitgebreider ingegaan worden op het begrip leefstijl.

## 2.6 Leefstijlen

Sinds ongeveer vijf jaar is er steeds meer aandacht voor leefstijlen in combinatie met de woningmarkt. Duidelijk is dat er niet langer een standaard product (woning) kan worden afgeleverd en dat niet iedereen voor wie het huis bedoeld is, bijvoorbeeld een gezin met jonge kinderen, er ook wil wonen. In de keuze van een woning of een wijk speelt steeds meer het gevoel/ de beleving een belangrijke rol. Onderzoeken hiernaar zijn steeds belangrijker geworden, mede door de kritischere houding van de consument en doordat er minder krapte op de woningmarkt is.

Hagen, van The Smart Agent Company, gespecialiseerd in leefstijlonderzoek, zegt hierover (Slierlings, 2005): "In de woningmarkt zie je nog altijd dat consumenten worden ingedeeld op basis van sociodemografische factoren of koopkracht. Ik merk dat de tijd rijp is om emotie daarin te betrekken en deze via een leefstijlbenadering ook zo te operationaliseren dat je er als aanbieder mee kunt werken."

Uit deze onderzoeken wordt vooral duidelijk, dat mensen met dezelfde leefstijl graag bij elkaar in de buurt willen wonen. Vooral jongeren tot 35 jaar hebben deze voorkeur. Dit wil niet zeggen dat er segregatie in elke wijk op moet treden, of dat er geen levensloopbestendige woningen meer moeten worden gebouwd. Het gaat meer om het tegemoet komen aan leefstijlen zodat er onder bewoners meer tevredenheid bestaat.

Bij leefstijlen moet dus niet zozeer gedacht worden aan demografische of economische eigenschappen van mensen, maar meer aan de normen en waarden. Door overlap in deze normen en waarden kan een indeling worden gemaakt in verschillende leefstijltypologieën. Een aantal van deze groepen zijn bijvoorbeeld (Slierlings, 2005): ongebondenen (eigenzinning, intellectueel, vrijheidstrevend, dynamisch), samenlevers (positief, open, sportief, makkelijke aanpassers), verankerden (huiselijk, geborgenheid, buurtgebonden) en de dynamische individualisten (carrièregericht, maar ook gericht op privacy). Samenvattend zijn deze groepen ingericht op introvert/extravert en samenlevers/individualisten.

Als duidelijk is wat qua leefstijl de doelgroep(en) voor een woonwijk is/zijn, dan kan hierop ingespeeld worden bij bijvoorbeeld de aanleg van de wijk, voorzieningen, woonomgevingen, architectuur. Natuurlijk hoeft niet met maar één groep rekening te worden gehouden, ook verschillende doelgroepen kunnen gecombineerd worden in delen van de wijk.

Het doel hiervan is dus om niet willekeurig een stedenbouwkundig plan op te stellen, maar ook om een achterliggende gedachte te ontwikkelen die meer consumentgericht is. Daarmee wordt een wijk niet alleen aantrekkelijker, maar neemt ook het risico op conflicten en overlast in een wijk af.

Er is ook kritiek op de leefstijlbenadering en het nut voor de inrichting van de woonomgeving/woningprogramma. Zo merkt van Kempen van de universiteit van Utrecht (Nul20, 2003) een aantal kanttekeningen op bij de toepasbaarheid van leefstijlen. Onder andere zegt hij dat het problematisch is dat het begrip leefstijl op veel verschillen manieren kan worden gedefinieerd en ingedeeld. De meeste bedrijven die werken met leefstijlen, hebben ook allemaal een eigen indeling gemaakt. Verder is het nog de vraag of leefstijl moet worden gezien als een optelsom van bijvoorbeeld demografische of economische variabelen, of juist als een restcategorie.

Ook de vraag wie ingedeeld wordt is lastig, gaat het daarbij om het individu, het huishouden of een sociale groep? En hebben de individuen in een huishouden dan dezelfde leefstijl?

Verder is nog niet duidelijk of en hoe leefstijlen veranderen in tijd en wordt het steeds lastiger om mensen in te delen in bepaalde hokjes van normen en waarden omdat ook hier steeds meer verscheidenheid voorkomt. De belangrijkste vraag is tenslotte of woonwijken wel ingedeeld kunnen worden op basis van leefstijlen. Mensen kiezen immers niet alleen om verschillende redenen dezelfde wijk, maar ze hechten ook verschillend belang aan het woonmilieu.

Omdat onderzoek wordt gedaan naar de aanleg van een nieuwbouwwijk met landelijk uitstraling, zal er ook aandacht worden besteed aan de woonomgeving en dan voornamelijk de landelijke woonomgeving. Waarom willen steeds meer mensen graag landelijk wonen? De aantrekkingskracht van het landelijk wonen en natuur zal daarom nu besproken worden, beginnend bij een van de eerste theorieën over landelijk wonen van Ebenezer Howard.

## **2.7 Tuinsteden**

In 1898 kwam Howard met zijn theorie over tuinsteden, ook wel de grootste innovatie in de ontwikkelingsgang van de ruimtelijke ordening genoemd (Van der Cammen, 2003).

Howard kwam met het idee om (ten tijde van de industrialisatie) werken en wonen beter te combineren. Veel mensen trokken naar de steden om daar te gaan werken en woonden dan ook zo dicht mogelijk bij de fabrieken in zeer slechte woonomstandigheden. In het concept van de tuinsteden worden de twee functies (wonen en werken) samengebracht op een andere manier, waarbij de voordelen van de stad worden gecombineerd met de voordelen van het platteland. De achterliggende gedachte hierbij is het idee dat de samenleving maakbaar zou zijn. Hierbij werd gedacht dat als de woonomgeving maar aantrekkelijk genoeg was, de bewoners in hun vrije tijd ook wel bij huis zouden blijven in plaats van naar het café of iets dergelijks te gaan. Daarmee zou de zedelijkheid van de arbeidersklasse vergroot worden.

Howard wilde de arbeiders een betere leefomgeving geven en bedacht daarom het regionale verstedelijkingsmodel. Hierbij werden zelfvoorzienende steden opgericht op het platteland met maximaal 32.000 inwoners. Deze steden konden gezien worden als een weerspiegeling van de gehele samenleving, elke bevolkingsgroep moest erin vertegenwoordigd worden.

In Nederland is dit idee op een aantal plaatsen tot uitdrukking gekomen, maar eerder als tuindorp: een nederzetting aan de rand van een bestaande stad, die gebruik maakte van de voorzieningen van de stad. Hierbij gaat het dus niet om een op zichzelf staande gemeenschap, maar meer om een dorp met grote betrokkenheid bij de stad.

Tegenwoordig is het principe van de maakbare samenleving al lang opgegeven. Niet langer wordt gedacht dat als de omgeving een goede kwaliteit heeft, de bewoners zich dan ook goed gedragen. Wel is de woonomgeving nog steeds heel belangrijk op de woningmarkt. Daarom zal nu de omgevingskwaliteit van landelijk wonen in combinatie met woonwensen onderzocht worden.

## **2.8 Omgevingskwaliteit**

Omgevingskwaliteit is volgens de Raad voor het milieubeheer en de Raad voor de Ruimtelijke Ordening (1996):

“Omgevingskwaliteit is de resultante van de kwaliteit van de samenstellende delen van een bepaald gebied of locatie, maar meer dan de som der deelskwaliteiten: het is een waardering voor de plek als geheel. De samenstellende delen (de aanwezige natuur, open ruimte, infrastructuur, gebouwde omgeving, milieu, voorzieningen en grondstoffen) hebben ieder hun eigen karakteristiek, en hun eigen deelskwaliteit”.

De woonomgeving is dus de omgeving waarin de woning staat en kan bekeken worden op verschillende schaalniveaus, zoals de buurt, de wijk, de stad, de regio. Op een wat hoger schaalniveau kan het bijvoorbeeld gaan om kenmerken zoals een urbane of een suburbane omgeving maar op een lager schaalniveau gaat het meer om kenmerken als de voorzieningen en de leefbaarheid van de wijk. De omgevingskenmerken bepalen voor een belangrijk deel de vestigingskeuze. Dat is ook de reden waarom het belangrijk is om de woonwensen van bewoners te weten: omgevingskwaliteit is voor een deel een subjectief begrip. Aan sommige eigenschappen kunnen wel waarden worden toegekend, zoals aan de mate van ontsluiting en de hoeveelheid voorzieningen, maar hoeveel belang wordt gehecht aan deze eigenschappen is verschillend. Daarom is het bijvoorbeeld voor een ontwikkelaar van belang om te weten welke aspecten de grootste invloed hebben op de kwaliteit van de woonomgeving. Op deze manier kan er efficiënt ingespeeld worden op de vraag.

Aspecten van de omgevingskwaliteit worden vaak in drie groepen ingedeeld: de fysieke woonomgeving, de sociale omgeving en criminaliteit, veiligheid en overlast (RIGO, 2004). Deze aspecten kunnen in beeld gebracht worden via een leefbaarheidonderzoek.

Uit onderzoek van het RIGO (2004) komen een aantal punten naar voren wat betreft de woonkwaliteit in nieuwe wijken. Niet alleen ten aanzien van de waardering van de verschillende aspecten van de woonkwaliteit, maar ook ten aanzien van ontwikkelingen die positief worden ervaren voor de woonkwaliteit. Zo vinden bewoners het belangrijk dat de woning en woonomgeving een sterke eigen



identiteit hebben, zodat de betrokkenheid bij de woonomgeving toeneemt. Dit kan gedaan worden door de wijk een thema te geven zoals bijvoorbeeld bij Meerstad Groningen is gebeurd.

Ook waarderen bewoners variatie in een wijk. Hierbij gaat het vooral om variatie in woningtypes. Variaties in bevolkingsgroepen wordt minder op prijs gesteld. Over het algemeen wonen mensen het liefst in een qua bevolking homogene buurt waardoor er meer binding ontstaat.

Hieruit blijkt wel dat de woonkwaliteit wel voor een groot deel gemaakt kan worden, hoewel er niet meer gedacht wordt aan een maakbare samenleving,. Daarom is het ook belangrijk om bewust alle aspecten van een wijk te evalueren, zodat er een omgeving met samenhang ontstaat. Verder valt over de woonomgeving in nieuwbouwwijken op te merken dat consumenten zich in eerste instantie niet laten leiden door de woonomgeving. Dit komt doordat de woning uitgebreid te zien is in de verkoopbrochure, terwijl het beeld dat geschetst wordt van de omgeving zeer beperkt is. Pas als de wijk eenmaal wordt bewoond, ontstaat er aandacht voor de woonomgeving, mede omdat de bewoners pas dan wordt merken wat de voor- en de nadelen van de woonomgeving zijn.

## **2.9 Omgevingskwaliteit en landelijk wonen**

In de publicatie 'De prijs van de plek' van Visser en Van Dam (2006) staan de resultaten van het onderzoek naar de toegevoegde waarde van de locatie op de huizenprijs.

Dit is onderzocht door de gegevens over verkochte woningen te koppelen aan de locatie van de woning, om zo te onderzoeken wat de rol van de woonomgeving is voor de prijsontwikkeling van koopwoningen. Ook onderzochten Visser en Van Dam of uit deze gegevens opgemaakt kon worden welke specifieke kenmerken voor de prijs van belang zijn. Zij gingen er hierbij vanuit dat de prijs van een woning kan worden gezien als een waardering van de woning, de woonomgeving en de locatie. In het onderzoek is onderscheid gemaakt tussen een stedelijke en een landelijke omgeving.

Hoewel de relatie tussen de fysieke kenmerken van een woning (zoals aantal kamers, oppervlakte) ongeveer de helft van de prijs van de woning verklaart, wordt de andere helft van de prijs dus verklaard door andere kenmerken. Voor een deel komt dit verschil door regionale verschillen in de vraagaanbodverhoudingen op de woningmarkt, zoals een hogere vraag in het westen t.o.v. de vraag in het noorden.

Het overige deel van de prijs wordt geprobeerd te verklaren aan de hand van de hedonische prijsmethode (HPM). De HPM gaat er vanuit dat een heterogeen consumptiegoed zoals een woning is op te vatten als een bundeling van homogene kenmerken, die allemaal op zich een waardering kennen. De verkoopprijs van een woning kan daardoor worden gezien als een toegekende waarde van de woning in zijn woonomgeving.

Uit het onderzoek, via HPM, zijn een aantal conclusies af te leiden. Zo valt over het algemeen te zeggen dat fysieke kenmerken de minste invloed op de woningprijs hebben. Hierbij kan gedacht worden aan bijvoorbeeld de groene (natuur) en blauwe (water) kenmerken van de omgeving. Wel worden deze kenmerken in het landelijke gebied twee keer zo sterk gewaardeerd. Sociale kenmerken zoals de status van een buurt zijn in het stedelijke gebied redelijk belangrijk, in het bijzonder bevolkingsdichtheid en aanwezigheid niet-westerse allochtonen spelen hierbij een belangrijke rol. Maar in het landelijke gebied zijn sociale factoren een stuk minder van belang.

Over de laatste groep kenmerken, de functionele kenmerken, valt nog te zeggen dat er twee factoren zijn die belangrijk zijn voor de prijs van een woning. Zo is werkgelegenheid in de nabijheid prijsbepalend en de nabijheid van een autosnelweg. Hoewel de werkgelegenheid in zowel landelijk als stedelijk gebied belangrijk is, heeft de nabijheid van een snelweg in het stedelijke gebied een negatief en in het landelijke gebied een positief effect op de prijs. Bereikbaarheid wordt op het platteland belangrijk gevonden.

Opvallend is wel dat de stated preferences (wat woningzoekenden aangeven belangrijk te vinden bij een woonomgeving) niet overeenkomen met de revealed preferences (de uit het onderzoek gebleken omgevingskenmerken). Dit duidt op een verschil in woonwensen en het daadwerkelijke keuzegedrag. De stated preferences bestaan voornamelijk uit fysieke kenmerken, terwijl dus in dit onderzoek is gebleken dat tijdens het keuzeproces bereikbaarheid belangrijker wordt gevonden. Dit kan ook te maken hebben met de druk op de woningmarkt: een tekort aan keuzemogelijkheden.

Vervolgens wordt in het artikel nog een beleidsrelevante conclusie getrokken: bij het ontwerp en de realisering van nieuwe woningen dient goed te worden nagedacht over de locatie van wijken. Hierbij kan en moet veel meer rekening worden gehouden met de woon- en woonomgevingwensen van consumenten

## **2.10 Landelijke woonwensen**

Hoewel er op het platteland een restrictief bouwbeleid is, is de vraag naar woningen daar de laatste jaren sterk gestegen. Steeds meer woonconsumenten gaan op zoek naar een rustige, ruime, groene woonomgeving. Dit hoeft niet direct te betekenen dat de landelijke woonmilieus op het platteland zijn gelokaliseerd.

Daarom is het bij het in kaart brengen van de landelijke woonwensen ook belangrijk om eerst te onderzoeken wat wordt verstaan onder landelijk wonen. Om de typen woonmilieus duidelijk te onderscheiden heeft het VROM (2000) gekozen voor een vijfdeling: centrum-stedelijk, buiten-centrum, groen-stedelijk, centrum-dorps en landelijk. Onder de vraag naar landelijk wonen wordt meestal verstaan de vraag naar centrum-dorps en landelijke woonmilieus.

Uit onderzoek blijkt dat slecht 20% van de verhuisgeneigde stedelingen echt op het platteland wil wonen (van Dam et al, 2003). Er wordt gezocht naar een woning met landelijke kenmerken, zoals een woning met tuin in een natuurlijke omgeving, maar die toch betrokken bij de stad is (het zogenaamde pseudo-platteland). Ongeveer ook 20% van de verhuisgeneigde stedelingen geeft aan hier naartoe te willen verhuizen. Ten slotte geeft 50% van deze groep nog aan geen specifieke voorkeur te hebben voor landelijk of pseudo-platteland wonen.

Maar hoe groot is de vraag eigenlijk naar landelijk wonen? Volgens het WBO van 2002 is er van de huidige huishoudens 22% verhuisgeneigd. Dit aantal bestaat uit 32% verhuisgeneigden in de stedelijke omgeving en slechts 14% verhuisgeneigden uit het landelijke gebied.

Uit het onderzoek naar landelijk wonen (van Dam et al, 2003) komen de volgende gegevens naar voren: in centrum-dorps en landelijke woonmilieus is een tekort van ongeveer 130.000 woningen. Uitgesplitst naar type woningen is er een tekort aan vrijstaande woningen en een overschot aan tussenwoningen. De vragers in dit segment van de woningmarkt zijn voornamelijk huishoudens met hoge inkomens, ouderen en gezinnen met kinderen. Het is ook opvallend dat bekendheid met het platteland belangrijk is, dus eigenlijk een vorm van retourmigratie: terug naar het platteland waar diegene bijvoorbeeld als kind is opgegroeid.

De landelijke woonwensen hangen ook af van het beeld dat gevormd is van het platteland. Welke kenmerken maken een woonmilieu tot een landelijk woonmilieu? Vaak wordt deze vraag beantwoord met: rust, mooi, schoon, veilig en aantrekkelijk bebouwd.

Ook de aanwezigheid van privaat groen (een tuin) en van dieren in de omgeving wordt hierbij belangrijk gevonden. De aanwezigheid van voorzieningen worden vaak niet belangrijk gevonden, behalve de aanwezigheid van een winkel voor dagelijkse boodschappen.

De kenmerken van de woning zelf zijn natuurlijk ook bepalend. Veel stedelingen die landelijk willen wonen zoeken een vrijstaand huis, soms een boerderij, en het liefst op een grote kavel. De traditionele bouwstijl is gewenst, moderne huizen zijn een stuk minder in trek. Nieuwbouw is daarentegen wel in trek, als de woning dan maar wel gerealiseerd wordt in de traditionele sfeer. Qua prijsklasse wordt er vooral gezocht naar woningen tussen de 200.000 en 300.000 euro, hoewel toch nog ongeveer 15% op zoek is naar een woning vanaf 500.000 euro. Een ruime meerderheid is op zoek naar een koopwoning.

De behandelde theorieën zullen in het onderzoek gebruikt worden bij het zoeken naar verklaringen voor de huidige trends op het gebied van wonen. Het overkoepelende onderwerp bij alle behandelde theorieën is de woningmarkt. De woningmarkt in Friesland is dan ook object van het onderzoek, in combinatie met het aanbod in De Zuidlanden. Het geprogrammeerde aanbod zal verklaard worden door middel van de zojuist besproken theorieën en onderzoeken.

## **2.11 Conceptueel model**

De vraag- en doelstelling geformuleerd in hoofdstuk 1 hebben geleid tot het literatuuronderzoek waarbij bovenstaande theorieën van belang werden geacht. Vervolgens zal uit deze theorieën een

conceptueel model worden gevormd, die de samenhang tussen de verschillende theorieën weergeeft. Daarna zullen er hypothesen geformuleerd worden, die door de vorming van het conceptueel model onderzocht kunnen worden. Hoe deze hypothesen onderzocht zullen worden, zal in het volgende hoofdstuk uitgebreid aan de orde komen.

Het onderzoekselement (het onderwerp) van dit onderzoek zijn de inwoners van Friesland. De toekomstige bewoners van De Zuidlanden zullen voornamelijk bestaan uit de bewoners uit Friesland. Of de inwoners van Friesland de verhuisbeslissing overwegen (of nemen) hangt af van een aantal persoonlijke factoren zoals: leeftijd, leefstijl, inkomen en huishoudensamenstelling. Deze factoren hebben te maken met de levensloop. Ze geven aan in welke fase van het leven een persoon is en welke ambities hij heeft. Dit zijn de onafhankelijke variabelen, die gezamenlijk de afhankelijke variabele beïnvloeden. Als deze factoren worden bestudeerd voor de inwoners van Friesland, kan duidelijk worden welke groep geïnteresseerd is in landelijk wonen in De Zuidlanden en waarom ze dat zijn, dus wat ze aantrekkelijk vinden aan de leefomgeving.

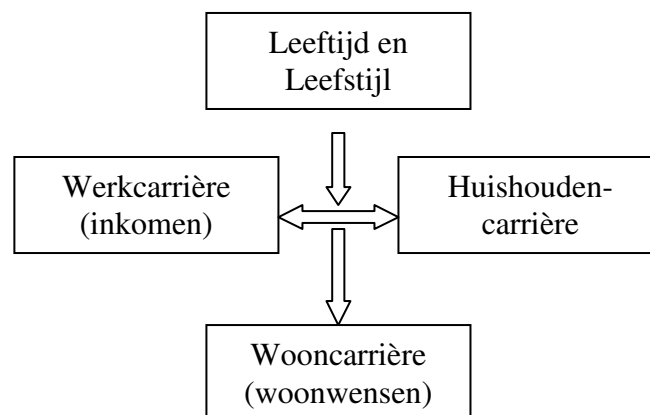
Daarom is de afhankelijke variabele in dit onderzoek ook de landelijke woonwensen: hoe staan de onafhankelijke variabelen in verhouding tot de woonwensen? Welke factoren hebben een positieve en welke een negatieve invloed op de landelijke woonwensen?

Als dit duidelijk is, kunnen degenen die al zijn aangemerkt als geïnteresseerden in de nieuwe wijk ondervraagd worden. Vervolgens kan binnen deze groep onderzocht worden wat hun persoonlijke kenmerken zijn en hoe dit in verhouding staat tot de landelijke woonwensen die zij hebben. Ook kan hierdoor duidelijk worden wat er nog ontbreekt in De Zuidlanden in vergelijking tot de woonwensen.

Om dit te onderzoeken zijn er eerst hypothesen opgesteld, deze geven weer wat verwachte uitkomsten van het onderzoek zijn. De hypothesen die hierbij onderzocht zullen worden zijn als volgt:

1. Om doorstroming op de woningmarkt te bevorderen zal er voornamelijk voor midden en hoge inkomensklassen gebouwd worden.
2. In De Zuidlanden zullen voornamelijk ruime eengezinswoningen met een traditionele bouwstijl ontwikkeld worden.
3. Veranderingen in de werk/huishoudencarrière zijn een 'trigger' voor een verhuisbeslissing.
4. Een duidelijke 'trigger' bij landelijke woonwensen heeft voornamelijk te maken met pushfactoren van het stedelijk wonen.
5. In De Zuidlanden zal voor elk buurtschap een eigen identiteit gecreëerd worden, waardoor de potentiële bewoners expliciet de keuze voor dat buurtschap maken.
6. Doordat mensen met dezelfde leefstijl dezelfde woonwensen hebben, zullen zij voor hetzelfde woonmilieu kiezen. Hierdoor worden de buurtschappen qua leefstijl homogeen.

Om het zojuist beschreven conceptuele model te verduidelijken volgt hier een grafische weergave van het model:



## Hoofdstuk 3: Onderzoeksmethodologie

In dit hoofdstuk zal de methodologie worden besproken die gebruikt is bij het onderzoek.

Aan de hand van de theoretische onderbouwing is in hoofdstuk twee het conceptueel model geformuleerd. Aan de hand van dit model is onderzoek gedaan.

### 3.1 Onderzoeksontwerp

Het onderzoek zal een toetsingsonderzoek zijn. De reden hiervoor is dat er al eerder onderzoek is gedaan naar verhuisbeslissingen, levensloop en woonwensen. Uit de theorieën die hierover te vinden zijn, zijn hypothesen afgeleid. Deze hypothesen komen dus voort uit bevindingen uit eerdere onderzoeken en zullen getest worden in een nieuw onderzoeksveld om te onderzoeken of ze in deze situatie ook stand houden.

### 3.2 Onderzoek naar de praktijk

Om de hypothesen te kunnen testen, zullen er twee typen onderzoek worden verricht.

Ten eerste zullen er diepte-interviews gehouden worden met deskundigen die betrokken zijn bij het project De Zuidlanden. Het zal hierbij gaan om de supervisor van het project, projectleider van de gemeente, een voorlichter van het informatiecentrum en een verkopende makelaar.

Omdat er maar een klein aantal deskundigen betrokken zijn bij het project die een grote hoeveelheid aan informatie kunnen verschaffen, is er gekozen voor diepte-interviews. Hierbij kunnen ook uitgebreidere open vragen gesteld worden die een goed inzicht geven in de plannen. Voor een deel zal dit onderzoek ongestructureerd zijn, omdat deskundigen vaak zelf al voor ogen hebben wat ze willen vertellen en wat ze belangrijk vinden aan de mede door hun tot stand gebrachte plannen.

Het doel van dit deel van het onderzoek is om de achterliggende gedachte van de nieuwe wijk bloot te leggen. De aannames die zijn gedaan bij het ontwikkelen van de wijk kunnen op deze manier doorgrond worden. Ook het dorpskarakter zal hierbij verder onderzocht worden.

Het tweede type onderzoek dat gedaan zal worden is primaire dataverzameling door middel van enquêtes onder kopers van een woning in De Zuidlanden, in het eerste dorp Techum. De enquête heeft tot doel de daadwerkelijke landelijke woonwensen in kaart te brengen, zodat duidelijk wordt wat kopers echt belangrijk vinden bij landelijk wonen.

Hierbij is gekozen voor enquêtes omdat de onderzoeksgroep redelijk groot is en omdat het de bedoeling is om de woonwensen in te delen in verschillen types. Hierbij is het belangrijk dat de potentiële bewoners door middel van verschillende variabelen zoals leeftijd, gezinssamenstelling, leefstijl en inkomen ingedeeld kunnen worden in verschillende doelgroepen. Omdat er ook gevraagd zal worden naar de persoonlijke woonwensen en naar de eigen ideeën over landelijk wonen, is het misschien mogelijk om de verschillende doelgroepen te koppelen aan de woonwensen, zodat er een indeling ontstaat waarbij duidelijk wordt welke groepen welke woonwensen hebben.

Voor de uitvoering van het onderzoek is het belangrijk om de hypothesen operationeel te maken. Hierbij is het de bedoeling dat er voor gezorgd wordt dat de hypothesen meetbaar zijn, door bijvoorbeeld het aangeven van een schaal bij bepaalde eenheden.

Daarnaast is het belangrijk om een duidelijke afbakening van de begrippen te maken. Als bijvoorbeeld de eerste hypothese onderzocht wordt, over veranderingen in de werk- en huishoudencarrière, wat wordt er dan precies verstaan onder een verandering? En hoe is een verandering in de werk- of huishoudencarrière in te schatten, is het een belangrijke verandering of verandert het dagelijkse leven er weinig door?

Voorname bij de begrippen die getest worden door enquêtes is het belangrijk om de variabelen meetbaar te maken, omdat er uit een groot aantal cases conclusies dienen te worden getrokken. Daarom zullen nu eerst de begrippen uit de hypothesen afgebakend en meetbaar gemaakt worden.

### 3.3 Operationalisering hypotheses

De eerste hypothese luidt: om doorstroming op de woningmarkt te bevorderen zal er voornamelijk voor midden en hoge inkomensklassen gebouwd worden. Met midden inkomens worden de klassen bedoeld tussen modaal en tweemaal modaal inkomen. De hoge inkomensklasse is alles dat hierboven zit. Deze hypothese kan onderzocht worden door het Masterplan De Zuidlanden te bestuderen en de huizenprijzen te onderzoeken, ook kan het onderzocht worden door de diepte-interviews met deskundigen. Vervolgens zal ook bij de groep belangstellenden gevraagd moeten worden of ze daadwerkelijk tot deze doelgroep behoren. Als deze beide kanten onderzocht zijn, kan duidelijk worden of er rekening wordt gehouden met de doorstroming op de woningmarkt door te bouwen voor midden en hoge inkomens. Om deze hypothese aan te nemen zal minimaal 70% van de te bouwen woningen voor midden en hoge inkomensklassen moeten bestaan.

De tweede hypothese luidt: In De Zuidlanden zullen voornamelijk ruime eengezinswoningen met een traditionele bouwstijl ontwikkeld worden.

Dit zal onderzocht worden door een analyse van het Masterplan en de diepte-interviews. Uit onderzoek is namelijk gebleken dat bewoners van stedelijke woonmilieus die landelijker willen wonen voornamelijk aangetrokken worden door de traditionele kenmerken van het platteland. Dit zijn dus kenmerken zoals een ruime woning, het liefst met een traditioneel type woning zoals een boerderette. Moderne woningbouw is veel minder in trek.

Ook dit kan vervolgens nog vergeleken worden met de enquêtes, waaruit kan blijken of de vraag ook daadwerkelijk gericht is op dit type woningen of dat er wel vraag is naar modernere woningen.

Wederom is er voor gekozen om deze hypothese aan te nemen als minimaal 50% van de woningen in De Zuidlanden uit dit type bestaat.

De derde hypothese is: veranderingen in de werk/huishoudencarrière zijn een ‘trigger’ voor een verhuisbeslissing. Hierbij is het belangrijk om de gebruikte begrippen goed af te bakenen. Daarom wordt verondersteld dat de verandering in het werk/huishouden maximaal tot een jaar geleden mag hebben plaatsgevonden en dat de verandering van dusdanige invloed is op het dagelijkse leven, dat het ook veranderende woonwensen tot gevolg heeft.

Bij een werkcarrière kan gedacht worden aan: het afronden van de studie, promotie maken, nieuwe baan krijgen, verandering van werklocatie en het met pensioen gaan. Onder werk wordt alle verrichte arbeid verstaan, waar een geldelijke vergoeding tegenover staat.

Bij huishoudencarrière kan gedacht worden aan: uit huis gaan, gaan samenwonen, gaan trouwen, het kinderen krijgen, kinderen die uit huis gaan en alleenstaand worden.

Dit zijn voornamelijk de grote veranderingen die invloed uit kunnen oefenen op de tevredenheid met de huidige woonomgeving. Nieuwe situaties brengen nieuwe eisen met zich mee, waardoor een nieuw aanpassingsproces kan beginnen.

Deze hypothese kan het beste onderzocht worden middels een enquête met potentiële bewoners. Het doel hiervan is om een betere indruk te krijgen van de fase van het leven waarin iemand verkeerd. Ook factoren zoals leeftijd, inkomen en opleiding kunnen hierbij een rol spelen.

Deze hypothese zal aangenomen worden als in elke geval de helft van de ondervraagde potentiële bewoners aangeeft een dergelijke ‘trigger’ te hebben ervaren.

De vierde hypothese luidt: een duidelijke ‘trigger’ bij landelijke woonwensen heeft voornamelijk te maken met pushfactoren van het stedelijk wonen. Hierbij is het belangrijk dat de verhuiscapaciteit wordt versterkt door de negatieve eigenschappen van de stad. Hierdoor ontstaat een idealisering van het platteland, terwijl het stedelijke woonmilieu zijn aantrekkelijkheid verliest. Pushfactoren van stedelijk wonen kunnen vrij breed zijn, zoals op buurtniveau last hebben van overlast of op stedelijk niveau te veel last van files hebben. In elk geval gaat het hierbij om negatieve kanten van de stad, die ervoor zorgen dat bewoners liever wat meer buitenaf gaan wonen. Ook dit kan onderzocht worden via de enquête, door te vragen naar de redenen van de verhuizing.

Voor de aanname van de hypothese is het belangrijk dat de pushfactoren om te vertrekken uit de stad niet alleen als een van de redenen worden genoemd, maar dat er ook wordt aangegeven dat dit als oorzaak kan worden gezien voor het overwegen van een verhuizing. Het gaat dus echt om het ‘trigger’-effect, het veroorzaken van een grotere verhuiscapaciteit.

Ook deze hypothese zal aangenomen worden als minimaal 50% van de ondervraagden deze ‘trigger’ benoemt als zodanig.

De vijfde hypothese luidt: in de Zuidlanden zal voor elk buurtschap een eigen identiteit gecreëerd worden, waardoor de potentiële bewoners expliciet de keuze voor dat buurtschap maken. Deze hypothese kan ook onderzocht worden door middel van diepte-interviews en bestudering van het Masterplan en daarna vergeleken worden met de uitkomsten van de enquête. Hierbij is het belangrijk om te onderzoeken wat eraan gedaan wordt om ervoor te zorgen dat de negen dorpen ook echt negen op zichzelf staande dorpen worden. Hoe wordt ervoor gezorgd dat de dorpen niet alsnog eruit zien als een standaard uitbreidingswijk en is er een bepaald imago dat aan elke dorpskern wordt gegeven. Ook dit kan terug te zien zijn in de voorzieningen en omgevingskenmerken van de dorpen. Vervolgens wordt er bij door de enquêtes nog onderzocht of dit imago ook overkomt op de potentiële bewoners en welk beeld zij bij de specifieke dorpskern hebben. Hierdoor kan onderzocht worden in hoeverre de eigen identiteit van het buurtschap meespeelt in de verhuisbeslissing.

Deze hypothese wordt aangenomen als duidelijk blijkt dat voor de negen dorpen verschillende identiteiten vast te stellen zijn en als vervolgens blijkt dat de bewoners de identiteit van Techum herkennen en aangeven specifiek voor Techum en niet voor een andere buurtschap te hebben gekozen. Als dit uit minimaal 50% van de enquêtes blijkt, zal deze hypothese worden aangenomen

En tenslotte de zesde hypothese luidt: doordat mensen met dezelfde leefstijl dezelfde woonwensen hebben, zullen zij voor hetzelfde woonmilieu kiezen waardoor homogene buurtschappen ontstaan. De leefstijlen die bedoeld worden zijn in het vorige hoofdstuk al omschreven.

Deze hypothese is niet goed te testen door middel van de enquêtes met de kopers omdat een indeling naar leefstijlen moeilijk is. Hiervoor is een uitgebreid interview nodig, zoals een diepte-interview. Daarom is er voor gekozen om geen indeling op basis van leefstijlen te maken, maar om de deskundigen te vragen of zij de doelgroep hebben vastgesteld op basis van leefstijl. Omdat de hypothese suggereert dat er homogene buurtschappen zullen ontstaan, zal gevraagd worden aan de deskundigen of dit ook het geval is en of dit de opzet van het plan is.

Deze hypothese wordt aangenomen als blijkt uit de interviews met de deskundigen dat de geïnteresseerden voornamelijk dezelfde leefstijl hebben. Dit zal moeten blijken uit het interview met de makelaar, die het overzicht heeft over het type mensen dat geïnteresseerd is in wonen in De Zuidlanden. Deze hypothese zal aangenomen worden als dit beeld door de makelaar wordt bevestigd.

### **3.4 Onderzoeksuitkomsten**

Omdat hier voornamelijk gewerkt wordt met een kwalitatief onderzoek en de vragen ook voornamelijk gericht zijn op kenmerken van de persoon en van de woonkwaliteit, is het lastig om er meetschalen in aan te brengen. Daarom zal dit onderzoek ook bestaan uit diepte-interviews die individueel worden behandeld en zal er bij de enquêtes voornamelijk gewerkt worden met meerkeuzevragen, waarbij de antwoordmogelijkheden van nominaal of ordinaal niveau zijn.

### **3.5 Selectie onderzoeksgroep**

Voor het houden van de enquête is gekozen om een groep samen te stellen van ongeveer 30 kopers. Doordat Techum het eerste buurtschap is dat wordt ontwikkeld, zullen de kopers allemaal uit deze groep afkomstig zijn. Daardoor wordt het lastiger om over de andere buurtschappen uitspraken te doen, behalve over de meer algemene aspecten van het plan.

Om de kopers te benaderen is contact gezocht met twee verkopende makelaars. Zij beschikken over de contactgegevens van de kopers en hebben contact met ze gezocht om te vragen of ze mee wilden werken met dit onderzoek. De keuze uit de verschillende kopers is dus gebeurd door middel van een aselechte steekproef. De enquête is vervolgens mondeling gehouden onder de geselecteerde kopers.

Vervolgens is er ook nog gezocht naar kopers via het internet. Op verschillende persoonlijke pagina's en forums zijn kopers aangetroffen waarmee contact is gezocht. Hierdoor is het aantal enquêtes op 28 uitgekomen.

### **3.6 Aard van de onderzoeksvragen**

De vragen die gebruikt zijn bij de enquête zijn er op gericht om een duidelijk beeld van de koper en zijn wensen te krijgen (zie bijlage 4). Daarom is er gevraagd naar persoonlijke variabelen, zoals leeftijd, inkomen, gezinsamenstelling. Ook is geprobeerd de fase in het leven (in de verschillende carrières) en de leefstijl in kaart te brengen.

Verder is gevraagd naar het type woning van de koper nu en naar welk type woning de koper op zoek is/heeft gekocht. Daarbij hoort ook welk type leefomgeving men heeft gezocht. Dit is niet alleen gericht op het voorzieningenniveau, maar ook op de groenvoorzieningen.

Vervolgens zijn de verhuismotieven onderzocht, zowel de pushfactoren om de huidige woning te verlaten, als de pullfactoren om in Techum te gaan wonen.

Op het dorpse karakter en de identiteit van Techum en de overige dorpen in De Zuidlanden is tenslotte verder ingegaan om vast te kunnen stellen hoe belangrijk de omgeving is voor de verhuisbeslissing en in welke mate het dorpse karakter over komt.

## Hoofdstuk 4: De bevolkingsdynamiek in Friesland

Om het woningaanbod in een nieuwbouwwijk te kunnen evalueren is het belangrijk om eerst onderzoek naar de kenmerken die van invloed zijn op de woningmarkt te doen. Zoals in het vorige hoofdstuk al is aangegeven hangt de wooncarrière voornamelijk samen met demografische kenmerken, huishoudensamenstelling en economische kenmerken van de bevolking. Daarom zullen deze drie aspecten in dit hoofdstuk aan bod komen. Ook zal er aandacht besteed worden aan de toekomstverwachtingen, omdat er vanuit wordt gegaan dat daarop wordt ingespeeld door het aanbod in een nieuwbouwwijk. In dit hoofdstuk staat de eerste deelvraag (hoe ziet de demografische opbouw van Friesland eruit en wat zijn de verwachtingen voor de toekomst) centraal.

Het doel van dit hoofdstuk is om een basis te leggen voor het volgende hoofdstuk over de woningmarkt in Friesland. Hierbij is gekozen voor een weergave van de gehele provincie Friesland, omdat de woningmarkt een regionale markt is, waarbij voornamelijk verhuizingen binnen de eigen gemeente en omliggende gemeenten plaats vinden. Door deze cijfers te vergelijken met de kerngetallen in heel Nederland, kunnen er conclusies getrokken worden in hoeverre Nederland afwijkt van het landelijke beeld.

De combinatie van de conclusie van dit hoofdstuk en de gegevens over de huidige woningmarkt, maken duidelijk hoe de woningmarkt zich zal moeten aanpassen aan de toekomstige bevolkingsdynamiek. Hierbij gaat het niet alleen over de hoeveelheden woningen, maar ook over bijvoorbeeld welke prijsklasse en welk type meer/minder naar gevraagd zal worden.

### 4.1 Demografie van Friesland

De provincie Friesland had in 2007 643.550 inwoners. Bij een vergelijking van dit aantal met het inwonertal van Nederland, namelijk meer dan 16 miljoen, valt op dat dit geen hoog aantal is.

Friesland is dan ook een plattelandprovincie, waar in verhouding nog veel agrarische grond is.

Als de bevolkingsopbouw van Friesland onderzocht wordt, weergegeven in onderstaande tabel 4.1, vallen een aantal dingen op.

	Een-						
	heid	2002	2003	2004	2005	2006	2007
Aantal inwoners (per 1 jan)	abs	636.184	639.787	642.066	642.977	642.230	642.209
w.v. 0-4 jaar	%	6,34	6,39	6,37	6,28	6,12	6,0
w.v. 5-9 jaar		6,31	6,27	6,26	6,28	6,33	6,4
w.v. 10-14 jaar		6,38	6,37	6,40	6,35	6,34	6,3
w.v. 15-24 jaar		12,42	12,40	12,33	12,27	12,07	12,0
w.v. 25-39 jaar		21,40	20,97	20,47	19,96	19,51	19,1
w.v. 40-64 jaar		32,75	33,11	33,52	33,98	34,46	34,9
w.v. 65-79 jaar		10,75	10,80	10,89	11,03	11,23	11,4
w.v. 80 jaar en ouder		3,65	3,69	3,75	3,84	3,93	4,0
Levendgeborenen	abs	7.987	7.932	7.551	7.377	7.233	7.057
Overledenen		5.904	5.793	5.638	5.606	5.923	5.467
Geboorteoverschot		2.083	2.139	1.913	1.771	1.310	1.590
Vestiging		30.497	29.126	27.904	28.371	28.613	28.638
Vertrek		28.158	27.930	27.949	29.835	29.155	29.268
Migratiesaldo		2.339	1.196	-45	-1.464	-542	-630
Bevolkingsgroei		3.603	2.279	911	-747	-21	980
Bevolkingsdichtheid							
(km <sup>2</sup> land)	gem	189	191	192	192	192	192

Figuur 4.1 Demografie van Friesland

Bron: Fryslân in cijfers (www.Fryslân.nl)



Het is opvallend dat het aantal inwoners tot 2004 steeg met ongeveer 3000 personen, maar sindsdien is gestagneerd. In 2005 en 2006 is er zelfs een daling van het aantal inwoners geweest. De afname van de bevolking komt niet door de geboorte- en sterftcijfers, maar door het migratiesaldo. Dit kan er mee te maken hebben dat er in Leeuwarden veel studenten zijn die na hun studie richting bijvoorbeeld de Randstad vertrekken of doordat studenten in steden als Groningen gaan studeren. Het tekort aan banen voor hoger opgeleiden kan hier ook mee te maken hebben. In 2007 is de bevolking gegroeid, dit is veroorzaakt door een dalend sterftcijfer en een stijgend geboortecijfer.

Conclusies trekken op basis van leeftijdsgroepen is met deze gegevens lastig omdat de leeftijdscategorieën niet dezelfde grootte hebben. Zo lijkt het namelijk alsof de groep 40-64 jaar zeer groot is en het aantal kinderen tot 14 jaar heel klein, maar dit komt ook doordat het aantal jaren per categorie verschilt. Het is wel opvallend dat alle leeftijdsgroepen vanaf 40-64 jaar en hoger de laatste jaren zijn toegenomen, terwijl de groepen onder de 40 jaar licht dalen.

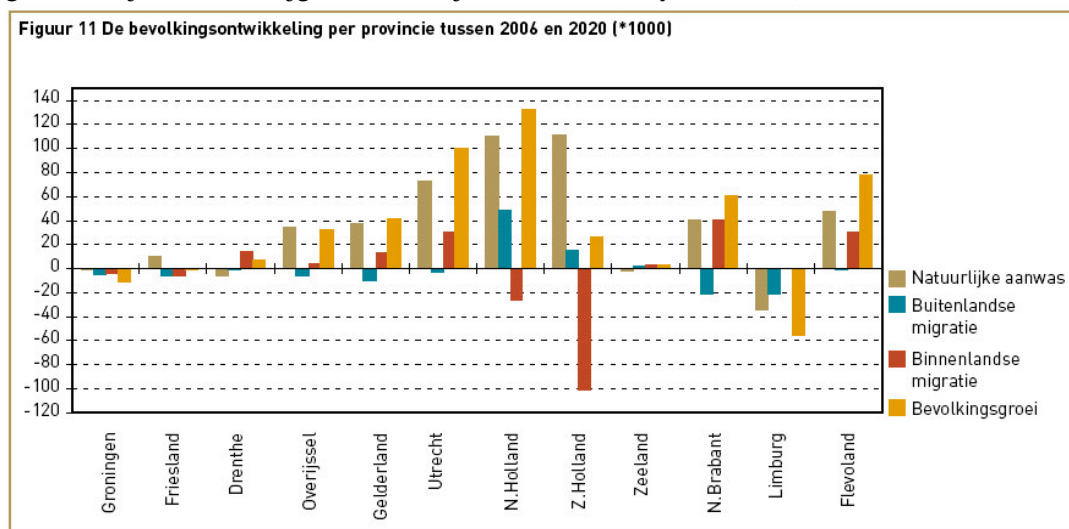
Dit kan er op wijzen dat ook in Friesland de vergrijzing is begonnen.

Vergeleken met de cijfers van geheel Nederland (CBS, 2007), zijn er weinig verschillen in de bevolkingsopbouw. Ook de bevolkingsgroei via natuurlijke aanwas (geboorte-sterfte) komen grotendeels overeen, alleen heeft Friesland een negatief migratiesaldo.

In onderstaande figuur 4.2 is de bevolkingsontwikkeling in Nederland per provincie te zien.

Deze bevolkingsontwikkeling is de verwachte ontwikkeling tussen 2006 en 2020.

Bij de gegevens van Friesland valt op dat bovenstaand beeld voor een groot deel ook in de nabije toekomst zal gelden. De natuurlijke aanwas zal zorgen voor een toename van de bevolking, maar door het negatieve migratiesaldo zal de bevolkingsgroei licht negatief zijn (tegen de 0-grens aan). In Friesland wordt wel een bevolkingstoename tot 2025 verwacht van ongeveer 1,35% tot een aantal van 660.000 inwoners. Vanaf 2020 echter zal de natuurlijke aanwas licht dalen door een afnemend geboortecijfer en een stijgend sterftcijfer (Provincie Fryslân, 2007).



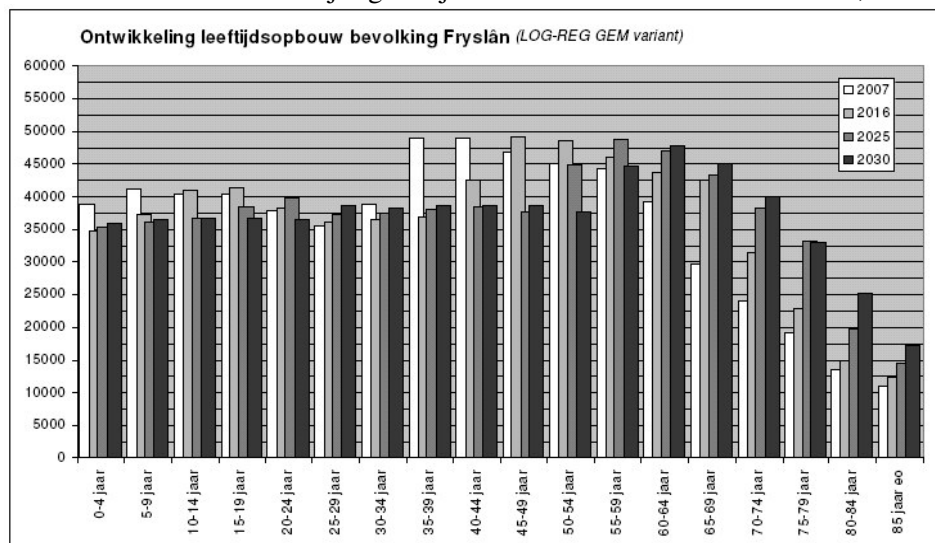
Figuur 4.2 Bevolkingsontwikkeling in absolute aantallen tussen 2006-2020

Bron: VROM, 2007

Bij een vergelijking van deze cijfers met rest van Nederland valt op dat de verschillen per provincie redelijk groot zijn. Zo krijgen dichtbevolkte provincies zoals Utrecht en Noord-Holland te maken met een forse bevolkingstoename, terwijl Zuid-Holland door het negatieve binnenlandse migratiesaldo maar zeer beperkt groeit. Dit heeft voor de provincies ook invloed op de woningbouw.

Ook de leeftijdsopbouw zoals in figuur 4.1 te zien is, zal in te toekomst andere vormen aannemen. De ontwikkeling in de leeftijdsopbouw tot 2030 is te zien in figuur 4.3. Opvallend is dat na 2007 vooral een daling zal plaatsvinden van het aantal inwoners van Friesland in de groepen 35-39 jaar en 40-44 jaar. Ook is de vergrijzing uit de grafiek af te lezen: de oudste groepen vanaf ongeveer 60 jaar zullen sterk in omvang toenemen. Ook in de cijfers van geheel Nederland is dit beeld terug te vinden. Het aantal 35-49 jarigen zal tussen 2006 en 2020 met 22% afnemen (een afname van 845.000).

Tegelijkertijd stijgt het aantal 65-plussers in deze periode met 1,35 miljoen en het aantal 80-plussers met 312.000, een stijging van maar liefst 53% (VROM, 2007). In onderstaande grafiek is onder ander te zien dat het aantal 80-84 jarigen bijna verdubbelt tussen 2006 en 2025, van 12.500 naar 20.000.



Figuur 8 ontwikkeling leeftijdsopbouw Fryslân 2007-2030

Figuur 4.3 Verwachte ontwikkeling leeftijdsopbouw in absolute aantallen van 2007-2030  
Bron: Provincie Fryslân, 2007

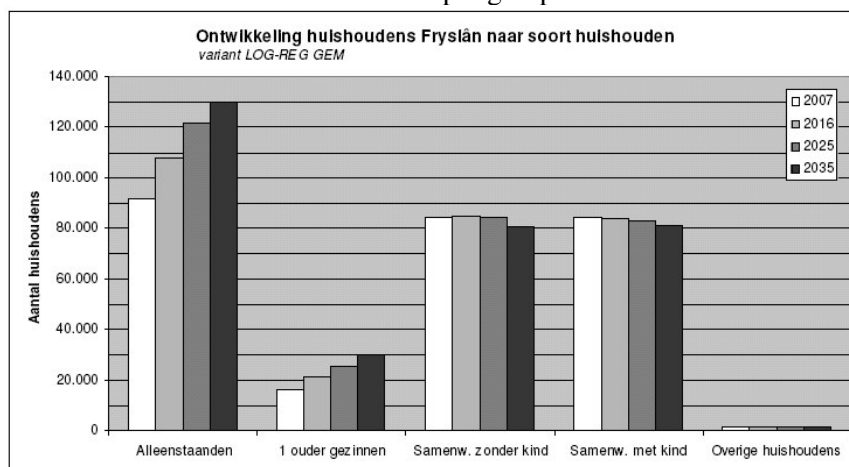
## 4.2 Huishoudensamenstelling Friesland

Hoewel de bevolkingsaantallen de komende jaren in Friesland slechts licht zullen stijgen, wil dit niet zeggen dat ook het aantal huishoudens in dezelfde mate meestijgt. Dit hangt voornamelijk af van de wijzigingen in de huishoudensamenstelling.

De samenleving is de laatste jaren steeds steeds individueler en geëmancipeerd geworden. Dit betekent voor de samenleving dat mensen steeds langer alleen blijven wonen. Ze doen steeds langer over het vinden van de geschikte levenspartner en het aantal alleenstaanden in de veertig neemt steeds verder toe. Door de emancipatie ontstaan meer huishoudens: scheidingen komen steeds vaker voor, waardoor er steeds meer alleenstaande ouders zijn.

De verschillende huishoudens zijn in een vijftal groepen in te delen: alleenstaand, één-ouder gezin, samenwonend zonder kinderen, samenwonend met kinderen en overig huishoudens (Provincie Fryslân, 2007).

In onderstaand figuur (4.4) staat het aantal huishoudens in Friesland in 2007 per samenstellingsvorm en het verwachte aantal huishoudens per groep tot 2035.



Figuur 12 verwachting ontwikkeling huishoudens naar soort 2007-2035

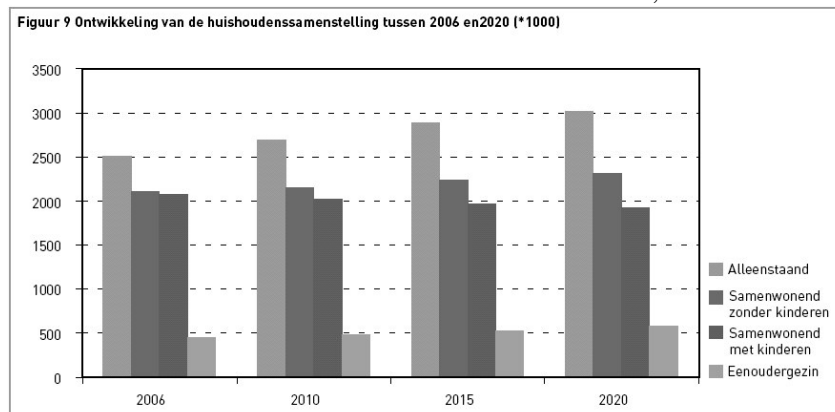
Figuur 4.4: Huishoudenontwikkeling naar type huishouden in absolute aantallen  
Bron: Provincie Fryslân, 2007

Opvallend is in deze grafieken dat de verwachte groei van alleenstaande huishoudens sterk is, van ongeveer 90.000 naar 130.000. Dit kan veroorzaakt worden door de ouder wordende bevolking, door meer alleenstaande ouderen of door de emancipatie.

Ook het aantal één-ouder gezinnen stijgt fors. Dit heeft ook te maken met de al eerder genoemde emancipatie: echtscheidingen komen steeds vaker voor. Ook ongetrouwde stellen krijgen steeds vaker kinderen, hierdoor ligt de drempel om uit elkaar te gaan misschien lager.

De overige drie groepen huishoudens blijven zo goed als gelijk. Omdat er zich nergens een echte daling voordoet in het aantal huishoudens, maar er wel groepen stijgers op te merken zijn, luidt de conclusie dat het aantal huishoudens gaat stijgen.

In de onderstaande grafiek (4.5) is het beeld van geheel Nederland weergegeven. Het is opvallend dat het aantal alleenstaande huishoudens sterk groeit, van 2.5 miljoen naar 3 miljoen tot 2020. Dit is een stijging van 20%, terwijl de stijging in Friesland tussen 2007 en 2025 van 90.000 naar 120.000 loopt: ongeveer 33%. Dit betekent dat het aantal alleenstaande huishoudens in Friesland harder stijgt dan in geheel Nederland. Ook valt op dat de eenoudergezinnen in geheel Nederland stijgen van ongeveer 400.000 naar 550.000 (ong. 27.5% stijging), terwijl deze in Friesland stijgen van ongeveer 17.000 in 2007 naar 24.000 in 2025 (ong. 41%). Ook deze stijging is in Friesland sterker dan in heel Nederland. Bij de overige twee groepen valt tenslotte nog op dat in Nederland het aantal huishoudens samenwonend zonder kinderen licht stijgt, terwijl dit in Friesland afneemt en het aantal huishoudens samenwonend met kinderen voor Nederland licht daalt, overeenkomend met Friesland.



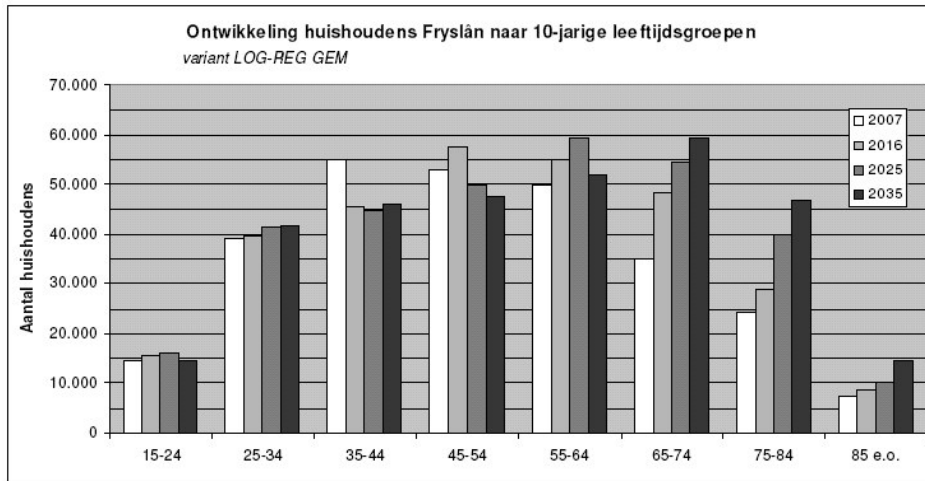
Figuur 4.5: Ontwikkeling van de huishoudensamenstelling in Nederland naar type (absolute aantallen, x1000)  
Bron: VROM, 2007

Behalve de splitsing van het aantal huishoudens in het type huishouden, kunnen de huishoudens ook ingedeeld worden op basis van leeftijd (figuur 4.6). Hierbij gaat het om de leeftijd van het gezinshoofd. Dit geeft aan hoeveel jonge en oude gezinnen er zijn en hoeveel dit in de toekomst waarschijnlijk zullen zijn. Ook deze grafieken geven hetzelfde beeld weer: een sterke stijging van de oudere huishoudens, die veroorzaakt wordt door de vergrijzing. Ook is er een lichte daling van middelbare huishoudens te zien, overeenkomstig met een het dalende groep 35-49 jarigen.

Uit de combinatie van de gegevens over het type huishouden en de leeftijd vallen een aantal conclusies te trekken.

Friesland heeft in verhouding weinig eenoudergezinnen. Dit aantal zal bij de leeftijdsgroep jonger dan 40 nog verder afnemen, terwijl het bij de leeftijdsgroepen boven de 40 jaar verder toe zal nemen. Dat er meer eenoudergezinnen met een hogere leeftijd zullen zijn, kan verklaard worden door het feit dat gezinsuitbreiding op steeds latere leeftijd plaatsvindt. Hierdoor zijn er maar weinig eenoudergezinnen onder de 40 jaar.

Samenwonend zonder kinderen is populair bij de leeftijdsgroep tot 30 jaar (dus waarschijnlijk voordat er gezinsuitbreiding plaatsvindt) en bij de groep ouder dan 50 jaar (nadat de kinderen uit huis zijn). De laatste groep, samenwonend zonder kinderen en ouder dan 50 jaar neemt in de toekomst waarschijnlijk licht af, dit staat in verband met het op latere leeftijd krijgen van kinderen.



Figuur 11 ontwikkeling huishoudens naar leeftijd 2007-2035

Figuur 4.6: Huishoudenontwikkeling naar leeftijd

Bron: Provincie Fryslân, 2007

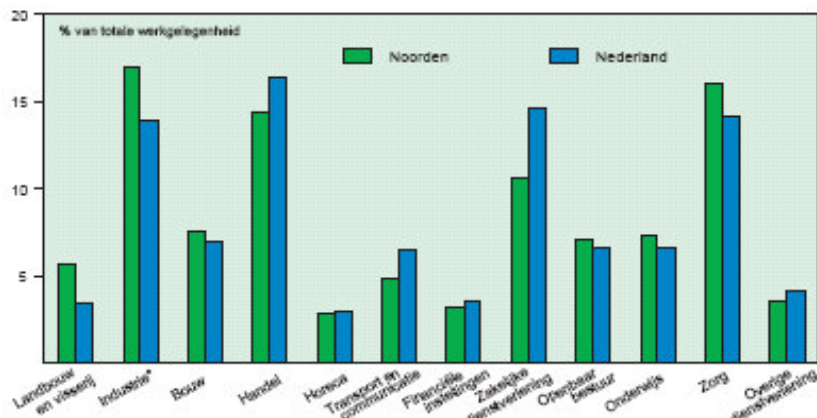
Belangrijk is tenslotte nog het volgende over huishoudens in Friesland: de verwachting is dat het aantal huishoudens van 276.050 in 2007 zal stijgen naar 297.735 in 2016 en naar 318.000 in 2030 (Provincie Fryslân, 2007). Dit betekent in de komende 10 jaar een stijging van ongeveer 20.000 huishoudens en de 15 jaar daarna nog een keer een stijging van 20.000 huishoudens. Vergeleken met de rest van Nederland is dit een sterke stijging. Op dit moment zijn er in Nederland 7,13 miljoen huishoudens. Volgens de Primos Prognose van 2007 (VROM, 2007), zal het aantal huishoudens tot 2020 stijgen naar 7,83 miljoen en naar 8,1 miljoen in 2030. De stijging zal in de toekomst minder sterk zijn en richting eens stabiele situatie gaan. In Friesland wordt hier nog niet over gesproken.

#### 4.3 Economische omstandigheden van de bevolking van Friesland

Friesland is een provincie die niet tot het economisch centrum van Nederland behoort. Dit is onder andere terug te zien in de bedrijvigheid, werkgelegenheid en het aantal inwoners, maar ook in het inkomen. Als het gemiddelde inkomen van een werkende in Nederland onderzocht wordt, dan blijkt dat dit ongeveer 17.700 euro per jaar bedraagt (CBS, 2007). Voor de provincie Friesland is het gemiddelde inkomen 16.200 euro per jaar (Fryslân, 2007). In vergelijking met de andere provincies van Nederland komt Friesland op de 11<sup>de</sup> plaats qua hoogste inkomen.

De salarissen liggen in Friesland gemiddeld lager, mede doordat er relatief veel huishoudens zijn met een laag inkomen. In Friesland heeft ongeveer 11% van de huishoudens een laag inkomen, tegenover een landelijk gemiddelde van 9%. Ook zijn er in Friesland minder banen voor hoger opgeleiden dan bijvoorbeeld in het westen, waardoor het gemiddelde inkomen in Friesland lager ligt. Friesland is een plattelandsgemeente, waar in verhouding veel mensen in de landbouw of industrie werkzaam zijn. Dit zijn beroepen met doorgaans lage beloningen. Daartegenover staat het feit dat het gemiddelde besteedbare inkomen van Friezen bijna op hetzelfde niveau ligt als in de rest van Nederland. Dit komt voornamelijk doordat in Friesland de woonlasten relatief laag zijn (Intermediair, 2007).

Uit onderstaand figuur is af te lezen dat de werkgelegenheid in Noord Nederland hoger is in de sectoren Landbouw & Visserij en Industrie dan in de rest van Nederland. Voor de werkgelegenheid in de zakelijke dienstverlening geldt het omgekeerde.



Figuur 4.6: Werkgelegenheidsstructuur Noorden en Nederland 2006

Bron: Broersma, 2008

Het inkomen kan ook onderzocht worden per huishoudentype. Dit is voor de provincie Friesland weergegeven in onderstaand figuur (4.7), waarbij gekozen is voor 3 typen huishoudens.

Het is opvallend dat vooral alleenstaanden een laag inkomen hebben: zelfs 29% onder de 1000 euro netto per maand. Dit kan verklaard worden doordat veel alleenstaanden studenten of starters op de arbeidsmarkt zijn. Ook 65-plussers behoren geregeld tot de alleenstaanden en hebben na hun pensioen minder te besteden.

Het volgende wat opvalt, is dat van de gezinnen met kinderen meer dan een derde boven de grens van 2500 euro per maand zit, terwijl dit bij alleenstaanden slechts 5% van de huishoudens bedraagt. In deze huishoudencategorie zijn de lagere inkomens in ondertal, want ook de groepen 1800-2000 en 2000-2500 euro zijn sterk vertegenwoordigd.

Vervolgens de laatste groep, de samenwonenden. Bij deze groep valt ook op dat een derde tot de huishoudens met een inkomen boven de 2500 euro behoort. Verder is over deze groep nog te zeggen dat de laagste inkomensgroep, tot 1000 euro, zeer klein is, slechts 2% en dat verder de huishoudens over de verschillende inkomensgroepen redelijk gelijkmatig verdeeld zijn. Behalve de groep van 2000-2500 euro, bevat elke groep rond de 10% van de huishoudens.

Als vervolgens het geheel onderzocht wordt, dan valt op dat een vierde van de huishoudens een inkomen hoger dan 2500 euro per maand heeft en 14% een inkomen heeft tussen de 2000-2500 euro per maand. Ook de twee laatste groepen (lager dan 1000 euro en tussen de 1000-1200 euro) zijn sterk vertegenwoordigd. Tenslotte de middelste groepen. Deze groepen hebben een lagere bandbreedte, van slechts 200 euro, terwijl de hogere groep 2000-2500 euro 500 euro bandbreedte heeft. Hiermee rekening houdend, betekent dit dat er een gelijkmatige spreiding is van de bevolking over de inkomensklassen, waarbij de lagere klassen licht oververtegenwoordigd zijn.

#### Huishoudens naar netto maandinkomen en huishoudensamenstelling Fryslân

netto maandinkomen	huishoudens			totaal
	alleenstaand	met kinderen	samenwonend	
< €1000	29%	5%	2%	12%
€ 1000 - € 1200	19%	8%	9%	12%
€ 1200 - € 1400	14%	8%	10%	10%
€ 1400 - € 1600	12%	8%	10%	10%
€ 1600 - € 1800	7%	8%	8%	8%
€ 1800 - € 2000	7%	10%	10%	9%
€ 2000 - € 2500	6%	18%	18%	14%
> € 2500	5%	36%	33%	25%
<b>totaal</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>
absoluut	82.980	94.690	90.340	268.000

Figuur 4.7: Huishoudenverdeling naar inkomen

Bron: RIGO, 2007

Uit onderzoek naar de toekomstverwachtingen voor de economische omstandigheden in Friesland, blijkt dat dit lastiger in te schatten is dan bijvoorbeeld de demografische kenmerken. Dit komt doordat er zeer veel verschillende factoren invloed uitoefenen op de economie, waardoor er gemakkelijk grote verschillen in voorspelling en uitkomsten kunnen ontstaan.

Om de economische ontwikkelingen toch in te kunnen schatten, wordt vaak gewerkt met verschillende scenario's. Het is hierbij belangrijker om een schatting te geven zodat de richting duidelijk wordt, dan om een exacte voorspelling te kunnen doen.

Uit het gemiddelde scenario van het CPB komt naar voren dat tot ongeveer 2016 een reële koopkrachtstijging van 0,75% per jaar verwacht wordt. Dit houdt in dat de bevolking van Friesland er jaarlijks gemiddeld 0,75% op vooruit gaat (Fryslân, 2007). De gemeente Leeuwarden verwacht niet dat deze vooruitgang in koopkracht een substantiële invloed heeft op de woningmarkt.

Ook is het beleid van zowel de provincie Friesland, als de gemeente Leeuwarden erop gericht om midden- en hoge inkomenshuishoudens aan te trekken en vast te houden. Dit schept de verwachting dat in de nabije toekomst het gemiddelde inkomen van de bevolking toe zal nemen doordat er hoge inkomensgroepen aangetrokken worden (RIGO, 2006).

#### **4.4 Leefstijlen**

Volgens de in hoofdstuk twee behandelde leefstijlen, kan de bevolking ingedeeld worden op basis van normen en waarden. Volgens Slierlings (2005) wordt deze indeling gemaakt op basis van de eigenschappen introvert-extravert en samenlevers-individualistisch. Deze indeling kan duidelijk maken wat belangrijk wordt gevonden in het leven en hoe het leven wordt ingedeeld.

Volgens het Kenniscentrum van de NHL, de Noordelijke Hogeschool Leeuwarden, zijn in Leeuwarden vier burgerschapsstijlen te herkennen (Kerkhof, 2006). Hierbij gaat het om de groepen: verantwoordelijken, plichtsgetrouwen, buitenstaanders en pragmatici.

De buitenstaanders kunnen getypeerd worden als de groep inwoners met weinig zelfvertrouwen, individueel ingesteld en ongeïnteresseerd. Deze groep is graag op zichzelf en vindt het niet belangrijk om veel contacten met bijvoorbeeld de buurt te hebben.

De plichtsgetrouwen hebben voornamelijk de volgende kenmerken: weinig zelfredzaam, buurtgericht en volgend. Deze groep heeft dus wel graag veel contact in de buurt, maar neemt daarbij zelf weinig initiatief.

De pragmatici zijn in tegenstelling tot de twee eerder genoemde groepen wel zelfredzaam, actiegericht en conformistisch. Deze groep is gericht op verandering en kijkt met een scheef oog naar de gevestigde orde. Ze hebben vaak een gematigd vertrouwen in de overheid en zijn daardoor vaak slechts op afstand betrokken.

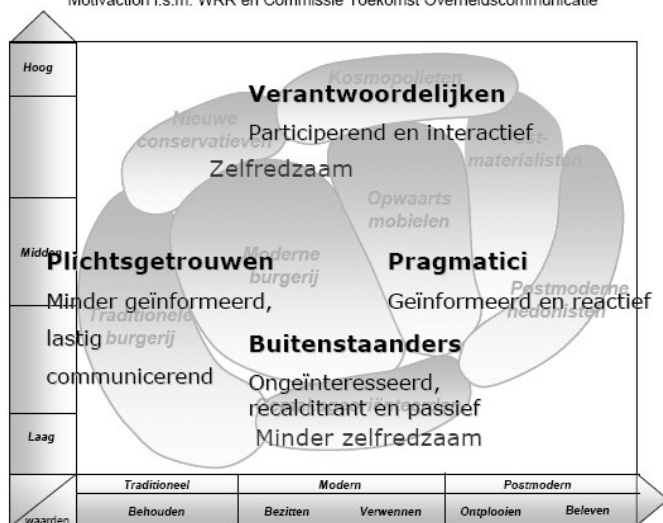
Ten slotte is er nog de groep de verantwoordelijken. Deze groep is ook zelfredzaam en actiegericht, maar kent in tegenstelling tot de vorige groep wel een grote maatschappelijk betrokkenheid. Ze zijn vaak sterk geïnteresseerd in de maatschappij, hebben vertrouwen in de overheid en willen zich voor deze zaken ook graag inzetten.

Onderstaand schema geeft weer hoe deze indeling naar leefstijl samenvalt met bijvoorbeeld de indeling naar waarden (traditioneel, modern, postmodern) in combinatie met status (laag, midden hoog). Deze indeling en de gegevens over de aanwezigheid van de groepen in Leeuwarden, geven een beeld van de normen en waarden van de bevolking. Aan de hand daarvan kunnen ook interesses afgeleid worden (reizen, lezen, sporten etc).

Als er onderzocht wordt in welke mate deze groepen in Leeuwarden aanwezig zijn, dan valt op dat er relatief veel buitenstaanders en pragmatici zijn, terwijl er weinig verantwoordelijken en plichtsgetrouwen zijn. Als dit vertaald wordt naar de leefstijlen, zoals ingedeeld door Motivaction, betekent dit dat er in Leeuwarden met name veel postmoderne hedonisten, opwaarts mobielen, moderne burgerij en gemaksgoerienteerden zijn (Kerkhof, 2006).

## Burgerschapstijlen in Nederland

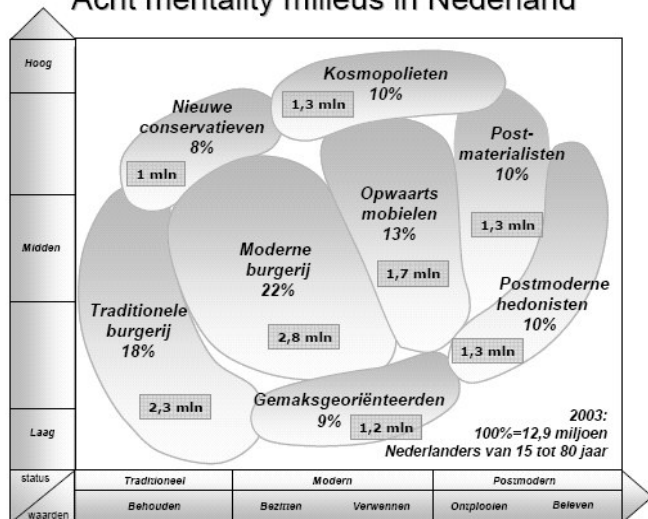
Motivaction i.s.m. WRR en Commissie Toekomst Overheidscommunicatie



Figuur 4.8: Burgerschapstijlen in Nederland  
Bron: Kerkhof, 2006

Dit kan vervolgens vergeleken worden met figuur 4.8, waarin de indeling van heel Nederland over de leefstijlen te zien is. Hierbij valt op dat de grootste groepen te vinden zijn bij de traditionele burgerij en de moderne burgerij. Dit zijn voornamelijk de ‘plichtsgetrouwen’ die in Leeuwarden minder te vinden zijn, maar ook de buitenstaanders die in Leeuwarden oververtegenwoordigd zijn. De groep die overheersend is in Leeuwarden telt in geheel Nederland slechts 5,5 van de 12,9 miljoen inwoners. Concreet kan hierbij gezegd worden dat bij de bewoners van Leeuwarden voornamelijk de traditionele burgerij ontbreekt, net als de postmoderne hedonisten.

### Acht mentality milieus in Nederland



Figuur 4.9: indeling burgerschapstijlen bevolking Nederland  
Bron: Kerkhof, 2006

## 4.5 Conclusie

De eerste deelvraag luidde: hoe ziet de demografische opbouw van Friesland eruit en wat zijn de verwachtingen voor de toekomst. Deze deelvraag is door de uiteenzetting in dit hoofdstuk beantwoord.

Hoewel verwacht wordt dat het bevolkingsaantal van Friesland de komende jaren redelijk gelijk blijft of licht daalt, zal het aantal huishoudens wel toenemen. Dit wordt veroorzaakt door de vergrijzing en de individualisering. Zo zal er waarschijnlijk een sterke stijging van de oudere huishoudens plaatsvinden, gecombineerd met een lichte daling van middelbare huishoudens.

Het aantal huishoudens zal de komende 10 jaar met ongeveer 20.000 toenemen en de daarop volgende 15 jaar nog eens met 20.000 huishoudens. Het type huishouden 'alleenstaanden' zal sterk toenemen en ook wordt er een lichte stijging van het aantal eenoudergezinnen verwacht. Wat betreft de economische omstandigheden verandert er waarschijnlijk weinig.

In het volgende hoofdstuk zal nagegaan worden wat de gevolgen zijn van de veranderende huishoudensamenstelling en het toenemende aantal huishoudens voor de Friese en Leeuwardense woningmarkt. Het mag duidelijk zijn dat de woningvoorraad moet worden uitgebreid om te kunnen voorzien in de vraag van het groeiend aantal huishoudens. Ook hierbij moet rekening worden gehouden met de vergrijzing. Dit kan gedaan worden door de realisatie van meer zorgwoningen. Verder zal er ingespeeld moeten worden op de toenemende vraag van alleenstaanden naar woonruimte.



## Hoofdstuk 5: De woningmarkt in Friesland en Leeuwarden in het bijzonder

Dit hoofdstuk zal op basis van het vorige hoofdstuk over de samenstelling van de bevolking en huishoudens in Friesland, dieper ingaan op de hierbij passende woningmarkt.

Eerst zal de woningmarkt binnen Friesland onderzocht worden: wat is er op dit moment en waar is vraag naar. Ook zal hierbij verder ingegaan worden op de opgegeven verhuisredenen en de woonwensen van verhuisgeneigden in Friesland. Dit is belangrijk voor de toekomstschets van de woningmarkt.

Vervolgens zal het beleid van de gemeente Leeuwarden en de woningmarkt in Leeuwarden onderzocht worden. Hoewel de woningmarkt meestal regionaal gezien wordt, zal toch een groot deel van de toekomstige bewoners van De Zuidlanden afkomstig zijn uit Leeuwarden. Daarom zal de woningmarkt in Leeuwarden en de doelstellingen voor de toekomst bestudeerd worden.

In dit hoofdstuk wordt geprobeerd de tweede deelvraag, namelijk: van welk type woningen/woonmilieus is er vraagoverschot in Friesland/Leeuwarden of is in de komende jaren een stijgende vraag te verwachten, te beantwoorden.

Het doel van dit hoofdstuk is om de woningmarkt in Friesland/Leeuwarden te vergelijken met het planaanbod van De Zuidlanden.

Er zal een beeld van de woningmarkt geschetst worden zodat duidelijk wordt van welke segmenten te weinig aanbod is. Vervolgens kan dit vergeleken worden met het beleid van de gemeente Leeuwarden en de manier waarop zij op de vraag inspelen. Dit wordt vergeleken met het aanbod van De Zuidlanden, zodat blijkt of de plannen van De Zuidlanden goed inspelen op de huidige en toekomstige markt van Friesland en Leeuwarden.

### 5.1 Woningvoorraad Friesland

Friesland heeft ongeveer 268.000 woningen. Dit, op een bevolking van ongeveer 640.000, komt neer op een gemiddelde huishoudengrootte van 2,4 (Fryslân, 2007).

Ongeveer 63% van deze woningen zijn koopwoningen, tegenover 27% huurwoningen. De huursector bestaat voornamelijk uit rij/hoekwoningen en de koopsector is oververtegenwoordigd door de halfvrijstaande woning.

Onderstaand schema is een overzicht van het aandeel huur en koop woningen per regio binnen de provincie Friesland. Met de stadsregio wordt het gebied Leeuwarden en omstreken bedoeld en de A7-zone is het gebied van Drachten en Heerenveen. De rest van de regio's spreken voor zich.

gebieden	huur	koop	totaal
Stadsregio	39%	61%	79.760
Noordoost	33%	67%	34.120
Noordwest	37%	63%	23.400
A7-zone	37%	63%	85.830
IJsselmeerkust	34%	66%	17.690
Zuidrand	38%	62%	27.210
totaal	37%	63%	268.000

Figuur 5.1: Verdeling woningvoorraad van Friesland naar eigendomsverhouding

Bron: RIGO, 2007

Het is opvallend dat alle waarden van de regio's dicht bij elkaar liggen. Het aandeel huurwoningen ligt tussen de 33 en 39% en het aandeel koopwoningen tussen de 61 en 67%. Het aandeel koopwoningen in Friesland ligt hiermee boven het Nederlandse gemiddelde van 56%.

Bij de verhuurprijzen van de woningen valt op dat het overgrote deel van de huurwoningen in de prijscategorie €339 - €485 per maand valt. Duurdere huurwoningen komen bijna niet voor, behalve in de Stadsregio en de A7-zone ( $\pm 7\%$ ).

In de hele provincie hebben ongeveer 25% van de koopwoningen een verkoopwaarde van meer dan €250.000. In de regio's IJsselmeerkust en de Zuidrand is dit zelfs 33%. Binnen de gebieden bestaat er

een redelijk verschil in het percentage goedkope koopwoningen (onder de €150.000). In de Zuidrand is dit percentage het laagst (ongeveer 12%), terwijl dit aandeel in de Stadregio relatief hoog ligt, op ongeveer 15%.

De prijscategorieën van zowel huur als koopwoningen is per regio in onderstaand figuur te zien. Opvallend is dat in de Stadregio het percentage koopwoningen tussen de 200.000 en 250.000 euro achterblijft in vergelijking met de overige prijsklassen. Starterkoopwoningen zijn er veel, net als de duurdere woningen van meer dan 250.000 euro.

prijzen	Stadsregio	Noordoost	Noordwest	A7-zone	Jusselmeerkust	Zuidrand	totaal
huur tot € 339,-	14%	14%	14%	8%	12%	15%	12%
huur € 339 - € 485	18%	17%	18%	22%	20%	20%	20%
huur € 485 of meer	7%	2%	4%	6%	2%	3%	5%
koop tot € 150.000	15%	9%	13%	8%	9%	5%	10%
koop € 150.000 - € 200.000	17%	16%	17%	14%	13%	12%	15%
koop € 200.000 - € 250.000	11%	15%	14%	14%	15%	13%	13%
koop € 250.000 of meer	19%	27%	20%	28%	30%	32%	25%
totaal	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%

Figuur 5.2 Verdeling woningvoorraad van Friesland naar huur- en koopprijs

Bron: RIGO, 2007

De woonsituatie kan ook gecombineerd worden met het huishoudentype en leeftijd. Hierdoor wordt duidelijk in welk type woning de huishoudenvormen gespecificeerd naar leeftijd wonen. Dit is weergegeven in onderstaand figuur, waarbij de percentages boven de 5% dik gedrukt zijn.

Opvallend in dit figuur is dat personen onder de 25 jaar, voornamelijk starters op de woningmarkt, grotendeels in een huur flat of in een huur rij/hoekwoning wonen. Koopwoningen komen in deze groep weinig voor. Dit is te verklaren door het feit dat het grootste deel van deze groep uit studenten bestaat.

### Woonsituatie naar huishoudentype en leeftijd Fryslân<sup>3</sup>

woonvorm	<25	25-44			45-64			>65			totaal
		1 pers.	gezin m.k.	2 pers.	1 pers.	gezin m.k.	2 pers.	1 pers.	gezin m.k. + 2 pers.		
huur rij/hoek	<b>27%</b>	<b>25%</b>	<b>14%</b>	<b>16%</b>	<b>34%</b>	<b>14%</b>	<b>14%</b>	<b>32%</b>	<b>21%</b>	<b>20%</b>	
huur (half) vrijstaand	4%	<b>5%</b>	3%	5%	<b>6%</b>	4%	5%	<b>7%</b>	<b>7%</b>	5%	
huur bebo	<b>10%</b>	<b>12%</b>	1%	3%	3%	0%	0%	5%	1%	3%	
huur flat zonder lift	<b>24%</b>	<b>14%</b>	1%	4%	4%	1%	0%	1%	1%	3%	
huur flat met lift	<b>10%</b>	4%	0%	1%	<b>8%</b>	0%	2%	<b>10%</b>	<b>8%</b>	5%	
huur andere woonvorm	2%	1%	0%	1%	1%	0%	0%	1%	0%	1%	
koop rij/hoek	<b>10%</b>	<b>17%</b>	<b>21%</b>	<b>23%</b>	<b>14%</b>	<b>16%</b>	<b>13%</b>	<b>8%</b>	<b>9%</b>	<b>15%</b>	
koop twee-onder-één-kap	4%	<b>5%</b>	<b>21%</b>	<b>17%</b>	<b>9%</b>	<b>17%</b>	<b>18%</b>	<b>6%</b>	<b>13%</b>	<b>14%</b>	
koop vrijstaand	4%	<b>9%</b>	<b>34%</b>	<b>25%</b>	<b>17%</b>	<b>42%</b>	<b>43%</b>	<b>10%</b>	<b>34%</b>	<b>29%</b>	
koop appartement	4%	<b>5%</b>	0%	2%	4%	0%	1%	3%	4%	2%	
koop andere woonvorm	1%	1%	5%	3%	2%	<b>6%</b>	4%	2%	2%	3%	
totaal	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	

Figuur 5.3: Woonsituatie naar huishoudentype en leeftijd in Friesland

Bron: RIGO, 2007

Deze woonvormen(huur flat of rij/hoekwoningen) zijn ook bij de eenpersoonshuishoudens in de leeftijdsklasse 25-44 jaar veel in gebruik. Terwijl deze leeftijdsklasse bij de meerpersoonshuishoudens, zowel met als zonder kinderen, vaker in koopwoningen wonen. De meeste huishoudens in vrijstaande koopwoningen, gevolgd door de twee-onder-één-kap en rij/hoek koopwoningen.

Hetzelfde beeld bestaat in de leeftijdsgroep van 45-64, alleen zijn er nog meer huishoudens die in vrijstaande koopwoningen wonen en minder in rij/hoek koopwoningen. Nog steeds zijn er relatief veel eenpersoonshuishoudens die in een rij/hoek huurwoning wonen.

In de laatste leeftijdscategorie, de groep boven de 65 jaar, is weer een verschuiving te zien. De meerpersoonshuishoudens hebben voor een deel de vrijstaande koopwoning verlaten en er wordt vaak gekozen voor koopappartementen en huurflats. De alleenstaanden trekken niet weg uit de vrijstaande koopwoningen, maar er is wel een stijging in het aantal huurflats.

## 5.2 Verhuizingen binnen Friesland

Bij het in kaart brengen van de verhuizingen binnen Friesland, is het belangrijk om onderzoek te doen naar de belangrijkste verhuisredenen.

Bij de doorstromers binnen Friesland (deze groep is gemakkelijker in kaart te brengen omdat de locatie van herkomst bekend is), valt op dat ongeveer 45% van koop naar koop verhuist. Verder verhuist 29% van huur naar huur, 20% van huur naar koop en 6% van koop naar huur (Wobof, 2008).

De doorstromers hebben sterk uitgesproken motieven om van een huur naar een koopwoning te verhuizen. Het belangrijkste motief van deze groep is het kopen van een woning (het graag zelf willen bezitten van een woning), genoemd door 67%. Ook spelen andere factoren mee, zoals een grotere woning, ander type woning en een grotere tuin. Deze redenen worden ook vaak genoemd bij de groep verhuizers binnen de koopsector.

Voor de kleinste groep, de groep van koop naar huur is het belangrijkste verhuismotief een wijziging in het gezin (vaak scheiding of overlijden partner).

Binnen de huursector valt op dat er vaak omgevingskenmerken worden genoemd, zoals minder overlast medebewoners en een veiligere woonomgeving.

In onderstaande afbeelding staan de 15 belangrijkste verhuisredenen per groep weergegeven.

huur -> huur		huur -> koop		koop -> huur		koop -> koop			
1	grotere woning	26%	1	van huur naar koop	68%	1	grotere woning	31%	
2	verandering in gezin	23%	2	een ander type woning	44%	2	van koop naar huur	25%	
3	minder overlast medebewoners	22%	3	grotere woning	38%	3	goedkopere woning	16%	
4	een ander type woning	22%	4	grotere tuin	32%	4	leeftijd/gezondheid (behoefte aan zorg)	15%	
5	veiligere woonomgeving	18%	5	verandering in gezin	18%	5	een ander type woning	13%	
6	grotere tuin	15%	6	parkeergelegenheid op eigen kavel	18%	6	beter toegankelijke woning (geen trappen)	12%	
7	minder gehorige woning	15%	7	een woonomgeving met meer groen	17%	7	hoger of lager inkomen	12%	
8	een woonomgeving met meer groen	14%	8	landelijker woonomgeving	15%	8	aangepaste woning	10%	
9	leeftijd/gezondheid (behoefte aan zorg)	13%	9	minder overlast medebewoners	15%	9	geen tuin	10%	
10	veiligere woonomgeving	12%	10	minder gehorige woning	13%	10	meer/betere zorgvoorzieningen in de buurt	9%	
11	kindvriendelijker woonomgeving	12%	11	kindvriendelijker woonomgeving	13%	11	meer winkels in de buurt	9%	
12	beter toegankelijke woning (geen trappen)	12%	12	veiligere woonomgeving	10%	12	dichter bij familie of vrienden	9%	
13	dichter bij familie of vrienden	12%	13	meer parkeervoorzieningen	9%	13	veiligere woonomgeving	9%	
14	beter geïsoleerde woning	11%	14	beter geïsoleerde woning	8%	14	kindvriendelijker woonomgeving	8%	
15	aangepaste woning	11%	15	nieuwe baan	8%	15	een woonomgeving met meer groen	8%	
							11	meer parkeervoorzieningen	10%
							12	veiligere woonomgeving	10%
							13	aan het water (evt. met ligplaats boot)	10%
							14	minder gehorige woning	9%
							15	beter geïsoleerde woning	9%

Figuur 5.4: Verhuisredenen per gemaakte stap van doorstromers binnen Friesland

Bron: RIGO, 2007

## 5.3 Woonwensen

Nadat de verhuismotieven duidelijk zijn is het belangrijk om de vraag naar type woning en woonomgeving te onderzoeken (RIGO, 2007)

Het eerste dat hierbij opvalt, is dat vooral jonge gezinnen op zoek zijn naar een nieuwe woning (ca 38% van de woningzoekenden).

De gezochte woning door deze groep is voornamelijk de ruime eengezinswoningen. Ongeveer 40% van deze groep is op zoek naar een koopwoning van €250.000 of meer.

Alleenstaanden en huishoudens in de laagste leeftijdsklassen zijn meer dan gemiddeld op zoek naar koopwoningen in de laagste prijsklasse, terwijl van de oudere inwoners (vanaf 65 jaar) het overgrote deel (80%) op zoek is naar een huurwoning. Ze zijn ook de enige groep waarvan een groot deel bereid is een duurdere huurwoning (meer dan €485) te betrekken. En aangezien de vergrijzing steeds meer zijn intrede doet, is te verwachten dat de vraag naar duurdere huurwoningen nog verder toeneemt.

Als de huidige woonsituatie en de gewenste woonsituatie onderzocht wordt, dan zijn er ook een aantal conclusies te trekken ten opzichte van de vraag.

Woningzoekenden zijn in de eerste plaats in ongeveer gelijke mate afkomstige uit huur- en koopwoningen. Voor zover de huurders op zoek zijn naar een koopwoning, is dit vaak in de lagere prijsklassen (tot €200.000) Er is maar een zeer kleine groep die op zoek is naar een duurdere woning.

Degenen die al in een koopwoning wonen, willen bijna allemaal opnieuw kopen en dan meestal wel in het hogere prijssegment. De kleine groep kopers die wel op zoek is naar een huurwoning, zoekt ook een woning in het duurdere huursegment.

Ook bij de hierboven beschreven woonwensen gaat het om de groep doorstromers op de woningmarkt. Maar wat vragen de meeste starters?

De vraag van starters is minder duidelijk in beeld te brengen, mede doordat de starter vaak zelf niet duidelijk omschrijft waarnaar hij zoekt. Vaak heeft de starter ook nog maar weinig voorkeuren en door het (meestal) geringe budget is hij snel tevreden.

Slechts 38% van de starters geeft duidelijk aan op zoek te zijn naar een zelfstandige woning. Hiervan weet een meerderheid nog niet of ze een huur of een koopwoning zouden willen.

#### **5.4 Vraag en aanbod verhouding Friese woningmarkt**

Zoals eigenlijk in heel Nederland het geval is, is er ook in Friesland sprake van een gespannen woningmarkt. Dit komt doordat er meer woningen gevraagd worden dan dat er worden aangeboden. Tussen de segmenten van de woningmarkt bestaan wel grote vraagverschillen. Zo is er bijvoorbeeld een vraagoverschot naar vrijstaande koopwoningen, terwijl er bij rijtjeshuurwoningen een aanbodoverschot is.

Hoewel maar een klein deel van de vraag uitgaat naar appartementen, is er in dit segment wel een groot tekort. Niet alleen naar huurappartementen, maar ook naar koopappartementen. Het probleem is echter bij de afname van appartementen, dat de vragers veel aanvullende eisen aan de woning stellen. Het tekort aan appartementen is ook terug te vinden in de vraagdruk (verhouding tussen gevraagde en aangeboden woningen). Deze vraagdruk is sinds 2003 toegenomen van 1,8 naar 3,0. Dit is een opvallende stijging, zeker gezien het feit dat de vraagdruk op de gehele woningmarkt gedaald is van 1,4 naar 1,3. Dit komt doordat er steeds meer alleenstaanden bij komen. Ook in de nabije toekomst zal het aantal alleenstaanden stijgen, waardoor naar verwachting deze vraag nog verder toeneemt.

Verder heeft Friesland genoeg starterwoningen, maar er is wel sprake is van een kwalitatief tekort. De aangeboden starters woningen sluiten niet genoeg aan bij de vraag. Gevolg hiervan is dat er zeer weinig urgente woningzoekenden zijn, maar dat er veel kwalitatieve woningzoekenden zijn die op zoek zijn naar een ander type of een grotere woning. Hierdoor wordt er tegenwoordig steeds vaker nagedacht over herstructurering van bepaalde wijken, mede doordat Friesland veel jaren 30 woningen heeft die in matige staat zijn.

Friesland heeft ook veel gestapelde woningen, terwijl de vraag daarnaar veel kleiner is dan het aanbod. Hierbij gaat het dus voornamelijk over de kwalitatieve vraag die niet aansluit bij het aanbod.

In de volgende paragraaf zal hier voor Leeuwarden nog verder op in worden gegaan, zodat ook duidelijk wordt waar de grootste verschillen zitten tussen vraag en aanbod op de woningmarkt.

#### **5.5 Gemeentelijk beleid Leeuwarden en woningmarkt Leeuwarden**

Nu er een algemeen beeld van de woningmarkt in Friesland geschetst is en duidelijk is welke groepen welke typen woningen zoeken, kan dit beeld gespecificeerd worden voor Leeuwarden. Leeuwarden wordt bekeken omdat circa 45% van de verhuizingen binnen de eigen gemeente plaatsvindt. Ook zullen de ambities van de gemeente Leeuwarden onderzocht worden. Hierbij is het belangrijk om te onderzoeken wat Leeuwarden zichzelf voor doelstellingen geeft voor de toekomst en hoe ze dit denken te bereiken.

Het doel van de gemeente Leeuwarden is om als middelgrote stad te groeien naar 100.000 inwoners in 2010. Op 1 januari 2006 telde Leeuwarden 91.817 inwoners. De laatste jaren is dit aantal redelijk stabiel en is Leeuwarden bijna niet gegroeid. Dat is ook de reden dat de gemeente vindt dat de groei

van Leeuwarden meer gestimuleerd moet worden, zodat Leeuwarden een sterke en vitale stad blijft. Het aantal woningen in Leeuwarden in 2007 was 45.503. Dit komt neer op een gemiddelde huishoudengrootte van 2,02. Doordat Leeuwarden een studentenstad is met relatief veel eenpersoonshuishoudens is de huishoudengrootte lager dan het Friese gemiddelde.

De hoofddoelstelling van het beleid van de gemeente is: “het creëren van een evenwichtige, concurrerende woningmarkt met een voldoende kwantitatief, kwalitatief en gedifferentieerd aanbod van woningen en woonmilieus” (RIGO, 2006).

De doelstellingen die hierbij geformuleerd zijn, zijn als volgt:

- Huishoudens met midden- en hoge inkomens vasthouden en aantrekken;
- Doorstroming op de woningmarkt bevorderen en daardoor de kansen van huishoudens met een laag inkomen en starters op een passende woning te verbeteren;
- Ruimte in de voorraad creëren voor transformatie in bestaande wijken;
- Het inwonertal van Leeuwarden laten groeien.

Om deze doelstellingen te bereiken is verandering nodig. Deze veranderingen vinden op dit moment plaats. Zo heeft Leeuwarden een positief migratiesaldo vanuit de omliggende gemeenten en heeft de Vinex-wijk Zuiderburen ook inwoners uit de rest van Nederland aangetrokken.

Deze Vinex-wijk heeft ook geholpen om de doorstroming te verbeteren. Door de nieuwbouw in het midden en hoge segment kwamen er veel goedkopere woningen vrij, waardoor de woningmarkt voor starters is verbeterd.

De laatste jaren is er veel gebouwd in de sociale huursector, waardoor de bouw in het midden en hoge segment is achtergebleven. Een groot deel van deze woningzoekenden is dan ook uit Leeuwarden vertrokken naar omliggende gemeenten. Deze groep is van de belang voor de gemeente door de gemeentebelastingen. Ook vindt Leeuwarden het belangrijk om een gemengde bevolking te houden. Leeuwarden probeert daarom een deel van deze doelgroep terug naar de stad te krijgen.

Hoewel de nieuwbouwwijk heeft gezorgd voor een afname van de vraagdruk, is de druk op de huurmarkt niet veranderd. Dit komt doordat de vragers van huurhuizen zoeken naar een betere/grotere woning zoeken. Het probleem hierbij is bijvoorbeeld dat er teveel flats zonder lift worden aangeboden, terwijl er voornamelijk vraag is naar eengezinswoningen.

Doordat Leeuwarden een groeiambitie heeft, is besloten dat er tussen 2006 en 2010 3200 woningen bijgebouwd zullen worden. Netto zal dit neerkomen op tussen de 400 en 600 woningen per jaar, waarbij een minimumeis is gesteld van 428 woningen per jaar (Woonplan, 2008).

Het planaanbod is al gedeeltelijk veranderd. Zo zullen er meer appartementen en minder grondgebonden woningen gebouwd worden (in een verhouding van ongeveer 40 appartementen tegenover 60 grondgebonden woningen). Dit sluit aan bij de trend van een toenemende vraag naar appartementen. Wel dient hierbij opgemerkt te worden dat deze vraag voornamelijk in het centrum ligt of net buiten het centrum.

Om het woningaanbod passender en kwalitatief beter te maken, zal de bestaande voorraad aangepast moeten worden. Om het aanbod beter af te stemmen op de vraag, zal er geherstructureerd en getransformeerd moeten worden.

Hierbij ligt de nadruk vooral op de bestaande huurwoningen en zal aanbod kwalitatief verbeterd worden.

Deze kwalitatieve verbetering is ook nodig om de eerste doelstelling te kunnen halen: het aantrekken en vasthouden van de midden- en hoge inkomensgroepen. Gezinnen zullen verleid worden, voornamelijk door groene woonlocaties om in Leeuwarden te gaan wonen. Ook zal meer aandacht besteed worden aan de wensen van de groeiende groep alleenstaanden. Hierbij kan gedacht worden aan een stedelijke leefomgeving met luxe appartementen.

Om deze doelstelling een grotere kans van slagen te geven, is in 1998 met de omliggende gemeenten van Leeuwarden afgesproken om de woningbouw te centraliseren in Leeuwarden. Hierdoor is er

minder concurrerend woningaanbod voor de gemeente Leeuwarden en krijgt Leeuwarden de kans om sneller te groeien.

Het Woonplan, waar bovengenoemde doelstellingen in staan, bevat ook een ambitie om het woningaanbod dat geschikt is voor ouderen of mindervaliden uit te breiden. Er zullen meer sociale huurwoningen gerealiseerd worden die gekoppeld zijn aan zorg en er zullen meer voorzieningen op het gebied van zorg en welzijn in de omgeving van deze woningen gerealiseerd worden.

De gemeente heeft prestatieafspraken gemaakt met corporaties en zorginstellingen om deze doelstelling te behalen. In deze afspraak staat onder andere dat er 13 woonservicezones worden benoemd, die tussen 2005 en 2015 gerealiseerd worden. Doordat er onder 60-plussers een groeiende vraag ontstaat naar comfortabel wonen in een voorzieningrijke omgeving, zullen deze woonservicezones voornamelijk in het (centrum)stedelijk gebied ontwikkeld worden. Ook doordat de bestedingsruimte van deze groep toeneemt, is het een kans voor Leeuwarden om op deze doelgroep in te spelen.

Behalve het woningaanbod, zal ook de woonomgeving verbeterd moeten worden. Ontevredenheid met de woonomgeving en het gebrek aan voorzieningen heeft een aandeel van 20% in de verhuisbeslissing (RIGO, 2006). Omgekeerd kan dit als een kans gezien worden. Door wijken te creëren met een compleet en gevarieerd aanbod is het misschien mogelijk om woningzoekenden over de streep te trekken om te verhuizen. Dit geldt niet alleen voor nieuwbouwwijken, maar ook voor bestaande wijken.

In onderstaand figuur 5.5 is te zien welke type woningen voornamelijk worden gevraagd door de inwoners van Leeuwarden.

huur	vraag			aanbod	verschil	vraagdruk 2007
	doorstromers	starters	totaal			
beneden / bovenw.	70	450	520	830	-310	0,6
app. zonder lift	190	650	840	1.550	-710	0,5
app. met lift	1.070	600	1.670	1.080	590	1,5
rijtje	1.230	560	1.790	1.260	530	1,4
(half) vrijstaand	140	270	410	140	280	2,9
overig	90	80	170	140	30	1,2
<b>koop</b>						
appartement	200	140	340	270	80	1,3
rijtje	1.380	400	1.780	1.920	-140	0,9
half vrijstaand	870	120	1.000	390	610	2,6
vrijstaand	1.490	450	1.940	360	1.580	5,4
overig	190	70	250	50	210	5,0
	6.920	3.800	10.720	7.990	2.730	1,3
<b>totaal huur</b>	2.790	2.610	5.400	5.000	410	1,1
<b>totaal koop</b>	4.130	1.180	5.310	2.990	2.340	1,8

Figuur 5.5: Gevraagde en uit voorraad aangeboden woningen naar type in Leeuwarden

Bron: Wobof, 2008

Hierbij is onderscheid gemaakt naar koop- en huurwoningen en starters en doorstromers. In de vijfde kolom staat het verschil tussen vraag en aanbod in de verschillende segmenten. Opvallend hierbij is de negatieve cijfers bij huur beneden/bovenwoningen, appartementen zonder lift en koop rijtjes woningen. Dit betekent dat er van deze type woningen meer aanbod is dan vraag.

Verder is opvallend dat de vraagdruk bij (half) vrijstaande huurwoningen, half en vrijstaande koopwoningen en overige koopwoningen zeer hoog is.

Bij de vraag naar vrijstaande koopwoningen valt op dat er 1940 woningen gevraagd worden, terwijl er maar een aanbod van 360 woningen is. Dit is een zeer groot verschil, waaruit blijkt dat er veel te weinig aanbod is van dit type woningen.

In figuur 5.6 is de vraagdruk te zien, afgezet tegen de prijsklassen van de woningen.

## Gevraagde en uit de voorraad aangeboden woningen naar prijsklassen, Leeuwarden<sup>10</sup>

huur	vraag			aanbod	verschil	vraagdruk 2007
	doorstromers	starters	totaal			
tot € 339,-	320	1.560	1.870	2.480	-610	0,8
€ 339 - € 520	2.200	1.050	3.250	2.030	1.220	1,6
meer dan € 520	240	-	240	480	-240	0,5
<b>koop</b>						
< € 150.000	1.000	430	1.430	1.360	70	1,1
€ 150-200.000	840	600	1.430	810	620	1,8
€ 200-250.000	1.280	150	1.440	390	1.050	3,7
> € 250.000	1.050	-	1.050	420	630	2,5
	<b>6.920</b>	<b>3.800</b>	<b>10.720</b>	<b>7.990</b>	<b>2.730</b>	<b>1,3</b>

Figuur 5.6: Gevraagde en aangeboden woningen naar prijsklassen in Leeuwarden

Bron: Wobof, 2008

Opvallend in figuur 5.6 is dat er vooral veel vraag is naar duurdere koopwoningen, tegenover een laag aanbod. Er is een overaanbod van goedkope huurwoningen en de vraagdruk naar koopwoningen tussen 200.000 en 250.000 euro en hoger dan 250.000 euro is zeer hoog, respectievelijk 3.7 en 2.5

Dit beeld bevestigt dat er de laatste jaren te weinig aandacht is besteed aan woningen voor midden en hoge inkomens, waardoor er een grote vraag is ontstaan naar dit type woningen.

In vergelijking met heel Nederland is dit een opvallend beeld. In Nederland is er een tekort aan alle type koopwoningen, maar voornamelijk van woningen in de laagste prijsklasse tot 200.000 euro.

Dit is in Leeuwarden niet het geval, juist de klasse daarboven is het grootste probleem. (VROM, 2007)

### 5.6 De vraag naar landelijk wonen

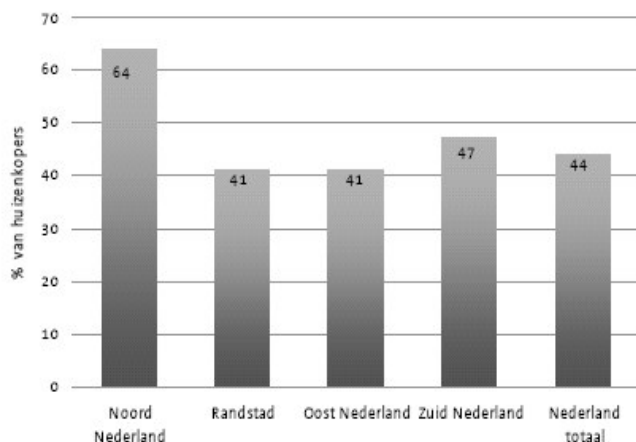
Hoewel in eerdere hoofdstukken al is ingegaan op de opkomende vraag naar dorpswonen, zal hier verder ingegaan worden op deze vraag in het noorden (zie figuur 5.6).

Over geheel Nederland is ongeveer 44% van de verhuisgeneigde huishoudens op zoek naar een woning in een dorps of landelijk woonmilieu (RIGO, 2004). Voornamelijk huishoudens in de leeftijdsklasse 25 tot en met 55 jaar zien dit als de ideale leefomgeving.

Ook qua inkomen valt op dat 40% van de huishoudens op zoek naar een landelijk gelegen vrijstaande woning een inkomen van meer dan twee keer modaal hebben.

Daartegenover staat dat 40% van de huishoudens die op zoek zijn naar een halfvrijstaande- of een rijtjeswoning, onder modaal inkomen heeft.

In onderstaande afbeelding is te zien dat de voorkeur van potentiële huizenkopers voor suburbaan wonen in het noorden het hoogst is. Het noorden omvat de drie provincies Friesland, Groningen en Drenthe. De vraag in het noorden ligt zelfs anderhalf keer zo hoog als in de rest van Nederland, rond de 64%. Dit wordt gedeeltelijk verklaard doordat het noorden een landelijke regio is. Maar ook veel bewoners van steden zijn op zoek naar een woning in het landelijke gebied. Dit woonmilieu wordt vooral steeds populairder bij jonge tweeverdieners en gezinnen (RIGO, 2004).



Bron: NVB (2002)

Figuur 5.6: Voorkeur van potentiële huizenkopers voor suburbaan wonen naar regio (in %)  
Bron: RIGO, 2004

### 5.7 Leefstijlen als nieuw instrument

Wijken worden steeds vaker getypeerd op basis van de leefstijl van de bevolking. Dit wordt gezien als een nieuwe methode om wijken een eigen karakter te geven en aantrekkelijk te maken bij een bepaalde (gewenste) doelgroep.

De gemeente Leeuwarden besteedt ook aandacht aan deze mogelijkheid. Niet alleen de wenselijke samenstelling van wijken is hierbij van belang, maar ook het vergroten van de aantrekkelijkheid van de stad door middel van leefstijlen kan een rol spelen. Aangezien de gemeente Leeuwarden een sterke groeiambitie heeft, is zij ook op zoek naar de methodes die ingezet kunnen worden om deze groei te versnellen.

Door onderzoeksbureaus als SmartAgent en Motivaction wordt veel onderzoek gedaan naar het gebruiken van leefstijlgroepen in de praktijk. Inmiddels zijn er ook steden die het leefstijlconcept in de praktijk toepassen (Almere, Apeldoorn, Groningen). In Almere, een snelgroeiende stad, is door Motivaction bijvoorbeeld onderzoek gedaan naar de diversiteit aan leefstijlen in de stad. Deze informatie is vervolgens gecombineerd met de wensen en behoeften op het gebied van sociale contacten en veiligheid van deze groepen (SenterNovem, 2008). Aan de hand van dit onderzoek kon door de gemeente bepaald worden welke leefstijlen ze al aantrekken met de bestaande leefmilieus en welke leefmilieus ze nog wensen aan te trekken.

Tegenwoordig lijkt er steeds meer afstand te worden genomen van de traditionele doelgroepenbenadering, waarbij gezinssamenstelling, inkomen en leeftijd onderzocht wordt. Er wordt gedacht dat bij een indeling naar leefstijlen deze factoren ook meespelen en er op die manier een accurater beeld van de doelgroep gevormd wordt.

Na de in eerdere hoofdstukken al aangegeven voordelen van indelingen naar leefstijlen (aantrekkingskracht, overlastbestrijding, consumentgerichtheid en grotere tevredenheid), is het ook belangrijk om toepasbaarheid in de woningbouw te onderzoeken.

Door de gemeente Groningen is de leefstijlenmethode gebruikt om inwoners van bestaande wijken van de stad (op basis van o.a. leeftijd, inkomen en gezinssamenstelling) te vergelijken met de kenmerken van de wijk (landelijk/stedelijk, buurtgevoel) (Schaaf, 2002). Door de combinatie van gegevens is een beeld gevormd van welke bewoners welk type leefmilieu kiezen. De woonmilieus hoeven niet exact aan te sluiten bij de vraag, want binnen de leefstijlgroepen bestaan ook verschillen. Een generaliserend beeld kan wel helpen bij het aantrekkelijk maken van wijken.

De gemeente Leeuwarden heeft zich nog te weinig bezig gehouden met leefstijlonderzoek voor de stad. Aangezien de gemeente Leeuwarden in hun Woonplan (2008) aangeeft dat hier een kans ligt, is het aan te raden om een dergelijk onderzoek uit te laten voeren.

Onderstaand figuur, 5.7, is een voorbeeld van een indeling van woonmilieus (ontwikkeld door RIGO) waarbij de kenmerken van het woonmilieu in de wijk en kenmerken van de bewoners van de wijk met elkaar gecombineerd kunnen worden door middel van een puntenschaal. Op basis van deze puntenschaal krijg de wijk een typering. Deze typering kan bijvoorbeeld gebruikt worden bij het renoveren/herstructureren van wijken of bij de aanleg van nieuwe wijken. Bij de aanleg van een nieuwe wijk kan van tevoren besloten worden welk type wijk wordt ontwikkeld en hoe de wijk daarvoor ingericht moet worden. Als bijvoorbeeld de vijf onderstaande kenmerken door middel van een driepuntenschaal beoordeeld wordt (laag, neutraal, hoog), dan zijn er 243 profielen voor wijken te maken. In onderstaand schema zijn dan ook een aantal voor de hand liggende en veel voorkomende combinaties weergegeven.



buurorientatie	diversiteit aan leefstijlen	sfeer en karakter	status	ontwikkeling	typering
hoog	klein	veel	hoog	neutraal tot positief	De elitebuurt. Hoge status, veel sfeer, een hoge oriëntatie op de buurt. Ook een relatief homogene bevolking qua leefstijl.
neutraal tot hoog	neutraal tot klein	neutraal tot veel	hoog	neutraal tot positief	Het zilveren randje. Deze gebieden onderscheiden zich door een hoge status. Daarnaast hebben ze altijd wel een of meerdere kenmerken van de hierboven beschreven 'elitebuurt', maar nooit allemaal in combinatie met elkaar.
hoog	klein	veel	neutraal tot laag	varieert	De 'ons kent ons' buurt. Een buurt met relatief veel sociale contacten en (wellicht mede daardoor) sfeer en karakter. Bovendien veel mensen met gelijke leefstijl. De status is niet bijzonder hoog (want dan zou het een elitebuurt zijn). Dit is typisch het profiel van de oude volksbuurt. De ontwikkeling kan nog alle kanten op.
varieert	hoog	veel	varieert	positief	Sfeervolle gemengde (stads)buurt. Combinatie van een heterogene buurt, veel sfeer en een positieve ontwikkeling. Dit is een vrij zeldzame combinatie, die lijkt voorbehouden aan enkele steden. Lombok (Utrecht) en de Pijp (Amsterdam) zijn veelgeroemde voorbeelden. Er zijn er vast meer.
laag	neutraal tot groot	weinig	laag	negatief	Anonieme, sfeerloze buurt met verschillende typen leefstijlen door elkaar, een lage status en een negatieve ontwikkeling. Een buurt in verval, kortom.
laag	klein	weinig	hoog	positief	Weinig sfeer, een anonieme sociale structuur van gelijksoortige bewoners, die niets met elkaar hebben. Niettemin een hoge status en een wijk in opkomst. Typerende combinatie voor een pas opgeleverde nieuwbouwwijk. Misschien komt die sfeer nog.
overige combinaties van kenmerken					Gebieden zonder uitgesproken profiel. Doorsnee woonbuurten. Niet bijzonder sfeerol. Relatief homogeen qua leefstijl. Weinig sociale contacten tussen buurtgenoten. Eigenlijk een dertien in een dozijn buurt. Soms een beetje gedateerd en zonder veel status.

Figuur 5.7: Typering van woongebieden op basis van beleving

Bron: Buys, 2001

## 5.8 Conclusie

In dit hoofdstuk is een beeld geschetst van zowel de woningmarkt in Friesland als in Leeuwarden. Hierbij is gekeken naar de toekomst om de veranderingen in onder andere huishoudensamenstelling te vertalen naar de woningmarkt.

De tweede deelvraag die luidde: van welk type woningen/woonmilieus is er vraagoverschot in Friesland/Leeuwarden of is de komende jaren een stijgende vraag te verwachten, wordt door dit hoofdstuk beantwoord.

Friesland heeft op een bevolking van 640.000 ongeveer 268.000 woningen. Dit komt neer op een gemiddelde woningbezetting van 2,4. Ongeveer 63% van de woningvoorraad bestaat uit koopwoningen, tegenover 27% huurwoningen. De huursector is bijna geheel gericht op het goedkoopste segment. Opvallend is dat de vraagdruk van appartementen (3.0) veel hoger is dan de gemiddelde vraagdruk van 1,3.

De woningvoorraad van Leeuwarden bestaat voor 91.800 inwoners uit ongeveer 45.500 woningen. Dit komt neer op een gemiddelde woningbezetting van 2,02. De gemeente heeft de ambitie om sterk te groeien naar een inwonertal van 100.000 inwoners in 2010. Om dit te kunnen bereiken is er een jaarlijkse woningbouwproductie nodig van 400-600 woningen (netto). Doordat de gemeente de laatste jaren haar beleid voornamelijk heeft gericht op de lagere inkomensgroepen (starterwoningen), is het belangrijk om nu te bouwen voor de midden en hoge inkomens. Deze doelgroep is al voor een deel uit de stad getrokken door het te lage woningaanbod.

Het voordeel hiervan is ook dat de doorstroming bevorderd wordt, zodat de starters op de woningmarkt kwalitatief gezien een grotere keuze hebben.

In het volgende hoofdstuk zullen deze conclusies gecombineerd worden met de plannen voor De Zuidlanden. In De Zuidlanden zal het aanbod onderzocht worden wat betreft woningtypen, leefmilieu en aansluiting op de huidige woningmarkt. Het doel hiervan is na te gaan of het programma van De Zuidlanden voldoende inspeelt op de vraag. Dit zal vanuit twee invalshoeken onderzocht worden: vanuit de beleidsmakers achter het project De Zuidlanden zodat de achterliggende gedachte van de wijk duidelijk wordt en vanuit de potentiële bewoners door te onderzoeken wat zij van de opzet en het aanbod binnen de wijk vinden.

De conclusies uit dit hoofdstuk zullen daarom getoetst worden aan de praktijk van De Zuidlanden.

## Hoofdstuk 6: Het programma van De Zuidlanden

In dit hoofdstuk zullen de plannen van De Zuidlanden behandeld worden.

De derde deelvraag die luidt: wat is het geprogrammeerde aanbod in De Zuidlanden, naar onder andere woningtype en prijzen en in hoeverre sluit dit aan bij het verwachte vraagoverschot, zal hierbij in paragraaf 2 behandeld worden.

Ook de vierde deelvraag: hoe is de opbouw van de wijk qua voorzieningen, groen en infrastructuur en sluit dit aan bij de wensen van de (potentiële) bewoners, zal voor een deel in dit hoofdstuk aan de orde komen (paragrafen 2, 4 en 5). Maar of het aanbod aansluit bij de wensen van de (potentiële) bewoners zal pas in het volgende hoofdstuk duidelijk worden.

De vijfde deelvraag: hoe wordt ervoor gezorgd dat de negen buurtschappen ook daadwerkelijk een (Fries) dorpskarakter krijgen en waar zit de differentiatie tussen de negen kernen, wordt ook in dit hoofdstuk, in paragraaf 7 beantwoord.

Deelvraag zes tenslotte, hoe zal de wijk aangelegd worden (eerst woningen of eerst de structuur) en heeft dit invloed op de vraagkant van de markt, zal ook gedeeltelijk in dit hoofdstuk behandeld worden. De manier van aanleg zal onderzocht worden, maar de invloed hiervan op de vraagkant van de woningmarkt kan pas in het volgende hoofdstuk beantwoord worden.

De deelvragen zijn onderzocht door middel van de literatuur over De Zuidlanden zoals het Masterplan en bestemmingsplannen, maar ook door gesprekken met deskundigen van het project, zoals de supervisor van het GEM, een van de verkopende makelaars en een medewerker van de gemeente Leeuwarden (zie bijlage 1,2 en 3 voor de namen en de gehanteerde vragenlijst). Voor het gesprek met de medewerker van het informatiecentrum van het GEM is geen interviewopzet gemaakt, maar is een ongeordend interview gehouden.

In dit hoofdstuk zal het karakter van de wijk besproken worden en de achterliggende gedachte van de opbouw.

### 6.1 Het Masterplan De Zuidlanden

Het project De Zuidlanden is een initiatief van de gemeente Leeuwarden. Nadat de Vinex-wijk Zuiderburen is afgerond, wilde de gemeente Leeuwarden graag een uitbreidingsplan waarbij ingespeeld wordt op de huidige woonwensen, zodat de midden en hoge inkomens aangetrokken en vastgehouden kunnen worden. Om dit te kunnen bereiken is de gemeente een samenwerking aangegaan met drie marktpartijen: Bouwfonds Wonen, Heijmans Vastgoed Realisatie en BAM Vastgoed. Met deze drie partijen is de gemeente een PPS constructie aangegaan, waarbij gewerkt wordt met een Gemeenschappelijke Exploitatie Maatschappij (GEM).

Belangrijker nog voor de gemeente dan de doelstelling van het bereiken van 100.000 inwoners, is het drastisch verbeteren van de kwaliteit van de woningvoorraad en de woonmilieus. Behalve dat De Zuidlanden een woongebied wordt, komen er ook werklocaties, door kantoren en bedrijven ruimte te geven en door een deelgebied in te richten met commerciële voorzieningen.

Het plangebied van De Zuidlanden ligt aan de zuidrand van Leeuwarden (Bureau voor Stedenbouw, 2003). Aan de noordrand wordt het gebied begrensd door het Van Harinxmakanaal (zie figuur 6.1) en het dorp Goutum. Het Van Harinxmakanaal vormt de huidige grens van Leeuwarden. Aan de oostkant ligt de Drachtsterweg met aan overzijde van de wijk Zuiderburen. Aan de westkant wordt de grens bepaald door de spoorlijn van Leeuwarden richting Heerenveen/Zwolle. Aan de zuidzijde grenst het gebied tenslotte aan de Wâldwei, de weg tussen Leeuwarden en Drachten.

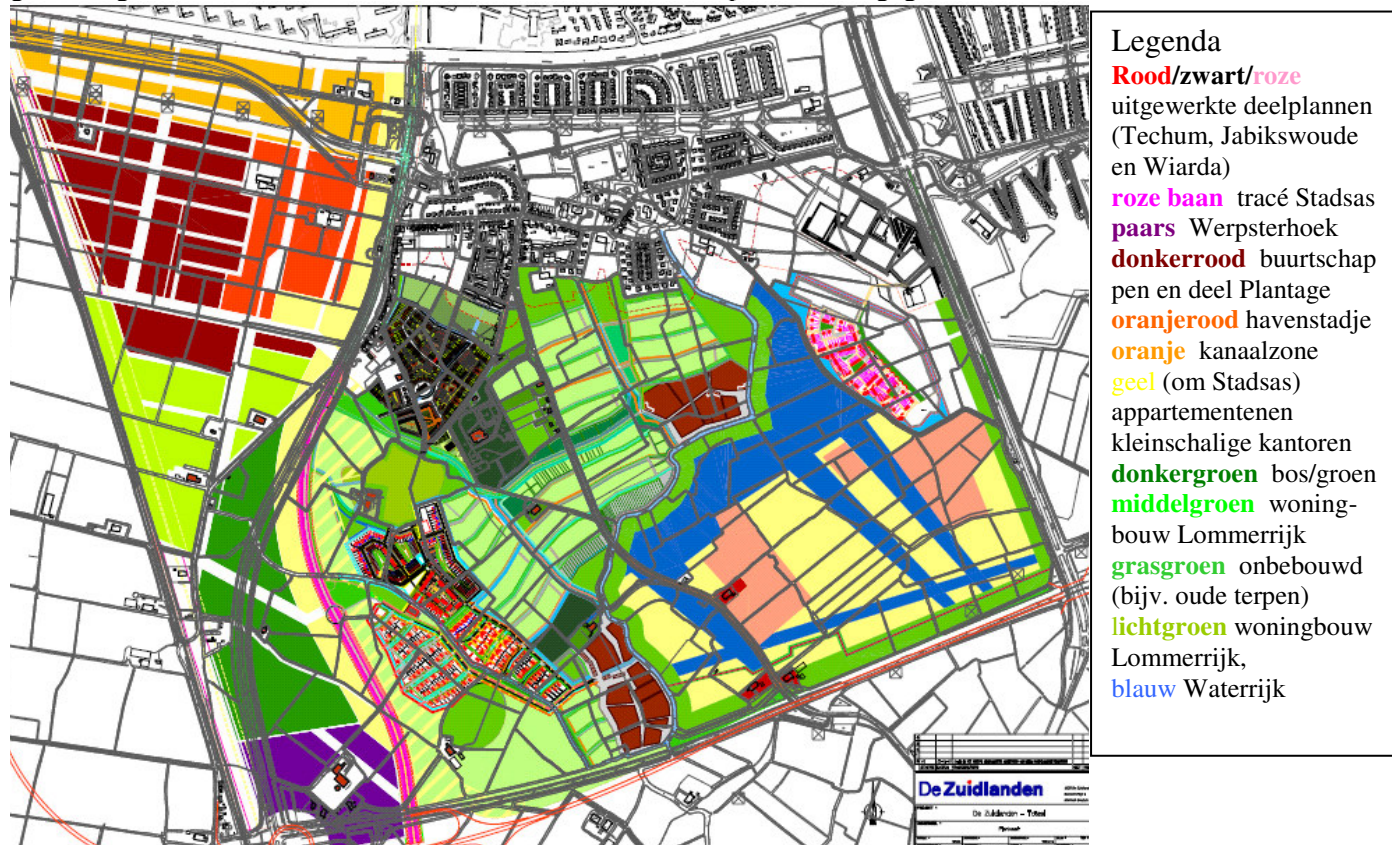
Het plangebied zal ongeveer: 6500 woningen, 150.000 m<sup>2</sup> kantoren en bedrijven, 55.000 m<sup>2</sup> commerciële voorzieningen en 73.000 m<sup>2</sup> onderwijs-, zorg, en buurtvoorzieningen bevatten. Het plan zal gerealiseerd worden binnen 20 jaar, waardoor verwacht wordt dat de wijk rond 2030 afgerond zal zijn. Doordat de looptijd van het project lang is, wordt gewerkt met een flexibel plan. Het gebied wordt gefaseerd ingericht en als een nieuw gebied ontwikkeld wordt, wordt een bestemmingsplan en inrichtingsplan gemaakt. Hierdoor is het nog mogelijk de plannen aan te passen aan veranderende

marktomstandigheden. De hoofdstructuur van het plan is al vastgelegd (bijvoorbeeld de wegen, het groen en het water), zodat de continuïteit van het gebied gewaarborgd wordt.

Het plan is opgedeeld in twee fases: fase 1 tot ongeveer 2012 en fase 2 vanaf 2012. Dit is omdat de huidige infrastructuur om het gebied heen slechts een beperkt aantal extra vervoersbewegingen aan kan. Daarom zal de gemeente Leeuwarden de Haak om Leeuwarden aanleggen. Deze weg zal vanaf de zuidkant van het gebied met een boog om Leeuwarden heen lopen naar de westkant. Hierdoor is de Overijsselseweg, die nu midden door het plangebied loopt niet meer nodig als hoofdweg naar Leeuwarden. De Haak om Leeuwarden is waarschijnlijk rond 2012 klaar.

Tot die tijd kunnen in verband met de ontsluiting van de woongebieden slechts drie buurtschappen ontwikkeld worden: Techum, Jabikswoude en Wiarda.

Het plangebied zal niet alleen gaan bestaan uit negen dorpskernen, maar ook uit een landelijk gebied. In dit landelijke gebied worden kavels verkocht, maar dit gebied zal dun bebouwd worden, zodat het plattelandkarakter blijft bestaan. De buurtschappen in het gebied krijgen een hogere woningdichtheid, waardoor de scheiding tussen dorp en omliggende platteland duidelijk wordt. De dorpskernen zullen als zelfstandige eenheden ontwikkeld worden, verspreid over het gehele gebied. De dorpskernen krijgen allemaal een eigen identiteit, maar alle buurtschappen samen moeten een samenhangend geheel vormen. Dit komt tot uiting door elke dorpskern een basisfunctie te geven, die door elk dorp gebruikt gaat worden. Later in dit hoofdstuk zal hier verder op in worden gegaan.



Figuur 6.1: Plankaart De Zuidlanden  
Bron: Gemeente Leeuwarden

Zoals in het vorige hoofdstuk al opgemerkt heeft de woningvoorraad in Leeuwarden de laatste decennia zich te eenzijdig ontwikkeld. Het grootste gedeelte van de woningbouw vond plaats in de gesubsidieerde sector, waardoor Leeuwarden vooral veel huurwoningen en appartementen heeft. Er is voor deze categorie tegenwoordig weinig belangstelling, terwijl er wel veel vraag is naar duurdere eengezinswoningen en royale appartementen. Ook woont 50% van de werkenden in Leeuwarden in de omliggende gemeenten, wat gezien wordt als een kans voor de nieuwbouwwijk De Zuidlanden. Leeuwarden wil een kwaliteitslag maken op het gebied van wonen.

Doordat Leeuwarden deze nieuwe wijk voornamelijk wil richten op de midden en hoge inkomensklassen, zal ook het woonmilieu hierbij aan moeten sluiten. Dit betekent dat er een hoge kwaliteit wordt geëist van de omgeving en dat er hoogwaardige voorzieningen in het gebied worden aangeboden. Deze diensten zullen aangetrokken moeten worden om de diensteneconomie verder te ontwikkelen.

## 6.2 Landschap

Het gebied van De Zuidlanden bestaat door zijn ontstaansgeschiedenis uit drie verschillende landschapstypen (Bureau voor Stedenbouw, 2003). Het westelijke gedeelte bestaat uit de voormalige Middellzee, gekenmerkt door een rechthoekige verkaveling met weinig beplanting en rechte sloten met veel oevervegetatie. Ten oosten van dit gebied, begrensd door de snelweg richting Heerenveen ligt een hoger gelegen kwelderwal. Deze verhoging kenmerkt zich door verspreid liggende oude terpen en mozaïekverkaveling met bomenrijen. Tenslotte ligt in het uiterste oosten van het gebied het kwelderlandschap. Dit is lager gelegen gebied, ook met mozaïekverkaveling en met veel verschillende waterwegen.

Bij de inrichting van het gebied wordt zoveel mogelijk geprobeerd de belangrijke cultuurhistorische elementen en karakteristieke landschapselementen te behouden. Dit wordt gedaan door de terpen, de oorspronkelijke waterwegen en de verkaveling in stand te houden. Voor een deel zal het gebied hier zijn identiteit uit afleiden.

De drie verschillende landschapstypen zoals hierboven genoemd, vormen de basis van de drie landschapstypen in het woongebied: De Plantage, Lommerrijk en Waterrijk (van west naar oost). Het middelste deelgebied, Lommerrijk (op bovenstaande kaart in groen-teinten weergegeven), is het eerste gebied dat wordt ontwikkeld. De eerste dorpskern Techum en de tweede kern Jabikswoude liggen in dit gebied. Om deze kernen heen komt een groot Lommerrijk gebied, met veel bos en weinig bebouwing. In Lommerrijk worden naast de dorpskernen voornamelijk vrije kavels uitgegeven. Het gebied wordt onderbroken door tussengelegen terpen, die grotendeels onbebouwd blijven. Door toevoeging van veel wandel- en fietspaden zal het plandeel ook een recreatiefunctie krijgen.

Het deelgebied de Plantage (oranjerode deelgebied), gelegen ten westen van de Overijsselseweg is een gebied met veel singels en lanen. De singels zullen in oost-west richting lopen, vanaf de Stadsas het woongebied in. De lanen zijn noord-zuid gericht en lopen naast de bestaande watergangen. De Plantage zal een tuinmilieu worden met een parkachtige omgeving. De identiteit zal gerealiseerd worden door de aanleg van twee openbare tuinen aan de hoofdsingel midden in het gebied. Dit worden de parken van het gebied. De bebouwing in de Plantage wordt verdeeld in woonvelden met een fijnmazige verkaveling en een groen karakter. Voornamelijk gericht op de tuinen en op openbaar groen, ingericht met hagen, exotische en bloesemdragende bomen. In het zuiden van het gebied komt een groot sportpark, niet alleen met sportvelden, maar ook met recreatieve voorzieningen. Ook in dit gebied zullen woningen ontwikkeld worden, voornamelijk geconcentreerde gestapelde bebouwing. Om het gebied heen loopt een parkrand met verschillende wandel- en fietspaden zodat sporten in de natuur wordt bevorderd.

Ten noorden van de Plantage komt de Kanaalzone. Dit woongebied grenst aan het Van Harinxmakanaal en wordt op dit water gericht. De Kanaalzone zal een havenachtig karakter krijgen, doordat het water van het kanaal ook door het woongebied zal lopen. Ook zal de Kanaalzone meer een stadskarakter krijgen. De bebouwing wordt compacter, de type woningen zijn stedelijker en er zullen aanlegplaatsen bij de woningen komen. In dit gebied worden niet alleen eengezinswoningen, maar ook appartementen gerealiseerd, zodat het gebied meer aandoet als een stedelijke woonwijk.

Het meest oostelijke deelgebied, Waterrijk, wordt ook een gebied met veel water. Het landschapsbeeld wordt voornamelijk bepaald door water en riet, waarbij met verschillende waterstanden zal worden gewerkt om te zorgen voor afwisselende vegetatie. De derde dorpskern Wiarda zal bovenin Waterrijk ontwikkeld worden. Dit wordt een kleine dorpskern met één kant aan open water en met kleine tuinen. Wiarda ligt ook aan de verbindingsvaart van het gebied Waterrijk naar andere Friese meren. Dit gebied is alleen toegankelijk voor de kleine recreatieve vaart, doordat de toegang een vaste brug heeft

met een hoogte van 1.60 meter. Hierdoor zal de waterpartij uitermate geschikt worden voor sloepenvaart, kanoën en roeien. Het gebied neemt hierdoor afstand van de identiteit van het aangrenzende Zuiderburen, dat echt gericht is op de watersport en vooral de zeilvaart.

Naast de dorpskern Wiarda zullen in dit gebied ook veel vrije kavels worden uitgegeven. Bij deze kavels staat het water centraal en zelfs wonen op het water is mogelijk. Er zullen wooneilanden aangelegd worden die met bruggen te bereiken zijn, waardoor de zichtlijnen van het gebied vrij blijven.

### **6.3 Woningen en woonmilieu**

De Zuidlanden zal bestaan uit negen buurtschappen, met daar omheen een landelijker gebied met. Elk buurtschap zal bestaan uit 150 tot 300 woningen en heeft daarmee een dichtheid van ongeveer 30 woningen per hectare. Het landelijke gebied dat om de kernen heen ligt zal ongeveer 15 woningen per hectare bevatten, waardoor dit gebied een open uitstraling krijgt. Het probleem bij dit open gebied is alleen dat 15 woningen per hectare nog vrij veel is, temeer omdat volgens de functionaris van de gemeente Leeuwarden een groot deel van dit gebied zal bestaan uit vrij uitgeefbare kavels. Hierdoor bestaat de kans dat degenen die een woning op deze kavels laten bouwen, de woning groot zullen maken omdat de kavel groot is. Gevolg hiervan is dat de kavels alsnog vol lijken en het open karakter minder sterk benadrukt wordt.

De compacte stadskernen krijgen verschillende typen woningen, zoals stadswoningen, patiowoningen, rijtjeswoningen en appartementen.

De eerste fase van De Zuidlanden wordt gerealiseerd in het lommerrijke gebied (Palmboom, 2005). Hier is tot nu toe één buurtschap (Techum) ontwikkeld, waarvan de bouw is gestart. Ook zijn er vrije kavels in het buurtschap en in het lommerrijke gebied verkrijgbaar. De tweede te ontwikkelen dorpskern is Jabikswoude. Voor deze kern is de planontwikkeling nog in volle gang. De planontwikkeling van de derde dorpskern Wiarda is ook begonnen.

De analyse van het woningaanbod van De Zuidlanden zal dus voornamelijk op het aanbod van Techum gebaseerd zijn. Techum kenmerkt zich door betaalbare woningen, beginnend bij 170.000 euro. Dit zijn voornamelijk rijwoningen van 5 á 6 woningen. Deze woningen worden startersplus woningen genoemd, omdat ze voornamelijk zijn voor semi-starters bijvoorbeeld ex-studenten die van een kamer naar een woning willen verhuizen. Ook worden er veel woningen voor doorstromers gerealiseerd, mensen die toe zijn aan een volgende stap in hun wooncarrière.

In onderstaand overzicht is te zien welke type woningen in Techum fase 1 en 2 worden ontwikkeld en tegen welke prijs. Fase 3 is nog in ontwikkeling.

De eerste fase is de binnen kern van het buurtschap, waarna fase 2 er grotendeels omheen wordt aangelegd. Opvallend is onder andere dat de verkoopcijfers van de 1<sup>e</sup> fase van BAM zo laag waren, dat het project is herontwikkeld (1/3 van het aanbod). De 31 woningen die zij hadden ontwikkeld voor dit gebied zouden twee-onder-een-kap en vrijstaande woningen worden, met prijzen beginnend vanaf 275.000 euro, tot 400.000 euro voor de vrijstaand woningen.

BAM was de enige ontwikkelaar zonder rijwoningen, maar wel met vrijstaande woningen in de eerste fase. Volgens een van de verkopende makelaars van het project was het probleem bij deze woningen voornamelijk de te lage kwaliteit ten opzichte van de prijs. Dit komt door de lage gootlijn, waardoor de woningen veel scheve wanden hebben, de inhoud minder wordt en de zolders geen mogelijkheden voor extra kamers bieden. Bij de herontwikkeling is ervoor gekozen om de vrijstaande woningen te laten vervallen omdat de doelgroep voor deze prijsklasse te klein was. Deze kavels zijn teruggegeven aan de gemeente Leeuwarden en worden als vrije kavels uitgegeven. Verder zijn er geheel andere woningen ontwikkeld in zowel een lagere prijsklasse als voor woningen rond de 300.000 euro. Bij deze woningen zijn wel de gootlijnen verhoogd en is de indeling veranderd, zodat de woningen ruimer van opzet zijn.

	Ontwikkelaar	Aantal	Type	prijs
1 <sup>e</sup> Fase Techum	Heijmans	47	rijwoningen	172.000-230.000
	Bouwfonds	22	rijwoningen	181.000-214.000
		14	2-1-kap	200.000-230.000
	BAM	31 woningen herontwikkeld		zie fase 2
		Totaal: 83		
2 <sup>e</sup> Fase Techum	Heijmans	12	rijwoningen	179.000-197.000
		16	2-1-kap	237.000-265.000
		6	2-1-kap	279.000
		4	vrijstaand	379.000
	Bouwfonds	5	rijwoningen	199.000-230.000
		12	2-1-kap	263.000-266.000
		5	Vrijstaand	367.000-372.000
	BAM	14	rijwoningen	199.000-218.000
		18	2-1-kap	278.000-308.000
		14	2-1-kap	270.000-302.000
	GEM	14	Kavels	v.a. 242.000
		Totaal: 120		

Figuur 6.2: Verkoopgegevens Techum naar type en prijs per ontwikkelaar  
Bron: Makelaardij Friesland

Opvallend aan dit aanbod is dat er veel rijwoningen worden ontwikkeld, terwijl uit de woningmarktanalyse van Leeuwarden bleek dat er een overschot van dit type woningen is. Dit kan komen doordat de rijwoningen in Techum ruim zijn opgezet en veel inhoud hebben. Ook de prijs van deze woningen ligt hoger dan de meeste rijwoningen. Rijwoningen in Leeuwarden liggen meestal tussen de €100.000 en €140.000, terwijl in Techum iets duurdere rijwoningen komen met minimaal drie slaapkamers en een ruime tuin.

Verder worden er veel twee-onder-een-kap woningen ontwikkeld. De prijs van deze woningen ligt tussen de 200.000 en 308.000 euro. Doordat de prijzen sterk verschillen, zijn de woningen minder concurrerend met elkaar. Er wordt juist gezorgd voor een gevarieerd aanbod. De doelgroep wordt hierdoor breed gehouden.

Bij het woningaanbod is opvallend dat er weinig vrijstaande woningen ontwikkeld worden, terwijl daar veel vraag naar zou zijn. Dit komt gedeeltelijk door de opzet van de buurtschappen. Binnen de buurtschappen komen voornamelijk de rijwoningen en twee-onder-een-kappers en aan de rand en buiten de buurtschappen de vrijstaande woningen. Wellicht is dit terug te zien in de derde fase.

In het aanbod van Techum weerspiegelt zich de doelstelling van de gemeente Leeuwarden om te willen bouwen voor midden en hoge inkomensklassen. In sommige dorpskernen, zoals Jabikswoude zullen ook starterswoningen ontwikkeld worden. Dit is nodig om de vraag naar goedkopere woningen door gezinsverdunning op te vangen. Ongeveer 10% van het aanbod van De Zuidlanden zal op deze doelgroep gericht zijn.

Doordat alle drie kerngebieden in De Zuidlanden andere landschappelijke kenmerken hebben, zullen ook de woningen daaraan zijn aangepast. In Waterrijk komt dit bijvoorbeeld tot uiting in eilanden die met bruggen met elkaar verbonden zijn. Afhankelijk van de toekomstige ontwikkelingen zullen hier waarschijnlijk voornamelijk vrijstaande woningen en een klein deel twee-onder-een-kap woningen worden ontwikkeld. Dit gebied zal ook een modernere uitstraling krijgen, mede doordat woningen gedeeltelijk boven het water worden gebouwd en er gekozen wordt voor een modernere architectuur. Hiermee zal worden geprobeerd niches in de markt in te nemen, waardoor het gebied de hoge inkomensgroepen hoopt te bereiken.

Het woningaanbod in het deelgebied de Plantage zal stedelijker zijn dan de andere gebieden. Hierbij kan gedacht worden aan een dichter bebouwd gebied, met bijvoorbeeld moderne rijwoningen die recht opgetrokken zijn. In dit gebied zal ook plaats zijn voor appartementencomplexen, terwijl dit in de andere deelgebieden maar op zeer kleine schaal zal worden ontwikkeld. Ook langs de hoofdweg van het gebied, de Stadsas zal plaats zijn voor een aantal appartementencomplexen. De invulling van deze gebieden staat nog niet vast, waardoor het aanbod nog aan kan worden gepast aan een veranderende vraag. De geïnterviewde makelaar kon geen duidelijk antwoord geven op de vraag of zij verwacht dat de appartementen goed zullen verkopen. De appartementenmarkt is een lastige markt, waarbij de vraag in stedelijk gebied vooral de boventoon voert. Of de landelijke appartementen ook in trek zijn, moet nog blijken. Ook kan het zijn dat dit samenhangt met het voorzieningenniveau van de wijk.

#### **6.4 Voorzieningen**

De Zuidlanden wordt een wijk met een landelijke uitstraling, maar het wordt wel een woonwijk van de bestaande stad Leeuwarden (Bureau voor Stedebouw, 2003). Het is een wijk die zich probeert aan te passen aan de huidige wensen van bewoners. Het principe achter De Zuidlanden is dat mensen steeds vaker in een landelijke omgeving willen wonen, waarbij ze kunnen genieten van de rust en vrijheid van het platteland. Daarnaast willen ze ook veel basisvoorzieningen bij de hand hebben zodat ze van alle gemakken voorzien zijn. Verder willen ze zich betrokken blijven voelen bij de stad. Daarom is voor de volgende gebiedsinrichting gekozen: wonen, werken en recreëren. Alle drie basisactiviteiten moeten in dit gebied ontplooid kunnen worden. Dit staat haaks op de gedachtegang van de Vinex-wijken, waarbij alleen de woonfunctie gerealiseerd werd.

Daarnaast is het belangrijk dat de wijk complementair is aan de stad Leeuwarden, zodat de inwoners van De Zuidlanden het aantrekkelijk vinden om naar het centrum van Leeuwarden te gaan. Dit is ook belangrijk voor het centrum van Leeuwarden, want een grote nieuwe wijk zorgt voor meer bewoners en dus voor meer klanten. Andersom is het ook zo dat het winkelaanbod in De Zuidlanden aantrekkelijk kan worden voor de huidige inwoners van Leeuwarden. Daarom moet er gezorgd worden voor een goede afstemming in winkelaanbod, zodat zowel het centrum van Leeuwarden als de winkels in De Zuidlanden naast elkaar kunnen bestaan.

Twee locaties binnen de Zuidlanden zijn bedoeld voor grootschalige voorzieningen. Die bevinden zich langs de Stadsas, de hoofdweg die van noord naar zuid het gebied in tweeën deelt. Ongeveer halverwege het gebied zal aan beide kanten van deze weg een winkelcentrum worden aangelegd. De weg zal een ongelijkvloerse kruising krijgen, zodat ook het langzame verkeer gemakkelijk aan beide kanten van het winkelcentrum kan komen. De invulling van dit winkelcentrum staat nog niet vast. Het is de bedoeling dat dit het centrum wordt van de nieuwe wijk, het centrale ontmoetingspunt voor de hele wijk. Waarschijnlijk komen in het winkelcentrum in elk geval twee grote supermarkten en verder kleinere winkels, zodat het een wijkwinkelcentrum met een omvang van ongeveer 10.000 m<sup>2</sup> wordt, met genoeg aanbod voor de verwachte 16.000 inwoners van de wijk.

De ingebruikname van dit winkelcentrum kan pas plaatsvinden als ongeveer 70% van de bewoners ook in de wijk wonen. Waarschijnlijk zal dit pas in de tweede fase zijn, na 2012. Tot die tijd zal gewerkt worden met tijdelijke voorzieningen. Er wordt nog gewerkt aan de functie van de tijdelijke voorzieningen in het uiteindelijke plan, misschien is opname in het plan mogelijk.

Ten zuiden van het winkelcentrum, ook aan de Stadas, zal ruimte zijn voor kleine kantoren, appartementen en toonzalen. Met de aanleg van kleine kantoren wordt geprobeerd om kleine bedrijven van de inwoners van De Zuidlanden mee te nemen naar het gebied. Hierdoor ontstaat bedrijvigheid in De Zuidlanden en komt er meer ruimte in Leeuwarden vrij voor het aantrekken van nieuwe bedrijven. Daarom zal er ook ruimte zijn voor hoogwaardige verzamelgebouwen, waarbij meerdere bedrijven in één pand worden gehuisvest.

Aan de zuidrand van de Stadas, waar de Stadsas grenst aan de Wâldwei en het spoor, wordt Werpsterhoek ontwikkeld. Dit is een locatie voor grote kantoren en een GDV/PDVlocatie. Werpsterhoek ligt aan een klaverblad van toegangswegen, waar de wegen vanuit Heerenveen, Drachten en de Haak om Leeuwarden samenkomen. Werpsterhoek krijgt daardoor een regionale functie, met een aantrekkingskracht op de hele provincie Friesland. De PDV/GDVlocatie zal moeten

aansluiten op het bestaande winkelaanbod van Leeuwarden en moet in spelen op het hoogwaardige karakter van de wijk misschien door middel van een thematisch karakter (interview makelaar). Het thema staat nog niet vast, maar gedacht kan worden aan bijvoorbeeld wonen of vrije tijd.

De kantoren hebben de mogelijkheid voor een zichtlocatie vanaf de kruisende wegen of voor een stationslocatie. Mede door het hoogwaardige karakter van de wijk wordt ingezet op aantrekkelijke gebouwen met hoogwaardige bedrijven langs de weg en de overige bedrijven met bijvoorbeeld een distributiefunctie aan het spoor. Hierbij wordt de kwaliteit van de wijk sterk in de gaten gehouden.

Naast een ruim aanbod van grootschalige commerciële voorzieningen, krijgen de buurtschappen allemaal een eigen functie. Hierdoor ontstaat complementariteit van de verschillende buurtschappen aan elkaar. Techum krijgt bijvoorbeeld een tijdelijke buurtsuper en een horecagelegenheid, bijvoorbeeld een café. Aan de rand van Techum komt een grote basisschool die voor de hele Zuidlanden gaat functioneren.

Jabikswoude wordt meer gericht op zorgvoorzieningen. Er komt een zorgvijfhoek waarbij ruimte is voor woningen met intra- en extramurale zorg. Verder komen er andere gezondheidsdiensten zoals een dokter, apotheek en fysiotherapeut. Omdat deze vijfhoek zich vooral richt op oudere mensen, is er ook ruimte voor kleine detailhandel, zoals een kapper, bloemwinkel en een kiosk.

De andere buurtschappen zullen ook allemaal een bijzondere, passende voorziening krijgen, waardoor de basisvoorzieningen binnen de dorpskernen worden aangeboden. Belangrijk is dat deze voorzieningen aansluiten bij de woonwensen van de bewoners. Hierdoor kan de voorziening als magneetfunctie werken bij het aantrekken van bewoners.

Inn het deelgebied de Plantage komt een groot sportcomplex met onder andere sportvelden en een sporthal. Ook wordt nagedacht over de aanleg van een buitenzwembad, omdat Leeuwarden tot op heden geen buitenzwembad heeft. Naar deze functie is binnen Leeuwarden veel vraag en kan zeer belangrijk zijn voor de wijk.

Verder wordt er bij het sportcomplex rekening gehouden met de aanleg van middelbare scholen. Dit zorgt ervoor dat de wijk zelfvoorzienend is.

## **6.5 Infrastructuur/ontsluiting**

Binnen het gebied van De Zuidlanden zijn twee hoofdwegen: de Stadsas die van noord naar zuid loopt en vooral gericht is op economie en voorzieningen en de weg van oost naar west die voornamelijk gericht is op recreatie en sport (Bureau voor Stedebouw, 2003).

Om het gebied heen lopen meerdere wegen die zorgen voor de ontsluiting van het gebied. Zo is aan de oostkant de Drachtsterweg, aan de zuidkant de Wâldwei en komt aan de westkant de Haak om Leeuwarden. Door deze drie wegen is het mogelijk om vanuit het gebied gemakkelijk alle kanten op te gaan, zowel naar Leeuwarden, Harlingen, Drachten en Heerenveen, waarbij het niet nodig is om door Leeuwarden heen te rijden.

De Stadsas en de oost-west weg zullen de hoofdwegen van het gebied worden. Op deze wegen is een maximale snelheid van 50 km/u toegestaan. Dit zullen drukke wegen worden omdat alle woningen van De Zuidlanden via deze wegen worden ontsloten en omdat er zich veel bedrijvigheid langs deze wegen zal bevinden. Op het punt waar deze twee wegen elkaar kruisen zal een ongelijkvloerse kruising komen (bij het winkelcentrum).

Verder sluiten deze twee wegen aan op de kleinere wegen die de verschillende buurtschappen en hun omliggend gebied ontsluiten. Deze wegen worden in principe allemaal 30 km-zones, behalve sommige wegen in het buitengebied waar 50 km/u wordt toegestaan.

Het wegenpatroon in het stadsgedeelte krijgt een rationeel grid van lanen en singels, terwijl de andere twee gebieden die meer dorps aan moeten doen voornamelijk kleine slingerende straatje krijgen. Deze straatjes worden niet geasfalteerd, maar met keien bestraat.

Voor het langzame verkeer wordt een fijnmazig netwerk van wegen aangelegd, met routes door het gebied en naar Leeuwarden toe. Dit dient niet alleen ter ontsluiting, maar ook ter recreatie. Er zullen meerdere fietstunnels worden aangelegd om de veiligheid te vergroten en het fietsen te bevorderen.



Parkeren in het gebied zal op verschillende manieren worden gefaciliteerd. In de stadslandschappen in de Plantage wordt voornamelijk op het eigen terrein geparkeerd, terwijl de buurtschappen weinig ruimte aan de voorkant van de woningen krijgen, doordat er smalle straten worden aangelegd. Parkeren vindt hier plaats aan de achterkant van de woningen, deels op eigen terrein maar grotendeels in openbaar gebied.

Het openbaar vervoer in de wijk zal voor een deel opgevangen worden door het treinstation en voor een deel door busverbindingen. Als het qua bewonersaantallen kan, zal op de Stadsas hoogwaardig openbaar vervoer worden aangeboden. Deze verbinding gaat lopen tussen station Leeuwarden, Werpsterhoek en misschien WTC expo (evenementengebouw aan de westkant van Leeuwarden). Bij Werpsterhoek is plaats voor een transferium.

Alleen de oostkant van het gebied (Waterrijk), waar onder andere het buurtschap Wiarda komt te liggen, zal waarschijnlijk een minder goede ontsluiting hebben omdat het ver van het toekomstige treinstation en het klaverblad afligt.

## **6.6 Aanleg groenvoorzieningen en infrastructuur**

Bij de aanleg van een nieuwbouwwijk is er vaak commentaar op het feit dat als de eerste bewoners in de wijk komen, het gebied er nog uitziet als een grote zandbak.

Bij de aanleg van een wijk worden meestal eerst een aantal wegen voor het bouwverkeer aangelegd, waarna meteen begonnen wordt met het bouwen van de woningen. Als de woningen allemaal zijn gebouwd, dan wordt er aandacht besteed aan goede wegen, groenvoorzieningen en overige voorzieningen.

Vaak is dit een nadeel van een nieuwbouwwijk: pas na een aantal jaren begint de wijk ook echt op een wijk te lijken. Daarom wordt steeds vaker de vraag gesteld of het niet mogelijk is om eerder te beginnen met de aanleg van de structuur, zodat de opbouw van de wijk duidelijker is en de wijk er beter uitziet.

Bij De Zuidlanden zou het dan ook verstandig zijn om in elk geval een gedeelte van de groenstructuur aan te leggen, zodat het landelijke en lommerrijke karakter van de wijk beter naar voren komt. Toch is dit principe nog niet toegepast. Volgens de supervisor van de GEM komt dit doordat de grondkwaliteit in het gebied niet goed genoeg was om bijvoorbeeld bomen te kunnen planten. Nu de bouw begonnen is, is wel besloten om een groot deel van de bomen in het lommerrijke gebied alvast te planten. Hierbij zullen iets grotere bomen gebruikt worden, zodat er al snel een besloten gebied ontstaat. Ook zijn de terpen in het gebied al zichtbaar, omdat het hierbij om bestaande terpen gaat.

Het planten van bomen voor de verduidelijking van de structuur van het gebied is voor de ontwikkelaars minder praktisch, omdat de structuur van het hele gebied nog niet vastligt. Zo zullen er weer bomen moeten worden verwijderd als een gebied wordt herontwikkeld. Toch wordt hier wel voor gekozen, omdat bomen planten niet duur is en het wel veel voor de structuur van het gebied betekent. Ook wordt gedacht dat de wijk door het bos aantrekkelijker wordt, zodat de woningen gemakkelijker verkocht worden. Bomen kunnen gemakkelijker gekapt worden, dan dat ze volgroeid geplant worden.

De wegenstructuur is een ander verhaal. Tot nu toe is er een weg voor bouwverkeer aangelegd die van de Overijsselseweg naar Techum loopt en is het fietspad voor de verbinding Techum-Leeuwarden aangelegd. Volgens de projectleider van de gemeente Leeuwarden is het niet mogelijk om de overige wegen in de buurtschappen al aan te leggen. Dit heeft verschillende redenen. Zo is de bodem in het gebied heel zacht, waardoor voordat met de aanleg kan worden begonnen, de wegen lange tijd belast moeten worden zodat ze alvast inklinken. Daarnaast zal er door het vele bouwverkeer dat nog van de weg gebruik gaat maken een duurder asfalt gebruik moeten worden.

Tenslotte is er nog het feit dat de wegen in de dorpskernen geen asfaltwegen zullen zijn, maar wegen met gebakken materialen. Dit is niet alleen gevoeliger, maar ook een stuk duurder dan asfalt. In het deel van Techum dat als eerste ontwikkeld wordt, zal alvast één laag asfalt worden gelegd, zodat de toegankelijkheid voor de bewoners verbeterd wordt. Ook de stoepen worden alvast geplaatst. Vervolgens zal de geplande bestrating aangelegd worden als Techum in zijn geheel gebouwd is. Dit

kan doordat er vrije kavels aangeboden worden wel vertraging oplopen, omdat gewacht moeten worden totdat het laatste bouwverkeer uit de wijk is en alle woningen zijn opgeleverd. Bij particulier opdrachtgeverschap zal de bouw van de ene woning altijd langer duren dan de andere, doordat met verschillende aannemers wordt gewerkt.

### **6.7 Identiteit en Fries dorpskarakter**

Voordat het Masterplan De Zuidlanden werd opgesteld, is er onderzoek gedaan naar bestaande Friese dorpen. Hierbij zijn de kenmerken van een traditioneel Fries dorp onderzocht op het gebied van architectuur, stedenbouw en landschapinrichting (Daan, 2002). Het Friese land staat bekend als het land van klei en water: veel openheid door gras, vruchtbare grond, weerbarstigheid en traagheid. Binnen dit landschap liggen de terpdorpen.

De buurtschappen worden voornamelijk opgebouwd als Friese terpdorpen. Deze dorpen hebben veel samenhang met het omliggende landschap. Zo hebben de dorpen meestal een radiale structuur met een vierkante blokverkaveling. Midden in of naast het dorp ligt de terp. Deze terp werd vroeger vaak vrij gehouden voor akkerbouw, omdat de terp hoger gelegen is. Later werd er vaak een kerk op de terp gebouwd. Om de terp heen ligt de ringweg, die de radiale structuur benadrukt.

Deze terpdorpen zijn vaak begonnen met een of twee woningen, waarbij het dorp steeds verder ongestructureerd werd uitgebreid. Dit is ook meteen wat het nabouwen in een nieuwbouwwijk moeilijk maakt: het ongestructureerde karakter moet worden overgenomen.

Een terpdorp heeft altijd een kerk als middelpunt van het dorp. Vaak is er daarnaast ook een café in de buurt van de kerk aanwezig. Deze ligt vaak in de dorpstraat. De dorpselite woont over het algemeen in de kern van het dorp. De arbeiderswoningen zijn hier omheen gebouwd. Helemaal aan de rand van het dorp, net wat buiten het dorp, liggen de grote boerderijen. Door deze opbouw is de hiërarchie van grote structurele waarde voor een dorp.

De hoofdweg van het dorp is de weg die midden door het dorp loopt. Deze weg loopt vaak in bochten en heeft kleine straatjes als zijtakken. Binnen het dorp is de bebouwing zeer dicht en zijn er weinig voortuinen. Doordat de wegen in bochten lopen, zijn er weinig zichtlijnen binnen de dorpen. Er kan niet door de hele straat gekeken worden, maar slechts tot aan de volgende bocht.

De woningen zijn statige woningen, vaak vierkant, symmetrisch en met een lage gootlijn. De arbeiderswoningen staan in een rijtje van ongeveer 4 of 5 woningen en staan evenwijdig of haaks op de dorpstraat. De goothoogte geeft ook de hiërarchie van het dorp aan. Hoe hoger de gootlijn, des te belangrijker de bewoners.

De woningen worden verder nog gekenmerkt door grote ramen aan de voorzijde, maar weinig ramen aan de achterzijde van de woning. De achterliggende gedachte hierbij is dat aan de voorkant goed naar buiten kan worden gekeken, waardoor de sociale controle bevordert wordt.

Op basis van bovenstaande bevindingen is een advies geformuleerd voor het gebied van De Zuidlanden (Daan, 2002). De belangrijkste conclusie hierbij is: samenhang in verscheidenheid. Hiermee wordt bedoeld dat de dorpen het oude karakter van verscheidenheid moeten behouden, maar dat er aan de andere kant ook rekening moet worden gehouden met de ordelijkheid van nieuwbouw: de verscheidenheid moet overzichtelijk blijven en zo worden opgebouwd dat er toch patronen in te ontdekken zijn.

Ook de reeds genoemde hiërarchie moet in de buurtschappen naar voren komen. Niet alleen door een hoofdstraat met daar omheen kleinere woningen, maar ook door verschillende gootlijnen en vrijstaande woningen met veel symmetrie.

De functie van de kerk is tegenwoordig redelijk verbleekt, maar toch is het belangrijk om bepaalde brandpunten in de dorpen te hebben waardoor ze op grote afstanden herkend kunnen worden. Hierbij kan bijvoorbeeld gedacht worden aan een appartementstoren of een multifunctioneel centrum als middelpunt van het dorp. Architectonisch zal dit gebouw een opvallende vorm moet krijgen, zodat het een duidelijke landmark wordt.

Aan de rand van de buurtschappen kan plaats gemaakt worden voor een statige boerderij, wellicht kan er gebruik gemaakt worden van de huidige bebouwing. Deze boerderij moet veel land om zich heen hebben, zodat ook dit een landmark in het gebied kan worden.

Het café kan ook niet ontbreken in een oud Fries dorp. Deze functie kan ook het beste geplaatst worden in een hoog, vierkant, symmetrisch gebouw in het centrum van het dorp. Het café kan vervangen worden door een snackbar of een andere horecavoorziening, zolang het maar dient als (net als de kerk) ontmoetingsplaats.

Stedenbouwkundig gezien moet er rekening gehouden worden met de contrasten tussen woningdichtheden en knikkende lanen met beperkt perspectief. Hierdoor wordt de intimiteit en kleinschaligheid benadrukt. Verder zal een netwerk van groenverbindingen ontworpen moeten worden en zal er veel verscheidenheid in de woningtypes moeten zijn. Hierbij hoeft niet alleen gedacht te worden aan het type zoals een rijwoning of een vrijstaande woning, maar zal ook de verscheidenheid binnen deze types onderzocht moeten worden. Bijvoorbeeld door af te wisselen met breed, smal, hoog, laag en verspringing op de kavel. Ook kan hierbij gewerkt worden met verschillende kleuren.

Bovenstaande kenmerken zijn de basis voor het gebied van De Zuidlanden. Elk deelgebied is anders ingericht, maar de meeste van deze kenmerken zijn geprobeerd te benadrukken in het gebied.

Dit is bijvoorbeeld gedaan door het aanbrengen van veel verscheidenheid in de dorpen, qua type woningen, kleur, gootlijn en symmetrie. Ook de hiërarchie is terug te vinden, mede dankzij de wegenstructuur. De buurtschappen zijn een verdichting in het landschap en er wordt geprobeerd om te zorgen voor landmarks in het landschap. De voorzieningen in elk buurtschap spelen hier een belangrijke rol bij. Bij Techum wordt dit bijvoorbeeld gedaan door een Stinzentoren net buiten het dorp met appartementen en in Jabikswoude is gekozen voor een gebouw midden in het dorp in de vorm van een kerk waar ook appartementen in komen.

Ook krijgt Techum een café midden in het dorp en heeft Techum al een grote boerderij net buiten het dorp. Tussen Techum en Jabikswoude in ligt een grote terp, waar de basisschool gevestigd wordt. Verder zal de terp leeg blijven.

Over de identiteit van de buurtschappen stelt een van de geïnterviewde experts dat elke buurtschap een eigen identiteit krijgt, niet alleen door de voorziening die het dorp krijgt, maar ook door de opbouw en de uitstraling. Zo wordt Techum een dorp voor voornamelijk jonge gezinshuishoudens waarbij ook grote huizen gebouwd worden. Jabikswoude zal veel meer de echte dorps identiteit krijgen doordat er meer kleinere woningen zullen worden gebouwd, bijvoorbeeld met een lagere gootlijn. Ook is geprobeerd bepaalde dorpen als voorbeeld te nemen bij de aanleg van de nieuwe dorpen. Jabikswoude is bijvoorbeeld gebaseerd op het dorp Snakkerburen dat net ten noorden van Leeuwarden ligt. Dit dorp kent veel symmetrie en dorpsse woningen met een lage gootlijn. De Kanaalzone is gebaseerd op Harlingen omdat Harlingen een havenstad is waarbij water door het woongebied stroomt. Techum is gebaseerd op dorpen als Giekerk en Oenkerk, die grotendeels nieuwer zijn dan de oude Friese dorpen, maar die in een bosrijke omgeving liggen.

## **6.8 Conclusie**

In dit hoofdstuk zijn de plannen voor De Zuidlanden op verschillende onderwerpen geanalyseerd. Hierbij zijn twee deelvragen beantwoord. De derde deelvraag van dit onderzoek luidde: wat is het geprogrammeerd aanbod in De Zuidlanden, naar onder andere woningtype en prijzen en in hoeverre sluit dit aan bij het verwachte vraagoverschot. Deze deelvraag is uitgebreid behandeld. Het antwoord op deze vraag is dat De Zuidlanden veel verschillende woningtypen in verschillende prijsklassen realiseren, maar dat het erop lijkt dat het gerealiseerde type woningen nog niet volledig aansluit bij de gevraagde typen. Zo bestaat er voornamelijk vraag naar (half)vrijstaande woningen, terwijl er in De Zuidlanden ook veel tussen- en hoekwoningen gerealiseerd worden. Toch zal het merendeel van de woningen gaan bestaan uit twee-onder-een-kap woningen, vrijstaande woningen en vrije kavels.

Het woningaanbod is gevarieerd, maar toch voornamelijk gericht op midden en hoge inkomensklassen zodat de doorstroming bevordert wordt en de kapitaalcrachtige inwoners in Leeuwarden kunnen blijven of weer naar Leeuwarden toe kunnen trekken. Om deze groepen te behouden/te aan te trekken wordt ingespeeld op de steeds groter wordende vraag naar landelijk wonen. Wonen op een rustige locatie met veel natuur, maar toch ook met alle voorzieningen bij de hand is erg in trek. Daarom is er bij De Zuidlanden voor gekozen om karakteristieke Friese dorpen te ontwikkelen. Deze kenmerken

zijn terug te vinden in de opbouw van de wijk/buurtschappen, de architectuur, de voorzieningen en de openbare ruimte.

De vierde deelvraag luidde: hoe is de opbouw van de wijk qua voorzieningen, groen en infrastructuur en sluit dit aan bij de wensen van de (potentiële) bewoners. Deze deelvraag is gedeeltelijk in dit hoofdstuk beantwoord.

De Zuidlanden is een groot gebied met naast woningen ook een aanbod van winkel- en kantoorruimte. Ook wordt er veel aandacht besteed aan de natuur in het gebied, weiland, bos en water.

Deze nieuwe wijk moet alle voorzieningen gaan bevatten die de inwoners van het gebied dagelijks gebruiken, maar ook regionale voorzieningen zoals een PDV/GDVlocatie. Verder zien de plannen voor de ontsluiting er gunstig uit, niet alleen voor autoverkeer, maar zeker ook voor langzamer verkeer zoals fietsers en wandelaars. In hoeverre de (potentiële) bewoners tevreden zijn over de voorzieningen zal moeten blijken in het volgende hoofdstuk.

De vijfde deelvraag luidde: wordt ervoor gezorgd dat de negen buurtschappen ook daadwerkelijk een (Fries) dorpskarakter krijgen en waar zit de differentiatie tussen de negen kernen. Deze deelvraag is ook in dit hoofdstuk beantwoord. Voordat het programma voor De Zuidlanden werd opgesteld, is er onderzoek gedaan naar het Friese dorpskarakter. Bij dit onderzoek is de voornaamste conclusie: samenhang in verscheidenheid. Daarom wordt er bij de inrichting van de buurtschappen gekozen voor veel variatie in opbouw, woningtype, architectuur en straatbeeld. De differentiatie tussen de verschillende buurtschappen wordt voornamelijk tot stand gebracht door verschillende voorbeeld-dorpen voor de buurtschappen en door verschillende landschapstypen in het gebied. Ook door middel van verschillende voorzieningen in de buurtschappen worden deze verschillend aangesterkt.

De zesde deelvraag tenslotte luidde: hoe zal de wijk aangelegd worden (eerst woningen of eerst de structuur) en heeft dit invloed op de vraagkant van de markt, is in dit hoofdstuk ook gedeeltelijk behandeld. Duidelijk is geworden dat in principe eerst de woningen worden gebouwd en daarna wordt de structuur aangelegd. Er is wel gekeken naar de mogelijkheden voor vervroegde aanleg van bepaalde voorzieningen, maar dit is bij De Zuidlanden niet goed mogelijk. De effecten hiervan op de vraagkant van de markt, worden in het volgende hoofdstuk besproken.

In het volgende hoofdstuk zullen de plannen voor De Zuidlanden zoals in dit hoofdstuk weergegeven en de informatie verkregen bij de deskundigen, worden vergeleken met enquêtes die zijn gehouden onder de kopers van een woning in Techum. Hierbij zal geprobeerd worden de doelgroep in kaart te brengen, net als de woonwensen van deze groep. Ook het dorps karakter van de buurtschappen en de rest van het gebied zullen onderzocht worden.

## Hoofdstuk 7: Deskundigen en potentiële bewoners aan het woord

In dit hoofdstuk worden de enquêtes van de kopers van een woning in het eerste buurtschap Techum geanalyseerd. Hierbij wordt onderzocht of er een generaliserend beeld kan worden gevormd van de kopers op basis van bijvoorbeeld leeftijd, gezinssamenstelling, inkomen en leefstijl. Ook zal de herkomstlocatie van de kopers in kaart worden gebracht om een beeld van de aard van de verhuisstroom te schetsen.

Vervolgens komen de verhuismotieven en de waardering van het woonmilieu aan de orde. Hierbij zal ook ingegaan worden op de identiteit van het buurtschap, het dorpse karakter en welke rol dit speelt in de verhuisbeslissing.

De informatie die naar voren komt uit de enquêtes zal vervolgens vergeleken worden met de verkregen informatie uit de interviews met de deskundigen en met de resultaten van het vorige hoofdstuk over het project De Zuidlanden.

Op basis van deze uitkomsten zal geprobeerd worden de deelvragen vier en zes te beantwoorden. Deelvraag vier luidt: hoe is de opbouw van de wijk qua voorzieningen, groen en infrastructuur en sluit dit aan bij de wensen van de (potentiële) bewoners. Deelvraag zes luidt: hoe zal de wijk aangelegd worden (eerst woningen of eerst de structuur) en heeft dit invloed op de vraagkant van de markt.

De enquête onder de woningkopers van Techum is mondeling gehouden, deels telefonisch en deels bij de kopers thuis. De vragen die gesteld zijn voor de enquête zijn terug te lezen in bijlage 2. Zoals in het vorige hoofdstuk te lezen, zijn er op dit moment ongeveer 200 woningen in Techum in de verkoop of verkocht. Doordat deze woningen nog niet allemaal zijn verkocht, zeker niet in de tweede fase van het plan, zijn er op dit moment ongeveer 140 kopers bekend. Dit maakt dat 28 enquêtes een steekproef van één op de vijf betekent. Hierdoor kan aangenomen worden dat de uitkomst van de enquête representatief is voor de (toekomstige) bewoners van Techum

### 7.1 Kenmerken van de ondervraagde woningkopers Techum

In totaal zijn er 28 enquêtes afgenomen onder woningkopers van de 1<sup>e</sup> en 2<sup>e</sup> fase van het buurtschap Techum. In deze paragraaf zullen een aantal kenmerken van deze groep besproken worden, zoals: leeftijd, huishoudensamenstelling, opleidingsniveau, inkomen en leefstijl.

Ten eerste de leeftijd van de ondervraagde kopers. De gemiddelde leeftijd van de ondervraagde personen is 31,7, met een mediaan van 31. De jongste persoon is 24 en de oudste is 51. De bevolking is jong, slechts 4 personen zijn rond de 50 jaar, verder zijn alle ondervraagden tussen de 24 en 40 jaar.

De jonge bevolkingssamenstelling heeft ook zijn weerspiegeling op de huishoudensamenstelling. Van de huishoudens zijn er 3 alleenstaand, 16 samenwonend en 9 samenwonend met thuiswonend(e) kind(eren). In totaal hebben deze 9 huishoudens 16 kinderen, waarvan de gemiddelde leeftijd van de kinderen 3,4 is. De vier huishoudens waarbij de bewoners rond de 50 jaar zijn, zijn allemaal samenwonend zonder thuiswonende kinderen.

De ondervraagde bewoners zijn grotendeels goed opgeleid en hebben mede daardoor ook een hoog inkomen. Zo hebben 19 ondervraagden een hbo/wo opleiding afgerond, 6 een mbo opleiding en slechts 3 een mavo/vmbo/havo opleiding. Lage inkomens onder de modale norm van 30.000 zijn niet genoemd. 13 huishoudens hebben een inkomen tussen de 30.000-40.000 euro bruto per jaar en 15 huishoudens komen boven de 45.000 euro bruto per jaar. Aangezien in dit buurtschap voornamelijk jonge huishoudens wonen, is de verwachting dat het inkomen van de bevolking de komende jaren nog verder zal stijgen.

De leefstijl van de bewoners is lastig vast te stellen door middel van een enquête. Er is gevraagd hoe belangrijk de koper het vindt dat er buurtactiviteiten in de nieuwe wijk worden georganiseerd. Hierbij gaf slechts 1 persoon aan dit heel belangrijk te vinden, 23 personen vinden dit redelijk belangrijk en 3

personen staan hier neutraal tegenover. Van deze laatste 26 personen gaf wel meer dan de helft aan dat ze het belangrijk vinden om dagelijkse contact met de burens te onderhouden. Als het buurtcontact vanzelf tot stand komt, zijn buurtactiviteiten dan niet meer zo belangrijk. Verder gaven twee ondervraagden aan neutraal tegenover buurtactiviteiten te staan en 1 persoon vond het zelfs onbelangrijk omdat ze liever haar contacten in Leeuwarden onderhoudt dan in haar eigen buurt. Om een indeling te kunnen maken naar leefstijl zou meer bekend moeten zijn over de normen en waarden van de ondervraagden. Hiervoor is een uitgebreider interview dan een enquête nodig.

Overigens gaven de geïnterviewde deskundigen aan dat er bij de inrichting van het plan De Zuidlanden weinig tot geen rekening is gehouden met een indeling naar leefstijl. Verwacht wordt wel door de makelaar dat de leefstijlen zichzelf in een gebied sorteren door de aantrekkingskracht van bepaalde delen en voorzieningen van het gebied op bepaalde leefstijlcategorieën.

Dit heeft betrekking op de zesde hypothese: doordat mensen met dezelfde leefstijl dezelfde woonwensen hebben, zullen zij voor hetzelfde woonmilieu kiezen, waardoor de buurtschappen qua leefstijl homogeen worden. De makelaar verwacht dat er clusters van bepaalde leefstijlen zullen ontstaan. Het GEM probeert duidelijke identiteiten voor de verschillende gebieden en buurtschappen naar voren te brengen. Dit wordt onder andere gedaan door de verschillende voorzieningen in de buurtschappen en het verschil in opbouw tussen de buurtschappen. Hierdoor wordt de doelgroep verschillende leefmilieus aangeboden die aansluiten bij bepaalde type leefstijlen. Het is te verwachten dat zich hierdoor in elk buurtschap een homogene samenstelling qua leefstijl ontwikkelt. De zesde hypothese kan hierdoor worden aangenomen.

## 7.2 De huidige en toekomstige woning

Uit de enquête is gebleken dat een groot deel van de kopers hun tweede woning in Techum betrekken en daarbij voor de eerste keer een woning kopen. Bij 1 persoon was het zelfs de eerste woning die zelfstandig wordt bewoond. Bij 8 huishoudens zal het de 2<sup>de</sup> woning worden. De overige 19 huishoudens hebben al meerdere woningen bewoond en van deze 19 hebben 12 ook al eerder een woning gekocht. In totaal zijn 11 huishoudens afkomstig uit een huurwoning, tegenover 17 uit een koopwoning.

Door de geïnterviewde makelaar werd al duidelijk waar de meeste geïnteresseerden in het plan van De Zuidlanden vandaan kwamen. Het beeld van de kopers komt hier sterk mee overeen. Zo komen 4 van de kopers uit Huizum en 3 uit Camminghaburen. Adlan werd ook genoemd als wijk met veel geïnteresseerden, maar dit is bij de enquête niet teruggevonden. Wel zijn er nog 3 huishoudens afkomstig uit het centrum en 3 uit de Westerparkwijk. De Westerparkwijk is een wijk met veel jonge gezinnen, grote woningen maar kleine tuinen. Van de overige 15 huishoudens komen 4 van buiten Leeuwarden en de overige huishoudens uit verschillende wijken, voornamelijk wijken met goedkopere gezinswoningen en appartementen.

In onderstaande tabel is weergegeven uit welke type woningen de kopers afkomstig zijn, naar welk type woning ze hebben gezocht en wat voor een woning het uiteindelijk is geworden.

Bij “gezocht type” waren meerdere antwoorden mogelijk, waardoor dit aantal boven de 28 uitkomt. Het is opvallend dat veel huishoudens afkomstig zijn uit tussenwoningen, maar dat er ook weer veel gezocht is naar tussenwoningen. Ook hoekwoningen en twee-onder-een-kap woningen werden veel gevraagd, maar is uiteindelijk een stuk minder verkocht.

	Huidige woning	Gezochte woning	Gekochte woning
<b>Appartement/flat</b>	7		
<b>Tussenwoning</b>	14	15	12
<b>Hoekwoning</b>	5	17	9
<b>2 onder 1 kap</b>	2	10	2
<b>Vrijstaand</b>		5	

<b>kavel</b>		3	5
<b>Geen voorkeur</b>		2	

Tabel 7.1 Huidige, gezochte en gekochte woningen  
Bron: Enquête

In hoofdstuk vijf werd al aangegeven dat starters vaak minder goed weten wat ze willen, waardoor ze sneller tevreden zijn over wat ze kunnen vinden. Daarnaast zijn er door onder andere het beleid van de gemeente ook weinig nieuwbouw-starterswoningen, waardoor de keuze gemaakt moet worden tussen of nieuwbouw of het gewenste type.

Bij de enquête werd meerdere keren aangegeven dat gezocht werd naar een twee-onder-een-kap woning, maar dat dit in verband met de hoge vraagprijzen niet mogelijk was. Helemaal in verhouding tot de extra ruimte die je voor je geld kreeg ten opzichte van een hoek of tussenwoning was dit niet voordelig. Vijf ondervraagden gaven aan dat ze de huizen te duur vonden in vergelijking met de inhoud. Hierbij werd de woningprijs door de kopers vaak vergeleken met andere koopwoningen in Leeuwarden. De kopers die vinden dat er te weinig twee-onder-een-kap woningen worden gerealiseerd, hebben wellicht te vroeg een woning gekocht. Voornamelijk in de 2<sup>de</sup> en 3<sup>e</sup> fase van het plan Techum worden veel twee-onder-een-kap woningen gebouwd. Deze woningen starten bij een prijs van €237.000. Dit ligt net boven de prijsklasse van de meeste gekochte woningen.

De ontevredenheid over het aanbod is ook terug te vinden bij de kopers van een kavel. Grotendeels waren deze kopers op zoek naar een vrijstaande woning, maar door het lage aanbod is er gekozen voor een losse kavel. In de 2<sup>de</sup> en 3<sup>de</sup> fase van Techum worden meer vrijstaande woningen aangeboden omdat dit past bij de dorpse hiërarchie.

De vrij op naam prijs van de gekochte woningen door de geënquêteerden liggen grotendeels tussen de 170.000-225.000 euro (19x). Verder zijn er nog 2 woningen tussen de 225.000-275.000 euro, 2 tussen de 275.000-350.000 euro en 5 verkochte kavels waarbij de totale prijs van de kavel en de woning boven de 350.000 euro uitkomt. Er zijn dus veel woningen in de middenprijsklasse verkocht. Dit kan worden verklaard doordat er veel enquêtes zijn gehouden met woningkopers uit de eerste fase. In de eerste fase werden veel startersplus woningen verkocht, waarbij de prijzen niet boven de 230.000 euro uitkwamen. De dorpse opbouw van het gebied ligt hieraan ten grondslag omdat er kleinere woningen in de kern van het dorp worden gebouwd met ruimere woningen er omheen.

Een van de theorieën van Priemus stelt dat woonwensen gezien kunnen worden als een proces van aanpassing om een zo'n hoog mogelijk satisfactieniveau te bereiken (zie hst 2). Hierbij moeten keuzes gemaakt worden tussen bijvoorbeeld het type woning en de kenmerken van de woonomgeving. Bij de onderzoeksgroep is te zien dat de verhuisbeslissing vaak gemaakt is op basis van locationele kenmerken. Niet alleen op basis van de inrichting van het gebied maar ook door de locatie van het gebied. De keuze voor een bepaald woningtype werd dan vaak losgelaten omdat de koper een voorkeur voor deze nieuwe wijk had. Blijkbaar zorgde het gebied voor een hoge satisfactie en kon daardoor iets ingeleverd worden op het type woning. Hierdoor werd genoeg genomen met bijvoorbeeld een rijwoning in plaats van een twee-onder-een-kap.

Dit staat wel weer recht tegenover de onderzoeken naar woonwensen, waarin naar voren komt dat bij het kopen van een nieuwbouwwoning voornamelijk de woning zelf belangrijk is en de woonomgeving pas later van belang wordt.

Als deze informatie vergeleken wordt met de hypothesen die van tevoren gesteld zijn, dan blijkt dat de eerste hypothese aangenomen kan worden. Deze hypothese luidt: om doorstroming op de woningmarkt te bevorderen zal er voornamelijk voor midden en hoge inkomensklassen gebouwd worden. Uit de woningprijzen in het vorige hoofdstuk bleek al dat er vooral middenprijs en dure woningen worden gebouwd. Uit de indeling van de kopers naar inkomensklassen bleek ook dat geen enkele koper tot de laagste inkomensklasse behoort. Ook het eerste deel van de hypothese, dat dit gedaan wordt om de doorstroming te bevorderen is bevestigd door de interviews met de deskundigen. In deze gesprekken kwam wel naar voren dat dit niet alleen gedaan werd om de doorstroming te

bevorderen, maar ook om de midden en hoge inkomensklassen beter te bedienen en weer aan de stad te binden.

De hypothese zou worden aangenomen als minimaal 70% van de woningen gebouwd wordt voor de midden en hoge inkomensklassen. Uit het gesprek met de gemeente is gebleken dat dit juist is: een kwart van de grond wordt doorverkocht aan corporaties die voor slechts een deel sociale woningbouw mogen realiseren. Ook de corporaties realiseren duurdere koopwoningen en de overige 75% van de woningen wordt door private partijen gerealiseerd. Zij ontwikkelen zeer weinig goedkope woningen. Slechts 10% van het gebied zal ingedeeld worden voor sociale woningbouw en daarnaast wordt 5% goedkopere koopwoningen gebouwd.

De tweede hypothese luidt dat in De Zuidlanden voornamelijk eengezinswoningen met een traditionele bouwstijl ontwikkeld zullen worden. Deze hypothesen zou worden aangenomen als meer dan 50% van de woningen uit dit type zou bestaan. Uit het Masterplan en het gesprek met de supervisor van de GEM blijkt dat er voornamelijk ruime eengezinswoningen worden gebouwd met slechts een beperkt aantal appartementen. Toch zal niet in de hele gebied van De Zuidlanden de traditionele bouwstijl de boventoon voeren. In de buurtschappen in Lommerrijke zal dit wel het geval zijn, maar voornamelijk in het westelijke deel van de Plantage zal meer een compacte woonwijk ontstaan met de daarbij horende bouwstijl. Hierbij kan gedacht worden aan grote recht opgetrokken woningen, in de Kanaalzone voornamelijk aan het water gelegen. Doordat dit deelgebied de hoogste woningdichtheid heeft, kan de hypothese dat in De Zuidlanden voornamelijk traditionele eengezinswoningen worden ontwikkeld niet worden aangenomen. Want het is te verwachten dat er buiten de buurtschappen in Lommerrijk wel veel moderne woningen worden gebouwd. Ook op de kavels die veel in het deelgebied Waterrijk worden uitgegeven, wordt moderne woningbouw verwacht.

### 7.3 Verhuismotieven

Om de volgende twee hypothesen te kunnen beantwoorden is het belangrijk om de verhuismotieven van de kopers te onderzoeken. Hierbij worden de redenen om te gaan verhuizen en de motieven voor de keuze voor Techum onderzocht.

In onderstaand schema is weergegeven welke verhuisredenen worden genoemd door de ondervraagden en hoe vaak ze worden genoemd. Hierbij zijn meerdere verhuismotieven per huishouden mogelijk.

aantal	verhuismotief
20x	Grotere woning
13x	Groenere woonomgeving
12x	Toe aan gezinsuitbreiding/ net kind gekregen
11x	Toe aan koopwoning
6x	Willen weg uit de stad (2x door overlast buurt)
6x	Rust en ruimte (ook eigen tuin)
4x	Nieuwe baan/dichter bij werk
3x	Differentiatie in wijk, willen terug verhuizen naar dorp
2x	Gaan trouwen/samenwonen, wil terug naar de stad, goede bereikbaarheid gebied, terug naar Friesland, wil geen nieuwbouw maar op deze manier weg

Tabel 7.2: Verhuismotieven naar ratio

Bron: Enquête

In totaal noemen 20 van de 28 ondervraagden een grotere woning als een verhuismotief. Dit kan terug vertaald worden naar de levensloopbenadering (Clark en Dieleman). Als een persoon in een volgende fase van het leven komt, krijgt hij ook andere woonwensen. Dit zal mede worden veroorzaakt door de jonge samenstelling van het huishoudens die aan het begin van hun wooncarrière staan. Ook het 11x genoemde toe zijn aan een koopwoning staat in verband met de fase van de wooncarrière.

Opvallend aan de verhuismotieven is dat minder dan de helft van de ondervraagden een groenere woonomgeving noemen, terwijl dit toch is wat het gebied onderscheidt van andere woongebieden. Hieruit valt af te leiden dat de groenere woonomgeving bij de meeste huishoudens geen doorslaggevende factor is geweest. Andere motieven zoals rust en ruimte en terug willen naar een dorp spelen wel een rol bij de keuze voor een landelijke woonomgeving.



Volgens Lewis (hst. 2) is er een bepaalde trigger nodig om de verhuisbeslissing daadwerkelijk te maken. Dit leidde tot de vorming van de derde hypothese: veranderingen in de werk/huishoudencarrière zijn een ‘trigger’ voor de verhuisbeslissing. Deze ‘trigger’ is terug te vinden bij de motieven: toe aan gezinsuitbreiding (12x), nieuw baan/dichter bij werk (4x) en gaan trouwen/samenwonen (2x). Dit zijn triggers die in totaal 18x werden genoemd, door 16 verschillende huishoudens. Hierdoor kan de conclusie getrokken worden dat bij meer dan de helft van de ondervraagde kopers de verhuisbeslissing het gevolg is van een aan werk of huishoudencarrière gerelateerde trigger. De derde hypothese kan hierdoor aangenomen worden.

Als de verhuismotieven vergeleken worden met de verhuisredenen van doorstromers volgens RIGO (hst. 5), zijn een aantal overeenkomsten en verschillen op te merken. Zo wordt volgens RIGO de redenen grotere woning en van huur naar koopwoning het meest genoemd (bij kopers cq huurders). Op de tweede plaats staat in beide gevallen de vraag naar een ander type woning. Dit is bij de verhuisredenen niet genoemd en ook uit tabel 7.1 blijkt niet dat de gezochte en gekochte woning anders hoeft te zijn dan de huidige woning.

De vierde hypothese stelt dat de pushfactoren van het stedelijk wonen ook een duidelijke ‘trigger’ zijn voor de landelijke woonwensen. Doordat slechts 6 van de ondervraagden het weg willen uit de stad als verhuismotief noemden, zal deze hypothese verworpen moeten worden. Het is beter om te stellen dat de pullfactoren van het landelijk wonen een rol spelen door bijvoorbeeld de groenere woonomgeving en meer ruimte en rust. Maar zoals al eerder opgemerkt is ook dit maar van beperkte invloed op de verhuisbeslissing.

#### **7.4 Omgevingskwaliteit**

Bij een gebied als De Zuidlanden dat ingericht wordt als een landelijke woonwijk met veel groen, wordt veel aandacht besteed aan de omgevingskwaliteit. Doordat het gebied een andere uitstraling moet krijgen dan andere nieuwbouwwijken, is er gekozen voor een andere opzet. Bij de meeste nieuwbouwwijken, vooral de nieuwe Vinex-wijken is er commentaar over het feit dat er te weinig voorzieningen in het gebied zijn gepland en dat het gebied te dicht bebouwd wordt, waardoor er weinig groen in de wijk is.

Om het verschil met een Vinex-wijk aan te geven, wordt De Zuidlanden geprofileerd als een groene, landelijke wijk waar veel aandacht wordt besteed aan voorzieningen. De wijk moet een complete, complementaire wijk aan de stad worden.

In het vorige hoofdstuk is grotendeels besproken hoe het gebied ingericht gaat worden. Door middel van de enquête is onderzocht hoe de eerste bewoners van het gebied over dit onderwerp denken en of zij tevreden zijn met de inrichting van het gebied.

Er zijn bij de enquête vragen gesteld over de tevredenheid ten opzichte van de geplande commerciële voorzieningen, natuurvoorzieningen, bereikbaarheid, openbaar vervoerverbinding en de speelgelegenheden in de wijk. Vervolgens is er gevraagd welke voorzieningen belangrijk zijn en wat nog gemist wordt in Techum of De Zuidlanden.

Deze vragen zorgden bij een deel van de ondervraagden voor problemen, omdat veelal nog niet duidelijk is wat er in het gebied komt. Er zijn verschillende voorzieningen genoemd in de loop van de tijd, maar meestal waren ze nog niet zeker. Vooral bij de openbaar vervoerverbinding en de speelgelegenheden speelde dit een rol. Bij de speelgelegenheden werd dit extra versterkt doordat veel van de kopers zonder kinderen slecht op de hoogte zijn van de geplande speelvoorzieningen.

De commerciële voorzieningen worden voor het overgrote deel naar tevredenheid ervaren. 22 ondervraagden zijn tevreden over de plannen en 1 persoon is zelfs heel tevreden. De overige 5 personen staan neutraal tegenover de plannen of zijn matig tevreden. De voorziening die bij de tevredenheid een belangrijke rol speelt is de buurtsupermarkt die gepland staat in Techum.

Bij voorkeur worden de dagelijkse boodschappen in het eigen gebied gedaan, zodat niet voor elke kleine boodschap naar Leeuwarden hoeft worden gegaan.

Dat er een café in Techum komt is lang niet bij iedereen bekend, maar wordt grotendeels wel gewaardeerd. Verder werd er tweemaal aangegeven dat meer voorzieningen niet gewenst zijn in het buurtschap, omdat daardoor het dorpse karakter verloren gaat. In een dorp horen volgens deze personen weinig commerciële voorzieningen aanwezig te zijn. Ook de nabijheid van Leeuwarden zorgt ervoor dat veel andere voorzieningen niet nodig zijn.

Door de enquête is duidelijk geworden dat de informatie die door de kopers verkregen is over het voorzieningenniveau beperkt is. Er kon nog weinig met zekerheid worden gezegd waardoor het voorzieningenniveau in geringe mate heeft kunnen meewegen in de verhuisbeslissing.

De natuurvoorzieningen in het gebied worden wel zeer positief ervaren. 19 personen zijn zeer tevreden en zelfs 8 personen heel tevreden. Ook was er 1 persoon die neutraal tegenover de plannen staat, voornamelijk omdat hij eerst wil zien hoeveel van de plannen en hoe ze worden uitgevoerd. Verder was er weinig commentaar op de natuurvoorzieningen.

Over de bereikbaarheid van het gebied zijn de kopers over het algemeen tevreden. 19 personen zijn tevreden en 6 heel tevreden. Dit komt voornamelijk door de goede uitvalswegen die het gebied heeft richting Drachten en richting Heerenveen. De overige 3 personen vinden de bereikbaarheid matig omdat er slechts één weg naar Leeuwarden is. Dit wordt als te weinig ervaren, mede doordat bij er files zijn bij de Vinex-wijk Zuiderburen in de spits om het gebied in en uit te komen. Ook bij wegwerkzaamheden kan dit problemen veroorzaken en kunnen opstoppingen binnen de wijk ontstaan.

De openbaar vervoerverbinding is een van de twee voorzieningen waar tot op heden weinig over bekend is bij de kopers. Het treinstation op het traject Leeuwarden-Zwolle wordt wel 5x genoemd en er wordt aangegeven dat ze hier heel blij mee zijn. Een busverbinding wordt wel genoemd in het Masterplan, maar wordt meer gerelateerd aan de PDV/GDVlocatie dan aan de buurtschappen van de wijk. Doordat over de busverbinding veel onzekerheid bestaat wordt deze voorziening slechter beoordeeld. 14 personen zijn tevreden over het OV en 2 personen heel tevreden (door het treinstation). Van de overige 12 ondervraagden hebben 7 nog geen mening gevormd over het OV en 5 personen hebben aangegeven matig tevreden te zijn, voornamelijk door de onzekerheid over de busverbinding. Ook is het nog de vraag als de busverbinding er komt wanneer die er komt.

Tenslotte is er gevraagd naar de mening van de kopers over de speelgelegenheden in de wijk. Ook bij dit onderwerp is de bekendheid met de plannen laag, mede doordat een deel van de kopers weinig interesse heeft in speelvoorzieningen. 12 personen zijn neutraal over de speelvoorzieningen, 2 personen zijn matig tevreden en denken dat er te weinig aandacht aan besteed wordt. De overige 14 personen zijn tevreden over de geplande speelvoorzieningen. Één koper wist dat er gemeenschappelijke schuren in het buurtschap komen, waarin ook een deel van de speeltoestellen geplaatst worden zodat er overdekte speelvoorzieningen ontstaan.

Tenslotte is door middel van een open vraag geïnformeerd welke voorzieningen de bewoners missen in hun nieuwe woonomgeving. Een aantal voorzieningen werden meerdere malen genoemd, zoals een busverbinding (6x), kleine winkeltjes zoals drogist, groenteboer en bakker (6x), zwemgelegenheid (4x), crèche (4x), horecagelegenheid/restaurant (3x) en een sportveldje (2x). Ook werd er 6x geantwoord dat er niets ontbreekt op het gebied van de voorzieningen. Dat de kleine winkels als ontbrekende voorziening worden genoemd is terug te voeren op het dorpse karakter van de wijk. Maar veel personen gaven zelf al aan dat dit tegenwoordig niet meer haalbaar is in kleine dorpen, omdat er te weinig gebruik van wordt gemaakt. Misschien wordt deze behoefte in de toekomst opgevangen door het winkelcentrum dat gepland staat voor De Zuidlanden.

Opvallend is wel dat ondanks het dorpse karakter van het gebied, de nieuwe bewoners graag veel verschillende voorzieningen in de wijk willen. Ze willen het beste van twee werelden: landelijk wonen en alle gemaksvoorzieningen bij de hand.

Uit het onderzoek van RIGO naar woonkwaliteit in nieuwe wijken (zie hst 2) kwamen een aantal aspecten naar voren die sterk worden gewaardeerd. Zo is het onder andere belangrijk dat een nieuwe

wijk een duidelijke identiteit heeft en een bepaald imago. Ook worden variaties in woningtypes op prijs gesteld, maar variaties in bevolkingssamenstelling juist niet. De Zuidlanden wordt duidelijk als landelijke woonwijk geprofileerd. Er wordt ingespeeld op de trend van wonen in een dorp, met alle gemakken van de stad bij de hand hebben.

De variaties in woningtypes zijn in de dorps opzet sterk vertegenwoordigd. Niet alleen zijn er veel verschillende typen woningen, maar de types zelf verschillen onderling ook veel van elkaar. Daar komt nog bij dat de samenstelling van de bevolking grotendeels homogeen is, waardoor te concluderen valt aan de hand van het onderzoek van RIGO dat de woonkwaliteit in deze wijk positief ervaren wordt. Ook de meeste kopers in Techum geven aan dat het ze leuk lijkt om in een wijk te wonen met veel leeftijdsgenoten en jonge kinderen en waar nog meer kinderen te verwachten zijn.

### 7.5 De aanleg van de structuur

Als op dit moment het gebied van De Zuidlanden bestudeerd wordt, dan is er nog maar weinig van het landelijke karakter van de wijk terug te vinden. De eerste woningen worden gebouwd, maar er is nog amper een weg om deze woningen te bereiken. Techum ligt in het deelgebied Lommerrijk, een bosrijk gebied, maar bomen zijn er nog niet.

In het vorige hoofdstuk is de mening van de deskundigen over dit onderwerp al weergegeven. Daarom zal nu onderzocht worden hoe belangrijk de bewoners het moment van gebiedsinrichting vinden.

Om dit in kaart te brengen is er aan de bewoners gevraagd in hoeverre het voor hen mogelijk was om een duidelijke voorstelling van het gebied te maken, met name van de structuur van het gebied.

Deze vraag werd 25x positief beantwoord. De ondervraagden vinden dat het goed gelukt is om het gebied te visualiseren. Een overgrote meerderheid van deze groep, 20 personen, gaf hierbij aan dat dit vooral gelukt is dankzij de maquette van het gebied die ze hebben bekeken. Deze maquette is ongeveer 9 m<sup>2</sup> en geeft een overzicht van het gebied (zie afbeelding 7.3).



Figuur 7.3 Maquette Zuidlanden  
Bron: Informatiecentrum De Zuidlanden

Vervolgens is de bewoners gevraagd of zij het belangrijk vinden dat een deel van de wegen en de natuur is aangelegd voordat ze in het gebied komen wonen. Dit niet alleen vanuit praktisch oogpunt, maar ook zodat de structuur van het gebied duidelijker is. Vijf personen vinden dit niet belangrijk omdat ze een leeg gebied bij een nieuwbouwwijk vinden horen.

De overige 23 ondervraagden gaven aan het juist wel belangrijk te vinden. Twaalf personen willen het liefst dat de wegen aangelegd worden, maar dit is voornamelijk zodat het gebied toegankelijker is. Acht ondervraagden zien juist graag dat het bos al geplant wordt. Dit zouden ze graag willen zodat het lommerrijke karakter van de wijk duidelijk is en omdat het lang duurt voordat bomen volgroeid zijn.. Ook werd een aantal keer aangegeven dat het project inzichtelijker wordt door de structuraanleg en dat de bewoners dan niet meer voor verrassingen komen te staan van wegen die niet werden verwacht of een vrij uitzicht dat wegvalt.

Tenslotte werd gevraagd of de aanleg van de structuur ook invloed zou hebben gehad op de verhuisbeslissing. Dit blijkt bij de kopers niet zo te zijn. Door 26 personen werd geantwoord dat dit niet uit had gemaakt voor de verhuisbeslissing omdat de beslissing om naar dit gebied te verhuizen al was gemaakt. Twee maal werd geantwoord dat de beslissing hierdoor waarschijnlijk wel gemakkelijker zou zijn, omdat lang getwijfeld werd over het verhuizen naar een nieuwbouwwijk. Maar ook hierbij werd aangegeven dat het waarschijnlijk eerder ‘nice to know’ dan ‘need to know’ zou zijn geweest: niet noodzakelijk maar wel prettig.

Uit deze informatie valt de conclusie te trekken dat het voor deze kopers niet veel uit had gemaakt of de structuur van de wijk al aangelegd zou zijn of niet. Dit wil niet zeggen dat in het algemeen de inrichting van het gebied pas na de bebouwing plaats moet vinden. Om dit te kunnen concluderen zal eerst onderzoek gedaan moeten worden onder geïnteresseerden van het gebied die er niet voor hebben gekozen om een woning in het gebied te kopen. Hierbij kan de rol van de aanleg van het gebied bij de verhuisbeslissing duidelijk worden. Doordat er vaker commentaar over de te late aanleg van voorzieningen in nieuwe wijken is, is de kans groot dat er geïnteresseerden van de verhuisbeslissing af hebben gezien omdat ze niet in de eerste jaren in een leeg gebied willen wonen. Nader onderzoek zal dit moeten uitwijzen.

## 7.6 Dorpse karakter en identiteit

Op basis van het onderzoek dat is gedaan naar karakteristieke Friese dorpen is het stedenbouwkundig plan voor Techum gemaakt. Hierin staat onder andere hoe het buurtschap wordt ingericht. Niet alleen wordt aandacht besteed aan de woningen (zoals om kavelgrootte) maar ook aan de inrichting van het openbare gebied, zoals de wegen en de groenvoorzieningen.

Doordat dit is gedaan volgens het principe van de inrichting van Friese dorpen, zou Techum de uitstraling moeten hebben van een authentiek Fries dorp. In deze paragraaf wordt besproken in welke mate dit imago over komt op de kopers en wat zij zien als karakteristieken van Friese dorpen.

Om dit te onderzoeken is ten eerste gevraagd of de toekomstige bewoners van Techum vinden dat Techum een authentiek Fries dorp wordt en waarom ze dit vinden. Drie keer werd deze vraag negatief beantwoord. De reden hiervoor is dat Techum een nieuwbouwwijk blijft, hoe ook geprobeerd wordt een dorpse te bedenken. Ook werd gezegd dat er waarschijnlijk geen Fries gesproken gaat worden, zoals in een echt Fries dorp, mede doordat de bewoners stadse mensen zijn met een stadse mentaliteit. De overige 25 personen vinden wel dat Techum een echt Fries dorp wordt.

Voornamelijk de bouwstijl van de woningen en de opbouw van het dorp werden genoemd als typische dorpse eigenschappen. Veel van de overige kenmerken kunnen ook tot deze twee eigenschappen gerekend worden, zoals de verspringing, diversiteit, kleuren en details.

Opvallend is dat viermaal de mentaliteit van de bewoners genoemd is. Verwacht wordt dat de mentaliteit van de bewoners in het buurtschap anders is dan de mentaliteit van de bewoners in een Vinex-wijk. Er wordt gedacht dat de bewoners in het buurtschap gemoedelijker, rustiger en meer gesteld op de natuur zijn. Dit wordt gezien als typische dorpse eigenschappen van een wijk.

In onderstaand schema (7.4) staan alle genoemde dorpse kenmerken weergegeven.

Aantal	Dorps kenmerk
9x	Bouwstijl van de woningen
8x	Opbouw van het buurtschap

5x	Verspringing woningen, diversiteit, ruime opzet
4x	De Bleek in het midden, de smalle straten, mentaliteit bewoners
3x	Kleuren
2x	Details van de woningen
1x	Friese straatnamen

Tabel 7.4 Het dorpse karakter van Techum

Bron: Enquête

Vervolgens werd er gevraagd welke eigenschappen een Fries dorp absoluut moet hebben en of Techum deze eigenschappen heeft. Opvallend vaak werd hierbij een kerk genoemd. Veel ondervraagden zeiden er meteen bij dat ze zelf niet gelovig zijn, maar dat een kerk toch in een dorp hoort en bijvoorbeeld zou kunnen dienen als wijkgebouw. Verder werden nog vaak openheid (8x), kleine winkels (7x), verscheidenheid (5x) en een terp genoemd (5x).

Openheid is niet veel in Techum aanwezig omdat er juist gekozen is voor smalle, kronkelende straten waardoor het gezichtsveld beperkt wordt. Aan de rand van het buurtschap komt de openheid misschien meer tot uitdrukking. Ook de kleine winkels zijn al eerder genoemd als ontbrekende voorzieningen. Dit is een ouderwets kenmerk, want in de meeste hedendaagse Friese dorpen zijn ook geen winkels meer te vinden. Verscheidenheid en een terp zijn wel in Techum aanwezig en zijn ook door de bewoners aangemerkt als belangrijk voor het dorpse karakter. Tenslotte werd de mentaliteit van de bewoners hier ook vijf keer genoemd. De verwachting is dat dit ook in Techum aanwezig zal zijn. Dit kan ook samenhangen met het goede contact met de burens dat door veel kopers belangrijk wordt gevonden in de wijk.

Hoewel het dorpse karakter van Techum duidelijk herkend wordt door de kopers, is het nog maar de vraag hoe belangrijk dit dorpse karakter is voor de verhuisbeslissing.

Als het algemene beeld dat geschetst kan worden van de bewoners van Techum onderzocht wordt, valt op dat de meeste kopers op zoek waren naar een nieuwbouwwoning, maar niet in een standaard nieuwbouwwijk wilden wonen. Veelal werd de vergelijking met de Vinex-wijk Zuiderburen gemaakt als voorbeeld van waar ze niet willen wonen. Ook waren een deel van de kopers juist niet op zoek naar een nieuwbouwwoning, maar naar een oudere woning in de stad, omdat in oudere stadswijken meer afwisseling en openbare ruimte is.

Tenslotte is onderzocht of de nieuwe bewoners denken dat de overige buurtschappen zoals Jabikswoude een andere uitstraling krijgen dan Techum. Uit de interviews met de deskundigen is gebleken dat dit de opzet van het plan is. Elk buurtschap krijgt de karakteristieken van een ander Fries dorp, zodat de buurtschap onderling van elkaar verschillen.

Op de ondervraagde kopers komt dit (nog) niet over. Een meerderheid van 18 personen beantwoordde deze vraag negatief en denkt dat de opzet en de architectuur in de andere buurtschappen grotendeels gelijk zal zijn.

Van de overige 10 is er één persoon die hier nog geen mening over heeft. De andere negen denken juist wel dat Techum een andere uitstraling krijgt. Dit komt volgens hen doordat Techum zich voornamelijk richt op het gezinsleven: dit wordt een buurtschap met jonge gezinnen en de daarbij passende woningen. Dit komt ook doordat Techum de basisschool voor het gebied krijgt. Jabikswoude daarentegen wordt voornamelijk gezien als een buurtschap voor oude mensen die behoefte hebben aan zorgvoorzieningen.

In deze buurtschap komen ook zorgwoningen, maar daarnaast komen er ook sociale huurwoningen en koopwoningen. Toch denken deze negen ondervraagden dat Jabikswoude andere architectuur krijgt, waarbij kleinere woningen worden ontwikkeld waardoor het gebied minder aantrekkelijk is voor gezinnen.

Hierbij aansluitend kan de vijfde hypothese getoetst worden. Deze hypothese luidt: In De Zuidlanden zal voor elk buurtschap een eigen identiteit gecreëerd worden, waardoor de potentiële bewoners expliciet de keuze voor dat buurtschap maken. Door het GEM wordt inderdaad geprobeerd om elke kern een andere identiteit te geven. Dit wordt gedaan door onder andere de verschillende

landschapstypen, verschillende woningtypen en architectuur en verschillende Friese dorpen als voorbeeld. Hierdoor wordt geprobeerd de wijk voor een zo breed mogelijke doelgroep aantrekkelijk te maken.

Maar doordat tot nu toe de identiteit van de verschillende buurtschappen bijna niet overkomt, is het voor de kopers ook niet mogelijk om expliciet te kiezen voor een van de buurtschappen. Een andere reden hiervoor is dat de buurtschappen na elkaar en niet tegelijkertijd worden ontwikkeld. Daardoor is het niet mogelijk om voor een ander buurtschap te kiezen als de koper nu aan verhuizen toe is. De beslissing om te gaan verhuizen en het type woning dat wordt gezocht is daarbij belangrijker dan het verschil in buurtschap. Deze hypothese kan dus niet worden aangenomen en wordt verworpen.

## **7.7 Conclusie**

In dit hoofdstuk zijn de plannen voor De Zuidlanden en de informatie verkregen door middel van de interviews met de deskundigen vergeleken met de enquêtes gehouden onder kopers van een woning in Techum. Door deze vergelijking te maken is onderzocht in hoeverre de plannen voor het gebied tot uiting komen en of de achterliggende gedachte ook over komt op de kopers.

Het valt op bij de kopers van Techum dat het grootste deel van de huishoudens bestaat uit jonge, hoogopgeleide samenwonenden met kinderen of die toe zijn aan gezinsuitbreiding. Ook heeft het merendeel een hoog inkomen. Ondanks deze overeenkomsten wordt toch naar veel verschillende typen woningen gezocht. Over het aanbod hierin zijn de kopers tot nu toe minder tevreden: er zijn te weinig twee-onder-een-kap woningen en vrijstaande woningen en teveel tussenwoningen. Dit kan veroorzaakt worden doordat tot nu toe voornamelijk de kleinere woningen in de eerste fase zijn verkocht, terwijl in de volgende twee fases meer de grotere woningen worden aangeboden.

Bij de verhuismotieven is het opvallend dat er weinig motieven genoemd die duiden op een uitgesproken keuze voor een dorps milieu.

Ook is onderzocht in hoeverre het Friese dorpskarakter over komt op de kopers en hoe die identiteit van Techum omschreven kan worden. Het dorps karakter komt volgens de kopers voornamelijk tot uiting door de opbouw van het buurtschap en de bouwstijl van de woningen. Dit komt overeen met de intentie van het GEM. Verder wordt voornamelijk een kerk op prijs gesteld om het dorps karakter te accentueren.

De verschillen in identiteit van de verschillende buurtschappen komen nog niet goed tot uiting in het gebied. Ondanks dat het wel de bedoeling van de GEM is dat elk buurtschap een eigen identiteit krijgt, zal dit waarschijnlijk pas naar voren komen als de volgende buurtschappen ook worden ontwikkeld.

Met behulp van dit hoofdstuk en het vorige hoofdstuk kunnen de deelvragen vier en zes beantwoord worden.

Deelvraag vier, hoe is de opbouw van de wijk qua voorzieningen, groen en infrastructuur en sluit dit aan bij de wensen van de (potentiële) bewoners, is gedeeltelijk al in het vorige hoofdstuk beantwoord. Daar kwam aan de orde hoe de opbouw van de wijk is en in dit hoofdstuk is door middel van de enquête onderzocht wat de bewoners van de opbouw vinden.

Over het algemeen zijn de bewoners tevreden over de plannen van de verschillende voorzieningen van de wijk. Een voorwaarde daarbij is wel dat er een buurtsupermarkt en een busverbinding in de wijk komen. Over de groenvoorzieningen zijn 27 van de 28 ondervraagden tevreden. Verder is er veel vraag naar kleine winkels, zoals een drogist, fietswinkel en bakker. Doordat er een groot winkelcentrum voor de wijk gepland staat, zal ook in deze behoefte voorzien worden. Verder is de verwachting dat de bereikbaarheid van het gebied goed zal zijn door de goede ontsluiting in verschillende richtingen.

Tenslotte kan na dit hoofdstuk ook deelvraag zes, namelijk: hoe zal de wijk aangelegd worden (eerst woningen of eerst de structuur) en heeft dit invloed op de vraagkant van de markt, worden beantwoord. De aanleg van het gebied, voordat de woningen worden gebouwd, zou door de kopers op prijs worden gesteld. Maar dit is niet doorslaggevend voor de verhuisbeslissing. Volgens de kopers hoort een gebrek aan infrastructuur en voorzieningen nou eenmaal bij een nieuwbouwwijk en bij de

keuze voor een nieuwe woning. Maar aan de andere kant kunnen er ook geïnteresseerden waarbij dit de reden is waarom ze er tegenop zien om in een nieuwbouwwijk te wonen.

Belangrijk hierbij is wel dat veel van de ondervraagde kopers zeer snel besloten hebben om in dit gebied te willen wonen. Daarbij wordt aangegeven dat dit vooral het gevolg is van de aantrekkelijkheid van de opzet van de wijk. Daarom kan het belangrijk zijn om ook te onderzoeken wat de invloed van een eerdere structuuraanleg zou zijn op de geïnteresseerden in het plan die besloten hebben geen woning te kopen. Misschien dat daaruit blijkt of de verkoopcijfers verbeteren door een eerdere aanleg. Dit is niet goed vast te stellen aan de hand van dit onderzoek

In het volgende en laatste hoofdstuk zal de conclusie op de hoofdvraag geformuleerd worden. Op basis van deze conclusies zullen er vervolgens aanbevelingen aan WoonFriesland worden gedaan voor het volgende te ontwikkelen buurtschap Jabikswoude.

## Hoofdstuk 8: Conclusie en aanbevelingen

In dit afsluitende hoofdstuk zal de conclusie van het onderzoek geformuleerd worden en op basis daarvan zullen aan WoonFriesland aanbevelingen worden gedaan voor de inrichting van Jabikswoude.

Ten eerste de conclusie op de hoofdvraag:

*In hoeverre sluit het woon- en voorzieningenprogramma van de nieuwe wijk De Zuidlanden aan bij de woonwensen en de woningmarkt van Leeuwarden en omgeving?*

In de voorgaande hoofdstukken is door middel van de deelvragen en de hypothesen onderzoek gedaan naar de hoofdvraag. Daarom zal eerst op de markt van Friesland en Leeuwarden in het bijzonder worden ingegaan. Vervolgens wordt een vergelijking gemaakt met het planaanbod van De Zuidlanden.

### 8.1 Bevolkingsdynamiek en woningmarkt in Friesland/Leeuwarden

Door onderzoek naar de bevolkingsdynamiek en woningmarkt en de toekomstige ontwikkelingen op deze vlakken is een beeld geschetst van de veranderingen in Friesland en Leeuwarden. Hieruit is gebleken dat de bevolking van Friesland licht blijft groeien (1,35% per jaar) en dat het aantal huishoudens sterk zal toenemen. In 20 jaar wordt een stijging in het aantal huishoudens van 90.000 naar 130.000 verwacht. Ook de samenstelling van deze huishoudens zal veranderen. Er komen meer alleenstaanden en de vergrijzing komt sterk tot uiting.

De gemeente Leeuwarden heeft een sterke groei ambitie, waarbij een inwonertal van 100.000 in 2010 (91.817 in 2006) nagestreefd wordt. Leeuwarden wil voornamelijk de in de afgelopen decennia vergeten midden en hoge inkomensklassen aantrekken. Om deze ambitie te kunnen realiseren zijn woningbouwafspraken gemaakt met omliggende gemeenten waarbij is afgesproken dat hun groei wordt beperkt. Daardoor kan Leeuwarden haar woningaanbod sterker ontwikkelen. De gemeente Leeuwarden wil jaarlijks tussen de 400 en 600 woningen ontwikkelen om de groei op te vangen.

Bij het onderzoek naar de woningmarkt in Leeuwarden, valt op dat er een grote vraag is naar twee-onder-een-kap koopwoningen en vrijstaande koopwoningen in de middenprijsklasse van €200.000-€250.000. Vrijstaande woningen en vrije kavels in de prijsklasse boven de €250.000 worden ook veel gevraagd. Verder is er een vraagoverschot naar duurdere huurwoningen met een prijs tussen de €339-€520 van het type luxe appartementen, rijtjeswoningen of (half) vrijstaande woningen.

Daartegenover staat een overaanbod van goedkope huurappartementen en kooptussenwoningen. Ook is het opvallend dat de vraag naar duurdere woningen groot is, terwijl het aanbod starterswoningen vrijwel gelijk is aan de vraag naar starterswoningen.

Op het gebied van het type woonmilieu valt te concluderen dat steeds meer mensen behoefte hebben aan een groenere leefomgeving. In Noord-Nederland is ongeveer 64% van de verhuisgeneigden op zoek naar een woning in een landelijke omgeving. Met name jonge tweeverdieners en gezinnen kiezen steeds vaker voor een groene woonomgeving (RIGO, 2004).

### 8.2 Het planaanbod van De Zuidlanden

De Zuidlanden wordt een nieuwe woonwijk aan de zuidzijde van Leeuwarden waarin 6500 woningen gebouwd worden. Daarnaast is er ruimte voor kantoren, commerciële voorzieningen en onderwijs- en zorgvoorzieningen. Verwacht wordt dat het gehele project in 2030 is afgerond.

De doelgroep van de bewoners van deze wijk is zeer breed niet alleen omdat er veel verschillende woningtypen worden gebouwd, maar ook omdat er drie verschillende landschapstypen in het gebied worden ontwikkeld. De drie deelgebieden krijgen allemaal een verschillend woonmilieu en daarmee ook een andere doelgroep.

Het plangebied bestaat uit negen dorpskernen met elk tussen de 150-300 woningen. De woningdichtheid is ongeveer 30 woningen per hectare. Om de buurtschappen heen wordt een landelijke woonomgeving ontwikkeld met ongeveer 15 woningen per hectare.

De dorpskernen zullen binnen de drie landschapstypen een eigen uitstraling krijgen. Daarom krijgen de buurtschappen in het deelgebied Lommerrijk de uitstraling van Friese terpdorpen, waarbij een



hiërarchische opbouw gehanteerd wordt. Het deelgebied Plantage krijgt meer de uitstraling van wonen in een stadspark, waarbij wonen aan het kanaal tot de mogelijkheden behoort. Dit deel van het gebied zal dichter bebouwd worden en ook meer typische stadswoningen bevatten.

Het derde deelgebied, Waterrijk, zal om een meer heen aangelegd worden. Hier is veel ruimte voor particulier opdrachtgeverschap en voor moderne architectuur door de verkoop van vrije kavels.

Het type woningen in De Zuidlanden zal voornamelijk bestaan uit ruime eengezinswoningen van het type rij- en hoekwoningen, twee-onder-een-kap woningen en vrijstaande woningen. Van de woningen zal maximaal 10% bestaan uit starterswoningen. Verder beginnen de woningprijzen ongeveer bij €170.000. Voornamelijk wordt er ontwikkeld voor de midden en hoge inkomensklassen.

Uit enquêtes onder kopers van een woning in het eerste buurtschap Techum is gebleken dat er grote tevredenheid bestaat over de groenvoorzieningen in het gebied. Ook het treinstation dat in de wijk gaat komen en de buurtsupermarkt worden sterk op prijs gesteld. Verder wordt aangegeven dat de aanwezigheid van een busverbinding belangrijk wordt gevonden.

### **8.3 Conclusie**

Door bovenstaande gegevens met elkaar te vergelijken kan de conclusie getrokken worden dat de plannen van De Zuidlanden goed inspelen op de woningmarkt van Friesland.

Voornamelijk het type woningen en de prijsklassen lijken goed aan te sluiten bij de markt. Opvallend is dat er in De Zuidlanden veel rij- en hoekwoningen worden aangeboden, terwijl uit de woningmarktanalyse is gebleken dat daar juist een overschot van is. Wel hebben deze woningen veel inhoud en liggen de prijzen hoger dan bij de bestaande woningen van dit type in Leeuwarden.

In de wijk zal veel aandacht worden besteed aan het voorzieningenniveau,, zodat een complete wijk ontstaat.

Belangrijk bij De Zuidlanden is het dorpse karakter van de wijk. Deze identiteit wordt gebruikt om de wijk aantrekkelijker te maken dan bijvoorbeeld een Vinex-wijk. De vraag die hierbij gesteld kan worden is, hoe belangrijk het dorpse karakter voor de potentiële bewoners is. Een groot deel van de kopers van een woning in Techum gaf aan het vooral belangrijk te vinden om niet in een standaard nieuwbouwwijk te wonen, met teveel dezelfde woningen en rechte straten. Dat is ook de reden waarom de opbouw van Techum gewaardeerd wordt: in Techum is bijna geen woning hetzelfde en is de opbouw van de wijk minder gestructureerd. Op basis van deze uitspraken kan geconcludeerd worden dat niet zo zeer het dorpse karakter van de wijk belangrijk is, maar de afwisselende opbouw en samenstelling van de wijk. Het wonen is een dorp is slechts drie keer als verhuismotief genoemd.

Ook de invloed van de omgevingskwaliteiten bij de verhuisbeslissing wordt wel betwijfeld, omdat er veelal vanuit wordt gegaan dat een woning gekozen wordt op basis van de woningeigenschappen en de locatie van de woning. Toch is uit de enquête gebleken dat de kopers het woonmilieu wel degelijk belangrijk vinden. Dertien maal werd de groenere woonomgeving genoemd als verhuismotief. Het kopen van een woning en groter wonen zijn belangrijke verhuisredenen. Maar de kopers namen geregeld genoeg met een ander type woning dan ze gezocht hadden, omdat ze toch graag in deze omgeving wilden wonen.

Bij de enquête werd meerdere malen genoemd dat de mentaliteit van de bewoners in De Zuidlanden anders zal zijn dan de mentaliteit van bewoners in andere nieuwbouwwijken. Er wordt gedacht dat de bewoners in een wijk met een dorpse opzet gemoedelijker en rustiger zullen zijn. Het is te verwachten dat dit niet het geval zal zijn, omdat ook de bewoners in De Zuidlanden voornamelijk zullen bestaan uit tweeverdieners en gezinnen met jonge kinderen. Zij hebben veel behoefte aan de nabijheid van de stad en ze hebben een drukke levensstijl. Er bestaat de verwachting dat de inwoners veel tijd voor sociale contacten met elkaar zullen hebben. Het leven in een dorp wordt door een deel van de nieuwe bewoners van Techum teveel geromantiseerd.

## 8.4 Aanbevelingen

Op basis van de genoemde conclusies van het onderzoek naar De Zuidlanden zal nu geprobeerd worden om aanbevelingen aan WoonFriesland te doen voor het ontwikkelen van het buurtschap Jabikswoude.

- Hoewel de oude Friese dorpen veel woningen hebben met een lage gootlijn, is het af te raden om dit type woningen te bouwen. Er is veel vraag naar woningen met een ruime inhoud en met een zolder waar ook slaapkamers gerealiseerd kunnen worden.
- Er is veel vraag naar betaalbare twee-onder-een-kap woningen dus er wordt aangeraden om voornamelijk dit type woningen te ontwikkelen (met een prijs tussen de €200.000- €250.000). De vraag naar tussenwoningen is niet groot, maar mochten deze woningen toch ontwikkeld worden, dan geldt ook voor deze woningen dat de inhoud belangrijk is. Er is overigens wel vraag naar huurtussenwoningen, dus dit zou een goed alternatief zijn.
- Ook de vraag naar vrijstaande woningen is hoog in Leeuwarden, maar toch werden deze woningen in Techum (nog) niet goed verkocht. Dit kwam voor een deel door de lage gootlijn van de aangeboden woningen, maar kan ook komen doordat de geïnteresseerden in wijk met een hoog inkomen liever in het meer open gebied wonen dan in een dichtbebouwd buurtschap. Daarom is het aan te raden om dit type woningen voornamelijk buiten of aan de rand van de buurtschappen te realiseren.
- Het is niet aan te raden om veel appartementen te ontwikkelen omdat de meeste vraag naar appartementen in het centrum van de stad is. Hierdoor is het niet duidelijk of er genoeg vraag is naar appartementen in landelijk gebied, waardoor met de keuze voor appartementen een groot risico wordt genomen.
- De differentiatie in Techum wordt door de nieuwe bewoners hoog gewaardeerd. Daarom is het belangrijk om ook in Jabikswoude te zorgen voor genoeg differentiatie in bijvoorbeeld de opbouw, woningtype, architectuur, details en verspringing van de woningen.
- Ontbrekend in Techum is een kerk of een andere landmark/ontmoetingsplek. In Jabikswoude kan dit verbeterd worden door te kiezen voor een hoog gebouw met bijvoorbeeld de functie van een buurthuis.
- Een busverbinding wordt belangrijk gevonden voor een goede ontsluiting van een gebied. Doordat in Jabikswoude ook een zorgcentrum komt met oudere bewoners is het aan te raden om de mogelijkheden van een bushalte in de buurt van het zorgcentrum te onderzoeken.
- Op dit moment staat Jabikswoude bekend als een buurtschap met als doelgroep ouderen. Dit komt onder andere door de zorgvoorzieningen die gerealiseerd worden in het gebied. Als Jabikswoude ook een andere doelgroep aan wil spreken, is het belangrijk om het beeld dat van Jabikswoude is ontstaan te veranderen door middel van een marketingcampagne. Techum trekt veel jonge gezinnen met een hoog inkomen aan. Dit kan voor Jabikswoude ook haalbaar zijn door middel van een gerichte marketingcampagne. Door een specifieke marketingcampagne zou ook de eigen identiteit van Jabikswoude beter naar voren kunnen worden gebracht, waardoor de aantrekkelijkheid van het buurtschap vergroot wordt.
- Uit het onderzoek naar Techum is gebleken dat de maquette een substantieel verschil heeft gemaakt in de beeldvorming van De Zuidlanden en de functie van Techum binnen dit gebied. Daarom is het voor de beeldvorming van Jabikswoude aan te raden om een duidelijke maquette te ontwikkelen.
- Door dit onderzoek is niet duidelijk geworden hoe leefstijlonderzoek gebruikt kan worden bij de verkoopbaarheid van een wijk. Meer onderzoek naar dit onderzoek kan hier meer duidelijkheid over geven en kan gunstig zijn voor het bereiken van de juiste doelgroep. Ook is het aan te raden om een vervolgonderzoek te doen naar de effecten van een tijdige aanleg van de infrastructuur en de groenvoorzieningen in een gebied. De resultaten van een dergelijk onderzoek zou kunnen uitwijzen dat een tijdige aanleg een positief effect heeft op de verhuisgeneigdheid.

## Literatuurlijst

### Publicaties

- Broersma, L., Stelder, D en Dijk, J. van (2008), *Noordelijke Arbeidsmarktverkenning 2008*, Rijksuniversiteit Groningen, in opdracht van CWI Noord-Nederland
- Bureau voor Stedebouw (2003), *Masterplan De Zuidlanden*, in opdracht van de GEM
- Buys, A.(2001), *Woonmilieus in kaart gebracht*, Tijdschrift voor de volkshuisvesting 2001, nummer 6, pagina 11-15
- Cammen, H. van der en Klerk L. (2003), *de Ruimtelijke ordening, van grachtengordel tot Vinex-wijk*, Het Spectrum, Utrecht
- Daan, G., Karstkarel, P. (2002), *Bouwstenen voor Leeuwarden-Zuid*, Leeuwarden
- Dam, F. van et al (2003), *Landelijk wonen*, RPB Den Haag
- Gemeente Leeuwarden (2008), *Woonplan Leeuwarden 2008-2013, Yn nei perspektyf foar de sted*, Leeuwarden
- Kempen, R. van (1994), *Wonen op maat, een onderzoek naar de voorkeuren en motieven van woonconsumenten en te verwachten ontwikkelingen daarin*, Universiteit Utrecht, Faculteit Ruimtelijke Wetenschappen
- Kerkhof, H. (2006), Symposium De Krimpemde stad: *Stedelijke economie en de zorgsector, Take Care 2015*, Gemeente Leeuwarden
- Lewis, G. (1998), *Rural migration and demographic change*. In: Ilbery, B. (ed.), *The geography of rural change*, pagina 131-160
- Palmboom, Van den Bout (2005), *Stedenbouwkundig plan Lommerrijk*, in opdracht van Projectbureau De Zuidlanden, in samenwerking met Franz Ziegler bureau voor architectuur en stedenbouw, Rotterdam
- Priemus, H. (1984), *Volkshuisvesting in theorie en praktijk 3/4, verhuistheorieën en de verdeling van de woningvoorraad*, Delftse Universitaire Pers, Delft
- Priemus, H. (1984), *Volkshuisvesting in theorie en praktijk 6, Nederlandse woontheorieën*, Delftse Universitaire Pers, Delft
- Provincie Fryslân, Smulders, M. (2007), *Prognose Bevolking & Woningbehoefte, trendvarianten 2007*
- RMB en RRO, *Duurzaam en leefbaar, over de onderlinge afstemming van ruimtelijk beleid en milieubeleid*, RMB, Den Haag, 1996
- RIGO, Buys, A., Bogaerts, A. (2007), *De woningmarkt in Fryslân 2007-2016*, in opdracht van de Provincie Fryslân, Amsterdam
- RIGO, Keers, G. et al (2004), *Landelijk-dorps wonen, vraag en aanbod*, in opdracht van VROM, DG Wonen, Amsterdam
- RIGO, Keers, G. et al (2004), *Het wie, wat en waar van de woonomgeving, hulpmiddel bij integrale planontwikkeling*, in opdracht van Stichting RRbouw, Amsterdam

RIGO (2006), *De woningmarktmonitor Leeuwarden 2005-2006*, Dienst Stadsontwikkeling en beheer, Team Bouwen, Wonen en Milieu, in opdracht van Gemeente Leeuwarden, Amsterdam

Schaaf, R. van der (2002), *Leefstijlen en woonmilieus in de wijkvernieuwing, De Groninger methode*, dienst RO/EZ, Gemeente Groningen

Visser, P. en Dam, F. van (2006), *De prijs van de plek, woonomgeving en woningprijs*, NAI Uitgevers Rotterdam, in opdracht van het Ruimtelijk Planbureau, Den Haag

VROM (2006), *Wonen op een rijtje, de resultaten van het Woononderzoek Nederland 2006 (WoOn)*, Den Haag

VROM, C. Poulus, H. Heida (2007), *Woningmarktverkenningen, Socrates 2006*, Directoraat Wonen, wijken en integratie, Den Haag

VROM (2007), *Primos Prognose 2007, de toekomstige ontwikkeling van bevolking, huishoudens en woningbehoefte*, directoraat Wonen, Wijken en Integratie, Den Haag

### **Internet**

Fryslân in cijfers, [www.fryslan.nl](http://www.fryslan.nl), bezocht op 09-04-2008

Leeuwarder Courant (10-07-2008), *Huizenverkoop stagneert*, [www.leeuwardercourant.nl](http://www.leeuwardercourant.nl), bezocht op 26-07-2008

Kempfen, R. van en Pinkster, F., *De beperkte toepasbaarheid van leefstijltypologieën bij woningbouwprogrammering. Vraagtekens bij leefstijlen*, Nul 20, Tijdschrift voor Amsterdams Woonbeleid, nr. 7 maart 2003. [http://www.nul20.nl/nr7/1vd\\_2.html](http://www.nul20.nl/nr7/1vd_2.html), bezocht op 23-07-2008

Kwast, Paul van der (2007), *het 'achtergebleven' Noorden*, [www.intermediar.nl](http://www.intermediar.nl), bezocht op 10-06-2008

Nederland in cijfers, [www.cbs.nl](http://www.cbs.nl), bezocht op 09-04-2008

Senternovem (2008), [http://duurzaambouwen.senternovem.nl/infobladen/leefstijlen\\_en\\_woonbeleving\\_aanknopingspunten\\_voor\\_duurzame\\_kwaliteit\\_van\\_de\\_gebouwde\\_omgeving/voorbeelden](http://duurzaambouwen.senternovem.nl/infobladen/leefstijlen_en_woonbeleving_aanknopingspunten_voor_duurzame_kwaliteit_van_de_gebouwde_omgeving/voorbeelden), bezocht op 10-06-2008

Slierlings, S. (2005), *Woningmarkt ontdekt Leefstijlonderzoek, Nieuw! Nu mét beleving!*, [www.buildingbusiness.nl](http://www.buildingbusiness.nl), bezocht op 08-05-2008