

SCHAARSTE IN DE GEMEENTE LEIDEN

Notitie 11-02-2021

Inhoud

1	<i>Inleiding</i>	1
2	<i>Actueel tekort</i>	2
3	<i>Vraagaanbod-verhoudingen</i>	3
4	<i>Schaarste in de koopsector</i>	6
5	<i>Schaarste in de particuliere huursector</i>	8
6	<i>Schaarste in het corporatiebezit</i>	10
7	<i>Een essentieel instrument</i>	11
8	<i>Einde van de schaarste is niet in zicht</i>	12
9	<i>Conclusie</i>	18

1 Inleiding

Een vergunningstelsel voor woonruimte-voorraadbeheer is een geschikt instrument om onevenredige en onevenwichtige effecten van schaarste aan woningen te bestrijden. Via een vergunningstelsel wordt de bestaande woningvoorraad beschermd, zodat de kansen voor woningzoekenden (huurders en kopers) niet te veel worden beperkt. Om een dergelijk vergunningstelsel te legitimeren is een onderbouwing van schaarste aan woningen en de negatieve bijeffecten van groot belang. Deze notitie biedt deze onderbouwing.

In de Huisvestingswet wordt met schaarste bedoeld dat de vraag naar woningen groter is dan het (beschikbare) aanbod. In deze notitie ligt een integrale analyse ten grondslag aan de onderbouwing van schaarste aan woningen in Leiden en wordt de schaarste vanuit verschillende perspectieven en bronnen belicht.

In deel 2 t/m deel 6 wordt ingegaan op het actuele woningtekort in Leiden en om welke segmenten het gaat. Er is gebruik gemaakt van de meest actuele beschikbare cijfers (tot en met 2020). In deel 7 wordt aangegeven waarom een vergunningsstelsel een geschikt instrument is om schaarste tegen te gaan en om de leefbaarheid van de stad te beschermen. Vervolgens wordt in deel 8 ingegaan op de toekomstige behoefteontwikkeling van huishoudens. In relatie tot de plancapaciteit van de gemeente Leiden wordt aangegeven of de actuele schaarste in de toekomst naar verwachting zal toe- of afnemen. Tot slot wordt in deel 9 geconcludeerd in welke mate er sprake is van schaarste op de Leidense woningmarkt en welke segmenten het met name betreft.

2 Actueel tekort

De woningmarkt in Leiden in de regio Holland Rijnland is gespannen en er is sprake van een aanzienlijk woningtekort. De gemeente Leiden doet er veel aan om dit tekort in te lopen. In de periode 2017 t/m 2019 is men daar voor een deel ook in geslaagd. In deze periode werden per saldo gemiddeld 785 woningen per jaar aan de voorraad toegevoegd (bron: CBS). Deze toename lag boven de toename van het aantal huishoudens, dat met gemiddeld 300 per jaar toenam (daarnaast waren er verschuivingen in het aantal (on)zelfstandig wonende huishoudens). Ondanks deze inspanning resteert er een aanzienlijk tekort. Begin 2020 werd dit tekort in Leiden geraamd op 5% tot 6% van de woningvoorraad.¹ Het gaat om circa 3.000 tot 3.500 woningen.

Het tekort in Leiden – als centrale stad – hangt uiteraard samen met dat in de regio. Op basis van de [Woonbarometer 2019](#)² van de provincie Zuid-Holland kan worden geconcludeerd dat in 2017 en 2018 de woningvoorraad in de regio Holland Rijnland onvoldoende toenam om de groei van het aantal huishoudens volgens de BP-prognose 2016 te kunnen huisvesten. De regionale druk op de woningmarkt straalt uiteraard ook af op Leiden.

Het tekort is ook zichtbaar in de mate waarin de woningvoorraad bewoond wordt door een particulier huishouden. Gemiddeld over de afgelopen vier jaar werd de voorraad in Leiden voor bijna 96% bewoond door een particulier huishouden.³ Dit is hoger dan landelijk (95,5%). De woningvoorraad in Leiden wordt dus optimaal benut, wat de doorstroming op de woningmarkt kan bemoeilijken.

Achter het voor Leiden becijferde tekort van circa 3.000 tot 3.500 woningen gaan (semi)starters⁴ en vestigers schuil. Zij willen een woning in Leiden betrekken die er simpelweg niet is. Doordat het tekort samengaat met een gebrek aan doorstroming, worden ook andere groepen woningzoekenden geraakt (waarover later meer). Leiden probeert het tekort aan te pakken, maar dat is – ook gegeven de druk vanuit de regio – een zaak van de lange adem. Tot het moment dat het tekort is opgelost, blijven er groepen in de knel zitten.

¹ Bron: Vooruitzichten bevolking, huishoudens en woningmarkt, ABF 2020.

² Opgesteld door ABF, 2020.

³ De resterende 4% bestaat uit frictieleegstand, administratieve leegstand, of overige leegstand / ander gebruik.

⁴ Bij semistarters gaat het om bijvoorbeeld scheidingsgevallen met een woningvraag.

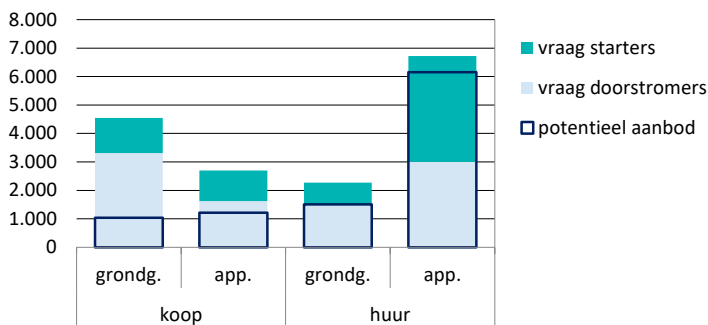
3 Vraagaanbod-verhoudingen

Het zijn niet alleen de vestigers en de (semi)starters wiens kansen door het tekort worden beperkt. Het woningtekort gaat samen met een gebrek aan doorstroommogelijkheden, waardoor ook andere groepen in de knel komen. Om te achterhalen om welke groepen en voorraadsegmenten het hier gaat, is gekeken naar de vraagaanbod-verhoudingen in de gemeente Leiden (in de zelfstandige, reguliere woningvoorraad).

Niet ieder huishouden woont op dit moment naar wens. Een deel wil of moet verhuizen naar een andere woning. Deze woningvraag relateren we aan het aanbod dat beschikbaar kan komen als gevolg van de voorgenomen verhuizingen. Daarmee ontstaat inzicht in zogenoemde theoretische vraagaanbod-verhoudingen (tekorten en overschotten), op basis van geuite woonwensen.⁵ In deze benadering wordt geen rekening gehouden met het feit dat er vele barrières op de woningmarkt zijn waardoor mensen hun wensen niet kunnen realiseren. Daarnaast geldt voor doorstromers dat de vraag van vestigers niet is meegenomen, en dat doorstromers in Leiden ook buiten de gemeente een woning kunnen zoeken (zoals in de regio). Het gaat in deze analyse dus niet om de aantallen, maar om het identificeren van die segmenten waar de schaarste zich manifesteert.

De analyses laten zien dat er uitgaande van woonwensen vrijwel over de gehele breedte tekorten zijn (zie ook figuur 1): de vraag van doorstromers en starters is groter dan het potentiële aanbod als gevolg van de voorgenomen verhuizingen (van doorstromers). De belangrijkste tekorten manifesteren zich in de koopsector, met name in het segment grondgebonden koop (figuur 2). Het gaat vooral om ruime woningen van meer dan 125 m² (tabel 1). Een deel van de woningzoekenden zal hun woonwensen bijstellen of in de regio op zoek gaan naar een (ruime) grondgebonden koopwoning.

figuur 1 Potentiële vraagaanbod-verhoudingen in Leiden, 2020 (potentieel aanbod is het aanbod dat vrijkomt als iedereen met een verhuiscwens verhuist)



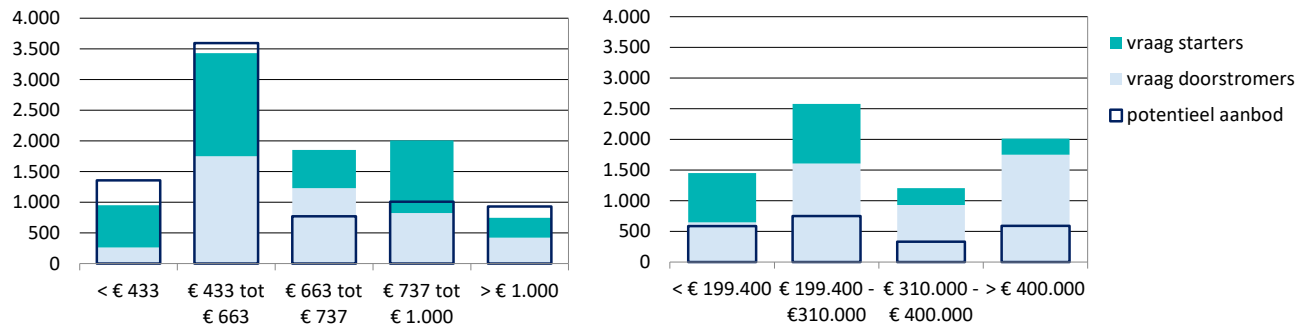
Bron: LC-model In.Fact.Research

⁵ Bij de analyses hebben we gebruik gemaakt van ons [Lokaal Combinatiemodel](#). In dit model hebben we lokale gegevens over huishoudens en voorraad met elkaar in verband gebracht (gebruik makende van het WoON 2018), waardoor het model de lokale situatie in Leiden anno 2020 weerspiegelt.

De tekorten in de koopsector zijn zichtbaar in elk prijssegment, maar vooral in het segment tussen € 199.400 tot € 310.000 (de kostengrens van de Nationale Hypotheek Garantie in 2020⁶) en in het segment vanaf vier ton. Voor het segment tot € 199.400⁷ geldt dat de vraag voor een belangrijk deel afkomstig is van (koop)starters. Vaak kunnen starters nog niet (veel) meer betalen en bieden de woningen in dit segment de enige kans op eigen woningbezit. In dit prijssegment (en net daarboven) nieuwbouw realiseren is met de hedendaagse bouw- en grondkosten haast onmogelijk. Het beschermen van de woningen in de bestaande voorraad is om deze reden van extra belang.

De vraag naar koopwoningen is deels afkomstig van huurders die willen gaan kopen. Als zij daar allemaal in zouden slagen, dan zou het tekort in de huursector (overall) beperkt zijn. Echter, omdat dat in de praktijk – mede door de schaarste – niet mogelijk is, is er ook in de huursector sprake van schaarste. Meer daarover in deel 5 en 6.

figuur 2 Potentiele vraagaanbod-verhoudingen in Leiden naar prijsklasse, in de huursector (links) en de koopsector (rechts), 2020



Bron: LC-model In.Fact.Research

Binnen de huursector geldt dat er op basis van woonwensen tekorten zijn in het segment tussen € 663 (de hoogste aftoppingsgrens in 2020) en € 737 (de huurtoeslaggrens in 2020) en in het middeldure huursegment tussen € 737 en € 1.000 (figuur 2). In de praktijk is de druk op dit segment mogelijk nog wat groter als gevolg van recente prijsstijgingen in de particuliere huursector in 2018 en 2019, waardoor het beschikbare aanbod in het middeldure huursegment is afgenomen (zie ook deel 5).

Kijkend naar woninggrootte, dan blijken er in de huursector tekorten aan driekamerwoningen (tabel 1). De vraag in de huursector gaat voor bijna de helft (45%) naar deze woningen uit, terwijl het aanbod beperkt is (30%). Ook zijn er tekorten aan ruimere (grondgebonden) huurwoningen (meer dan 100m²). Voor de kleinere huurwoningen geldt dat

⁶ Kostengrens exclusief energiebesparende maatregelen.

⁷ De prijs van een woning onder de maximale koopsom zoals deze wordt genoemd in de Wet bevordering eigenwoningbezit, prijspeil 2020.

het theoretische aanbod groter is dan de vraag. Dat is mede het gevolg van de ontwikkelingen in de voorraad: het aantal kleine woningen tot 50 m² is in de periode 2012 tot 2020 sterk toegenomen (zie ook figuur 3).

Naast tekorten in de reguliere voorraad is er een tekort aan studentenhuisvesting. Volgens de Landelijke monitor studentenhuisvesting 2020⁸ is de druk in Leiden hoog en is er sprake van een relatief zeer krappe woningmarkt voor studenten.

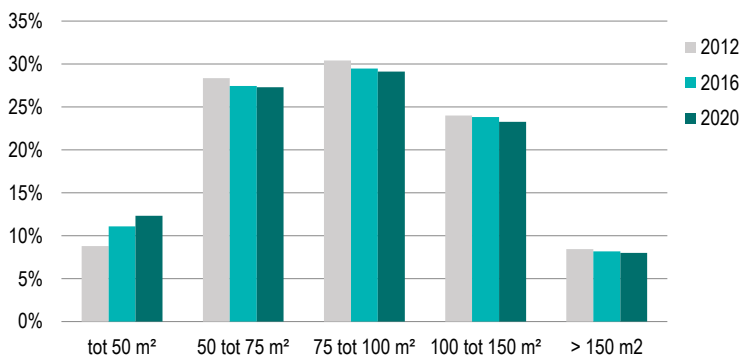
tabel 1 Potentieel aanbod van verhuiscapaciteit in Leiden (doorstromers) en vraag van doorstromers en starters naar gewenst eigendom en woninggrootte (gbo) en aantal kamers, 2020

koop	oppervlakte			kamers		
	oppervlakte	aanbod	vraag	kamers	aanbod	vraag
	tot 40 m ²	1%	1%	1 kamer	6%	0%
	40 -75 m ²	34%	12%	2 kamers	11%	6%
	75 - 100 m ²	31%	14%	3 kamers	32%	27%
	100 - 125 m ²	15%	29%	4 kamers	23%	36%
	meer dan 125 m ²	19%	43%	5 of meer kamers	28%	30%
	totaal	100%	100%	totaal	100%	100%

huur	oppervlakte			kamers		
	oppervlakte	aanbod	vraag	kamers	aanbod	vraag
	tot 40 m ²	16%	6%	1 kamer	18%	1%
	40 -75 m ²	49%	43%	2 kamers	26%	27%
	75 - 100 m ²	25%	16%	3 kamers	30%	45%
	100 - 125 m ²	6%	9%	4 kamers	18%	18%
	meer dan 125 m ²	4%	25%	5 of meer kamers	7%	10%
	totaal	100%	100%	totaal	100%	100%

Bron: LC-model In.Fact.Research

figuur 3 Samenstelling van de woningvoorraad in de gemeente Leiden naar oppervlakte in 2012, 2016 en 2020



Bron: CBS, bewerking In.Fact.Research

⁸ Uitgevoerd door ABF Research, in opdracht van Kences, november 2020.

Conclusie van de analyse van de woonwensen is dat er met zekerheid tekorten zijn in de segmenten:

- ruime grondgebonden koopwoningen en koopappartementen;
- koopwoningen in het segment tussen € 199.400 tot € 310.000 en in het segment vanaf vier ton;
- huurwoningen met een huurprijs tussen € 663 en € 737 en tussen € 737 en € 1.000;
- driekamer huurwoningen, met name appartementen, en ruimere grondgebonden huurwoningen.

Zelfs bij een optimale doorstroming waarbij iedereen zijn of haar wens kan realiseren, blijft er schaarste bestaan aan deze woningen. Nu wijken woningzoekenden af van hun eerste keuze en gaan in andere segmenten en/of in de regio op zoek (of stellen hun verhuizing uit). In Leiden bestaat er met name een discrepantie tussen de gewenste woninggrootte en de gewenste (koop)prijs.

In het vervolg van deze notitie wordt duidelijk gemaakt dat door het gebrek aan doorstromingsmogelijkheden er hierdoor schaarste ontstaat in vrijwel alle segmenten (en woongebieden). Daardoor wordt het voor veel woningzoekenden (huurders of kopers) lastig zo niet onmogelijk om een passende woning in Leiden te bemachtigen.

4 Schaarste in de koopsector

In de koopsector is de spanning op de markt in de afgelopen jaren in de volle breedte toegenomen. Dit blijkt uit cijfers van de NVM, BPD, het CBS en lokale makelaars. Op basis van cijfers van het CBS blijkt dat de gemiddelde verkoopprijs van bestaande koopwoningen in de gemeente Leiden is toegenomen van € 215.000 in 2013 tot € 350.000 in 2019⁹ (figuur 4). In deze periode ging het om een prijsstijging van gemiddeld 10% per jaar.¹⁰

figuur 4 Ontwikkeling gemiddelde verkoopprijzen van bestaande koopwoningen in de gemeente Leiden



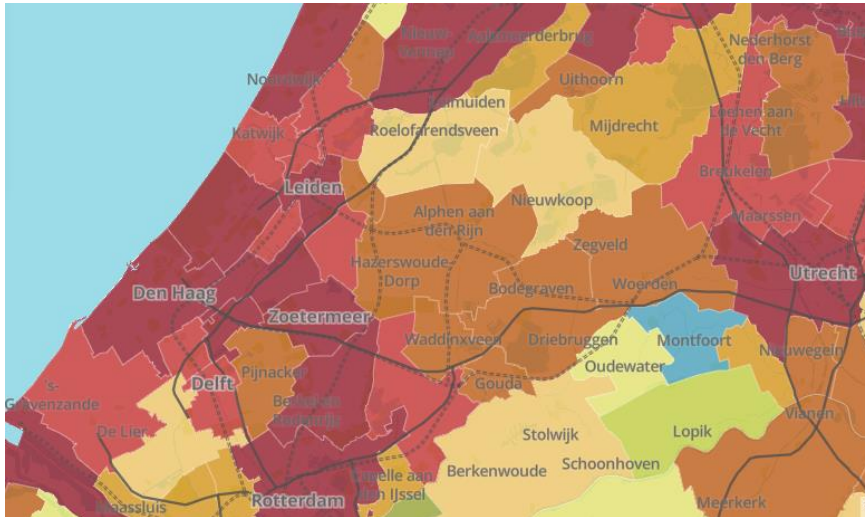
Bron: CBS, bewerking In.Fact.Research

⁹ Eind 1^e kwartaal 2021 publiceert het CBS per gemeente de gemiddelde verkoopprijs over het jaar 2020.

¹⁰ Over het jaar 2020 bedroeg de prijsstijging in de regio Leiden eveneens bijna 10%, bron: NVM.

BPD heeft in april 2020 de landelijke [Hittekaart 2020](#) gepubliceerd, die de druk op de woningmarkt aangeeft (zie ook figuur 5). BPD baseert zich hierbij op het aantal woningtransacties, koopsommen van 2019 en de huishoudensontwikkeling tot 2028. Volgens BPD is de druk op de markt ongekend hoog, met name in de Randstad. In de ranking van meest overspannen woningmarkten staat gemeente Leiden op plaats 22 van de 355 gemeenten.

figuur 5 Uitsnede uit de [Hittekaart 2020](#) van BPD, rood is hoge druk, groen is lagere druk



Bron: BPD

De NVM publiceert cijfers op het niveau van de regio Leiden¹¹. Uit deze cijfers blijkt dat het aantal transacties in de regio in het afgelopen jaar is toegenomen (zie ook tabel 2). Dit mede door een toename van het woningaanbod na de uitbraak van Covid-19¹². Ondanks een toename van het aanbod nam de gemiddelde verkooptijd in de regio Leiden af van 33 tot 31 dagen. In de gemeente Leiden lag de gemiddelde verkooptijd in het derde kwartaal van 2020 met 28 dagen zelfs nog wat lager.¹³

De prijs per vierkante meter in de regio Leiden nam in 2019 tot 2020 met € 325 toe tot € 3.425 per m2 in 2020 (tabel 2). De transactieprijs per woning is bijgevolg ook toegenomen. In figuur 6 is te zien dat dit in de regio Leiden bij alle woningtypen het geval was.¹⁴ Kijkend naar het totaal aantal verkochte woningen in de regio lag de gemiddelde transactieprijs halverwege 2020 € 46.000 hoger dan halverwege 2019. Een toename van maar liefst 13%.

¹¹ Bestaande uit de gemeenten Leiden, Leiderdorp, Oegstgeest, Voorschoten, Zoeterwoude en enkele kernen in de gemeenten Kaag en Braassem en Alphen aan den Rijn.

¹² Bron: Zicht op de woningmarkt, 2^e kwartaal 2020, De Leeuw makelaardij.

¹³ Bron: Zicht op de woningmarkt, 3^e kwartaal 2020, De Leeuw makelaardij.

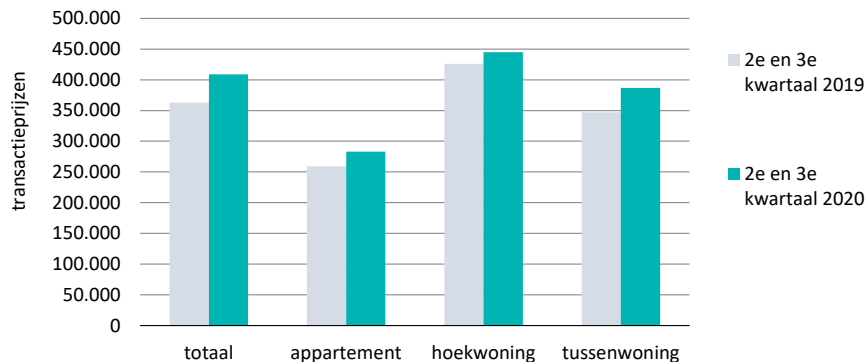
¹⁴ Voor 2-onder-1-kap en vrijstaande woningen heeft de NVM te weinig verkopen geregistreerd.

tabel 2 Kenmerken van verkochte woningen in de NVM-regio Leiden, voortschrijdend halfjaar

	2e en 3e kwartaal 2019	2e en 3e kwartaal 2020
aantal transacties	782	861
verkooptijd in dagen	33	31
prijs per m2	€ 3.100	€ 3.425

Bron: NVM, bewerking In.Fact.Research

figuur 6 Transactiepreizen van verkochte woningen in de NVM-regio Leiden



Bron: NVM, bewerking In.Fact.Research

De schaarste aan woningen in de goedkopere prijssegmenten (zie ook deel 3) neemt door de prijsstijgingen toe. Woningzoekenden worden daardoor gedwongen om in duurdere segmenten te gaan zoeken. Er zijn twee specifieke groepen die door de tekorten in de goedkope prijssegmenten in de problemen komen: (koop)starters en de middeninkomens. Middeninkomens hebben – door de regels van passend toewijzen – geen toegang tot de sociale huursector en dus is koop voor hen (naast particuliere verhuur) de enige optie.

De prijsstijgingen in de koopsector zijn deels een gevolg van een toegenomen koopkracht van de inwoners van Leiden en deels van de lage rentestand. Deze kunnen de prijsstijgingen echter niet voldoende verklaren: ook schaarste speelt een duidelijke rol. Dat de prijsstijgingen over de gehele breedte plaatsvinden, leidt tot de conclusie dat er in de volle breedte op de markt sprake is van schaarste.

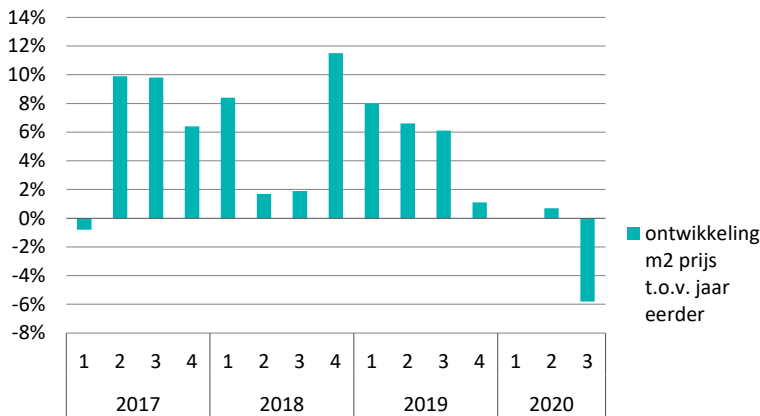
5 Schaarste in de particuliere huursector

In de periode 2017 t/m 2019 is de m2 prijs van vrijgekomen vrije sector huurwoningen van particuliere verhuurders flink toegenomen. Dit blijkt mede uit de [Huurmonitor](#) van Pararius (zie ook figuur 7).

De gemiddelde huurprijs per m2 nam toe van € 15,20 in het derde kwartaal van 2016 tot € 18,- in het derde kwartaal van 2019 (figuur 8). Dit komt neer op een prijsstijging van 19% in drie jaar tijd (gemiddeld ruim 6% per jaar; volgens het CBS bedroeg de inflatie in

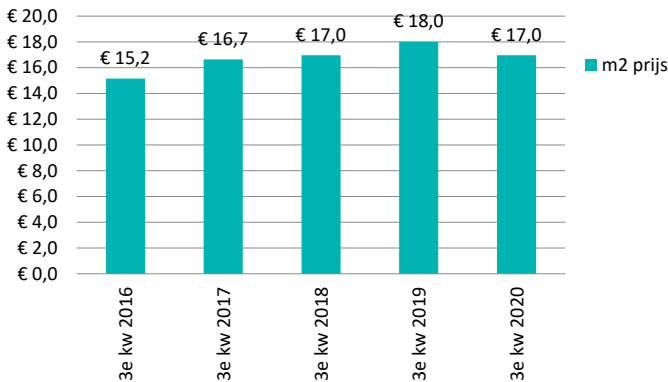
deze periode gemiddeld ongeveer 1,5% per jaar). De cijfers uit de Huurmonitor hebben betrekking op alle huurwoningen die vrij kwamen voor nieuwe huurders, dus zowel kaal, gestoffeerd als gemeubileerd. Hoewel de samenstelling van de vrijgekomen huurwoningen van jaar op jaar zal verschillen, maken de cijfers duidelijk dat de prijsstijging in de periode tot 2019 flink boven inflatie lag. In het derde kwartaal van 2020 daalde de gemiddelde huurprijs per m2, als gevolg van de economische effecten van de coronacrisis.

figuur 7 Ontwikkeling m2 prijs t.o.v. een jaar eerder van vrijgekomen vrije sector huurwoningen in gemeente Leiden, per kwartaal per jaar



Bron: Pararius Huurmonitor Q3 2020, bewerking In.Fact.Research

figuur 8 Gemiddelde huurprijs per m2 in het derde kwartaal van een bepaald jaar van vrijgekomen vrije sector huurwoningen in gemeente Leiden



Bron: Pararius Huurmonitor Q3 2020, bewerking In.Fact.Research

In tabel 3 is de huurprijs per maand weergegeven voor verschillende woninggrootten. Voor een huurwoning van 85 m2 moest begin 2020 gemiddeld € 1.540 per maand aan huur betaald worden. Door het (als gevolg van Covid-19) wegvallen van een deel van de markt voor expats, zijn de prijzen in 2020 iets gedaald. Eind 2020 ging het met gemiddeld € 1.440 per maand echter nog altijd om een flinke huur. Vooral voor middeninkomens is het lastig om een betaalbare particuliere huurwoning te bemachtigen die aan

hun (kwalitatieve) wensen voldoet. Het gros van de middeninkomens¹⁵ kan doorgaans niet meer dan € 900 euro aan huur betalen¹⁶.

De flinke prijsstijgingen op de particuliere huurmarkt in de periode tot 2019 getuigen van schaarste in de volle breedte. Hoewel Covid-19 de prijsontwikkeling in 2020 heeft geremd, is het de verwachting dat vanwege het woningtekort de druk op de huur- (en koop)markt zal blijven bestaan.

tabel 3 Huurprijs per maand van vrijgekomen vrije sector huurwoningen in gemeente Leiden bij drie verschillende woninggroottes in het eerste en derde kwartaal van 2020

	65 m2	85 m2	100 m2
2020 1e kwartaal	€ 1.180	€ 1.540	€ 1.810
2020 3e kwartaal	€ 1.100	€ 1.440	€ 1.700

Bron: Pararius Huurmonitor Q3 2020, bewerking In.Fact.Research

6 Schaarste in het corporatiebezit

Het aantal woningen van de woningcorporaties in Leiden is in de periode 2017 tot 2020 toegenomen met 185 woningen (bron: CBS). De prijsontwikkeling in de voorraad wordt beleidsmatige gestuurd en zegt daarom weinig over de druk die bestaat op dit segment. Cijfers over woningzoekenden en toewijzingen van huurwoningen van Huren in Holland Rijnland bieden meer inzicht op dit vlak.¹⁷

Huren in Holland Rijnland concludeert dat in 2019 in Leiden het laagste aantal woningen is verhuurd in de afgelopen vier jaar (723 woningen, tabel 4). Uit de tabel blijkt ook dat dat de zoektijd toenam, net als het gemiddeld aantal reacties per verhuurde woning. De slaagkans van woningzoekenden nam af tot 4,4% in 2019. Dit betekent dat 1 op de 22 actief reagerende woningzoekenden daadwerkelijk een woning kreeg toegewezen (wel kunnen woningzoekenden op meerdere woningen reageren). Als gevolg van de economische effecten van de coronacrisis zal de druk op de sociale huursector op korte termijn vermoedelijk verder toenemen, waardoor met name lagere inkomens in de knel komen.

De afname van het aantal verhuringen heeft deels te maken met enkele herstructureeringsprojecten in Leiden.¹⁸ Daarnaast is het een indicator dat als gevolg van de prijsstijgingen in de koop- en de particuliere huursector de uitstroom uit de sociale huursector moeilijker is geworden. Door de afname van deze uitstroom komen er minder woningen

¹⁵ Huishoudens met een belastbaar inkomen tussen ongeveer € 39.000 en € 55.000.

¹⁶ Bron: Position Paper – (On)betaalbaar wonen voor middeninkomens, F. Schilder, januari 2020.

¹⁷ Bronnen: Huren in Holland Rijnland, jaarcijfers 2019, april 2020 en Huren in Holland Rijnland, jaarrapportage 2018, mei 2019.

¹⁸ Bron: Huren in Holland Rijnland, jaarcijfers 2019, april 2020.

beschikbaar. Het is een goed voorbeeld van hoe de schaarste in het ene segment, zorgt voor (nog meer) schaarste in het andere segment.

tabel 4 Aantal verhuringen van de corporaties in de gemeente Leiden en zoektijd, slaagkans¹⁹ en gemiddeld aantal reacties (per verhuring) van woningzoekenden

	verhuringen	zoektijd	slaa g kans	gem. aant. reacties
2016	1.137	1,0	onbekend	127
2017	918	1,5	8,2%	166
2018	932	1,7	7,1%	203
2019	723	1,9	4,4%	239

Bron: Huren in Holland Rijnland, jaarverslagen 2018 en 2019

Voordeel van de sociale huursector is dat deze via meerdere wegen te beschermen is. De corporaties en gemeente stellen samen prestatieafspraken op, om de (gedeelde) opgaven aan te pakken. In de prestatieafspraken 2020 t/m 2025 hebben de partijen afgesproken om in de periode 2020 tot 2030 1.900 sociale huurwoningen netto toe te voegen (waarvan 1.050 woningen in de periode 2020 tot 2025²⁰), om de schaarste tegen te gaan en om de toekomstige behoefte op te vangen (zie ook deel 8). Bij andere marktsegmenten ontbreekt dit sturingsinstrument en is een vergunningsplicht een geschikt instrument om te kunnen sturen.

7 Een geschikt instrument

De gemeente doet er veel aan om de schaarste op te lossen, zoals het samen met de corporaties opstellen van prestatieafspraken en het toevoegen van nieuwbouw aan de bestaande woningvoorraad. In aanvulling hierop is een vergunningstelsel voor de gehele woningvoorraad een geschikt instrument.

De voorraad goedkope en middeldure woningen moet worden beschermd (zoals in de wijken Leiden-Noord en het Morsdistrict), omdat deze voorraad een belangrijke rol speelt bij de huisvesting van de lage- en middeninkomens (in tabel 5 staat de omvang en de samenstelling van de woningvoorraad in de wijken van Leiden weergegeven). Gegeven de huidige grond- en bouwprijzen is het lastig om ontwikkelaars te bewegen om in dit segment nieuw te bouwen. Zonder vergunningstelsel bestaat het gevaar dat het segment in de bestaande voorraad afneemt (bijvoorbeeld door omzettingen naar kamerverhuur) waardoor de huisvesting van de lage- en middeninkomens (verder) in de knel kan komen.

Ook voor de duurdere segmenten is een vergunningstelsel van belang, zoals in het Boerhaavedistrict en het Roodenburgerdistrict. De schaarste in deze segmenten beperkt

¹⁹ De slaagkans is het aantal verhuringen gedeeld door het aantal actief woningzoekenden.

²⁰ Bron: Concept Prestatieafspraken Leiden 2020 t/m 2025, oktober 2020.

de doorstroming, waardoor de schaarste in de goedkopere segmenten wordt versterkt (ook hogere inkomens blijven daar wonen, omdat men niet door kan stromen). Daarnaast zorgt de schaarste – in de volle breedte – voor een prijsopdrijvend effect, waardoor de schaarste in de goedkopere segmenten groter wordt. Alleen door een goede bescherming van de gehele voorraad in alle wijken van Leiden kunnen dat soort negatieve effecten worden beheerst.

tabel 5 Omvang en samenstelling woningvoorraad in de wijken van Leiden, 2019

wijk	woningvoorraad	gemiddelde woningwaarde		corporatie		particuliere
		(x 1.000 euro)	koopwoningen	huurwoningen	huurwoningen	
Binnenstad-Zuid	4.100	€ 289	27%	22%	50%	
Binnenstad-Noord	7.500	€ 245	26%	36%	37%	
Stationsdistrict	1.040	€ 231	50%	15%	34%	
Leiden-Noord	7.370	€ 220	30%	53%	17%	
Roodenburgerdistrict	10.140	€ 289	58%	23%	20%	
Bos- en Gasthuisdistrict	9.890	€ 235	44%	40%	16%	
Morsdistrict	5.750	€ 228	37%	38%	25%	
Boerhaavedistrict	2.550	€ 377	45%	25%	30%	
Merenwijkdistrict	6.100	€ 270	63%	26%	11%	
Stevenshofdistrict	4.650	€ 271	56%	35%	8%	
totaal	59.090	€ 259	44%	34%	22%	

Bron: CBS

Naast het borgen van voldoende woningen speelt ook het leefbaar houden van de stad een belangrijke rol. Te veel verdichting en kamerverhuur in een gewone woonwijk zorgt voor extra druk op het gebruik van de (openbare) ruimte en leidt niet zelden tot fricties tussen bewoners. Het is daardoor van belang om kamerverhuur alleen gedoseerd en gecontroleerd - per wijk - toe te staan. De gemeente Leiden heeft per straat quota vastgesteld om woningonttrekking ten behoeve van verkamering te reguleren.²¹ Daarmee wordt met een vergunningstelsel kamerverhuur niet verboden, omdat kamerverhuur voor studenten, (oudere) starters of kwetsbare groepen ook belangrijk is. Wel geldt dat een vergunningstelsel de gemeente de ruimte biedt om te sturen, waarmee ook het leefbaar houden van de wijken van Leiden kan worden beschermd.

8 Einde van de schaarste nog niet in zicht

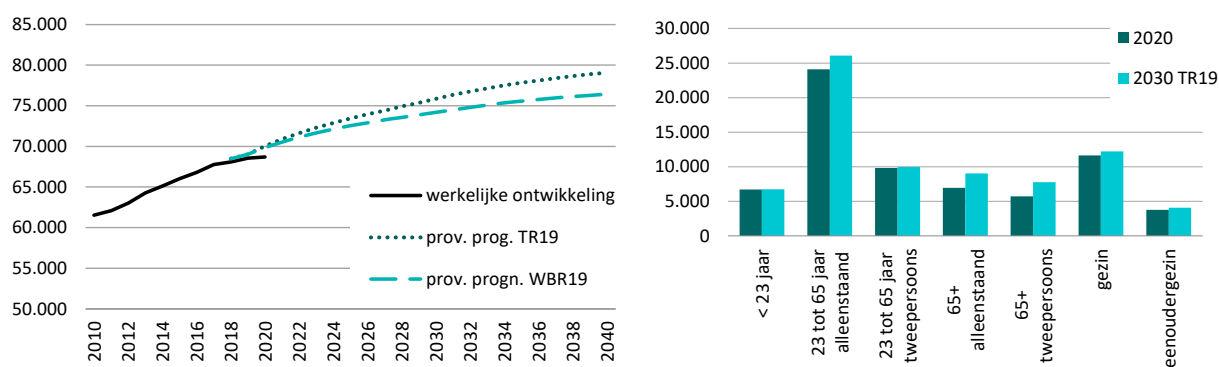
Het einde van de schaarste is nog niet in zicht. Op basis van de provinciale prognoses 2019 van de provincie Zuid-Holland neemt het aantal huishoudens in de periode 2020 tot 2030 toe met 5.500 (volgens de WBR prognose) tot 7.170 huishoudens (volgens de TR

²¹ In het document 'Beleidsregels onttrekking en woningvorming 2019', opgesteld door de gemeente Leiden, staan per woongebied de quota aangegeven.

prognose, zie ook figuur 9 en tabel 6)²². Het gaat met name om een toename van oudere huishoudens, gevolgd door eenpersoonshuishoudens tussen 23 en 65 jaar en in mindere mate (eenouder)gezinnen (figuur 9, rechts). Om deze huishoudensgroei te accommoderen én om het huidige woningtekort van ruim 3.000 woningen (volledig) weg te werken, zijn er in de periode 2020 tot 2030 circa 8.500 tot ruim 10.000 woningen benodigd.

Dit is een flinke opgave, waarvan geen zekerheid is dat deze gerealiseerd kan worden. Anno 2020 bleef het werkelijke aantal huishoudens achter bij het geprognosticeerde aantal, op basis van beide prognosevarianten. Als gevolg van het woningtekort konden deze huishoudens in Leiden niet worden gevormd. Het einde van de schaarste aan woningen is daarmee nog niet in zicht.

figuur 9 Ontwikkeling aantal huishoudens in Leiden (links), werkelijk en volgens twee prognosevarianten, en aantal huishoudens naar leeftijd en type in 2020 en 2030 (rechts)



Bron: Provincie Zuid-Holland 2019, bewerking In.Fact.Research

tabel 6 Aantal huishoudens in 2020 en ontwikkeling aantal huishoudens in 2020 tot 2035 in Leiden volgens twee prognosevarianten

	werkelijk	prognose			ontwikkeling		
	2020	2025	2030	2035	2020-2025	2025-2030	2030-2035
WBR19	68.700	72.550	74.200	75.580	3.850	1.650	1.380
TR19	68.700	73.450	75.870	77.850	4.750	2.430	1.980

Bron: CBS, Provincie Zuid-Holland 2019

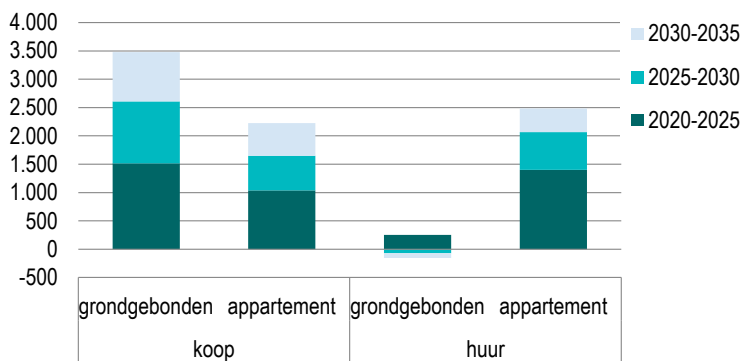
²² De provincie Zuid-Holland gaat bij de gewenste woningvoorraadtoename uit van de hoogste raming van het toekomstig aantal huishoudens. Voor regio Holland Rijnland en de gemeente Leiden is dat de TR-raming.

Toenemende behoefte in elk segment

De toename van de woningbehoefte manifesteert zich in de volle breedte van de woningmarkt: er is op korte termijn geen ontspanning in specifieke segmenten te verwachten in de periode 2020 tot 2035.²³

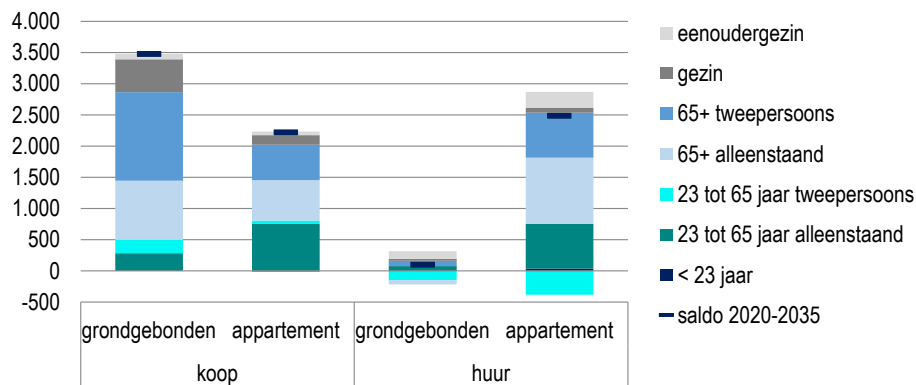
Uit figuur 10 blijkt dat met name de behoefte aan appartementen toeneemt, waarbij het gaat om zowel koop- als huurappartementen. Dit komt vooral door de vergrijzing en door de toename van het aantal jongere eenpersoonshuishoudens (zie ook figuur 11, waarin is aangegeven van welke huishoudentypes de ontwikkeling van de behoefte afkomstig is).

figuur 10 Ontwikkeling woningbehoefte naar eigendom en woningtype in 2020 tot 2035 in Leiden op basis van de provinciale prognose TR19



Bron: LC-model In.Fact.Research

figuur 11 Ontwikkeling woningbehoefte per segment en naar huishoudentype in 2020 tot 2035 in Leiden op basis van de provinciale prognose TR19



Bron: LC-model In.Fact.Research

²³ Bij de analyses hebben we de provinciale prognose TR19 gecombineerd met ons [Lokaal Combinatiemodel](#).

Ook de behoefte aan grondgebonden koopwoningen neemt toe, wat het gevolg is van ouderen die in dit segment blijven wonen in combinatie met de aanwas van nieuwe jonge gezinnen. De behoefte aan grondgebonden huurwoningen neemt beperkt toe, en op langere termijn geldt dat de markt mogelijk ontspant.²⁴ De economische ontwikkelingen zijn als gevolg van Covid-19 echter onzeker. In figuur 10 is uitgegaan van een gemiddelde groei van de koopkracht van +0,4% per jaar, wat overeenkomt met de gemiddelde koopkrachtontwikkeling in de periode 2000 t/m 2019 (met pieken en dalen).²⁵ Als gevolg van de economische effecten van de coronacrisis is de behoefte aan huurwoningen op de korte termijn vermoedelijk wat groter.

Ook de behoefte aan onzelfstandige eenheden neemt toe, waaronder huisvesting voor studenten. Ook uit de Landelijke monitor studentenhuishuizing 2020 blijkt dat de behoefte aan studentenhuishuizing in Leiden in de toekomst toeneemt.²⁶

Voor de behoefte aan koopwoningen geldt dat deze zich in elk prijssegment manifesteert (figuur 12, links), met name in het segment tussen € 199.400 en € 310.000 en boven de vier ton. Ook hier geldt dat de economische effecten van de coronacrisis de behoefte beïnvloed en mogelijk meer verschuift naar goedkope en middeldure koop. Er blijft wel vooral behoefte bestaan aan ruime woningen (5 of meer kamers), en ook voor appartementen geldt dat deze doorgaans minimaal drie kamers moeten tellen (figuur 13 en figuur 14, links).

Binnen de huursector neemt de behoefte aan sociale huurwoningen tot € 737 toe, net als de behoefte aan middeldure huurwoningen (figuur 12, rechts). Deze woningen hebben bij voorkeur minimaal drie kamers en een oppervlakte van rond de 75 m² (figuur 14, rechts). Hoewel de behoefte dus verschuift van grondgebonden huurwoningen naar (kleinere) huurappartementen (vanwege de toename van het aantal oudere en kleinere huishoudens) is 'klein' nog altijd een woning met bij voorkeur drie kamers (figuur 13, rechts).

Bij deze behoefte-raming is het van belang om de uitkomsten niet als absoluut maar als richtinggevend voor beleid te beschouwen. Er zijn meer factoren waarmee rekening kan/moet worden gehouden, zoals de regionale afspraken over de woonopgaven in de

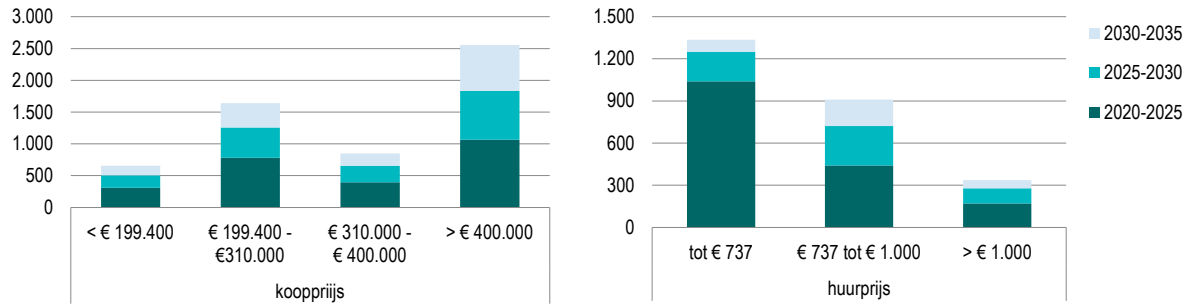
²⁴ Ook in het rapport 'Leiden in stedelijke transitie' (Fakton/Spingco 2018) wordt geconcludeerd dat vooral de behoefte aan koop- en huurappartementen toeneemt, en in mindere mate ook de behoefte aan grondgebonden koopwoningen. De behoefte aan grondgebonden huurwoningen neemt beperkt toe.

²⁵ Daarnaast is bij de raming uitgegaan van constante woonpatronen van huishoudens (een huishouden van een bepaalde samenstelling zou in de toekomst op soortgelijke wijze moeten kunnen wonen als op dit moment). Voor ouderen geldt echter dat generatieverschillen een te grote rol spelen, zo is het (grondgebonden) eigenwoningbezit onder de nieuwe generatie ouderen hoger dan onder de huidige generatie. Bij de raming is hiervoor gecorrigeerd.

²⁶ ABF Research, in opdracht van Kences, november 2020.

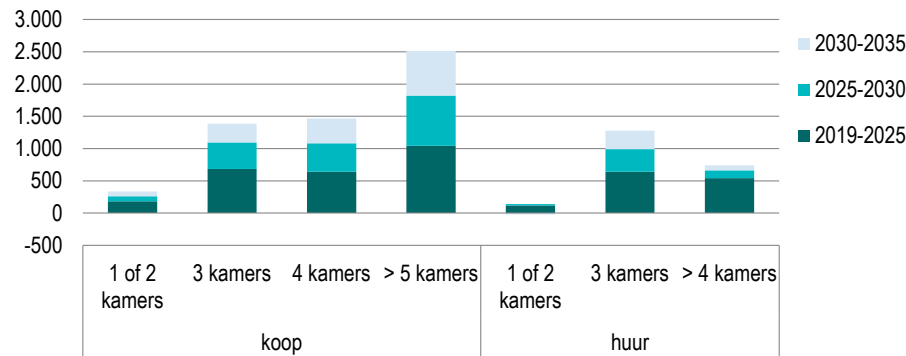
regio Holland-Rijnland. Daarnaast is het van belang om te beseffen dat het bij deze behoefteaming gaat om netto aantallen (de som van sloop, onttrekkingen, nieuwbouw en overige toevoegingen).

figuur 12 Ontwikkeling behoefte aan koopwoningen naar koopprijs (links) en huurwoningen naar huurprijs (rechts) in 2020 tot 2035 in Leiden op basis van de provinciale prognose TR19



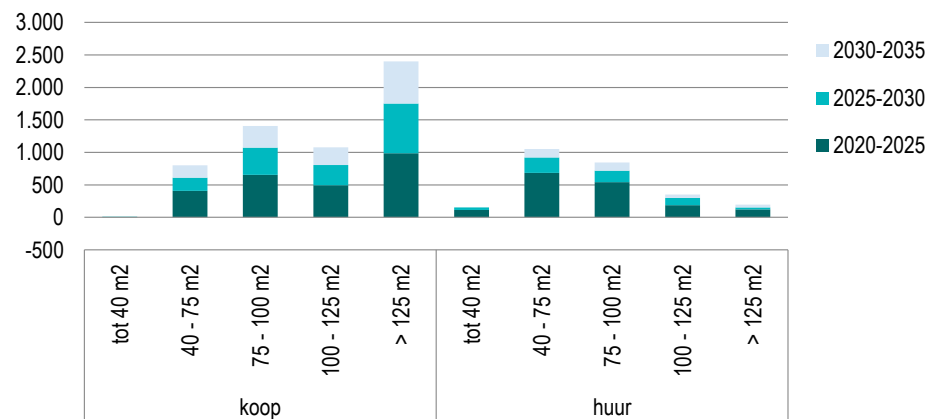
Bron: LC-model In.Fact.Research

figuur 13 Ontwikkeling behoefte aan koop- en huurwoningen naar aantal kamers in 2020 tot 2035 in Leiden op basis van de provinciale prognose TR19



Bron: LC-model In.Fact.Research

figuur 14 Ontwikkeling behoefte aan koop- en huurwoningen naar woninggrootte (gbo) in 2020 tot 2035 in Leiden op basis van de provinciale prognose TR19



Bron: LC-model In.Fact.Research

Plancapaciteit

De woningbehoefte neemt in de toekomst in de volle breedte toe, bovenop het actuele woningtekort. Als de voorraad zich niet met de trend mee ontwikkelt, leidt dat tot een oplopende schaarste.

In tabel 7 is de plancapaciteit van de gemeente Leiden weergegeven (exclusief studentenhuysvesting). Uit de tabel blijkt dat er in aantal woningen veel plancapaciteit is, maar dat een deel van de plannen nog onzeker is (in ontwerp, initiatief of verkenning). Landelijk geldt dat gemiddeld genomen meer dan een derde van de plannen niet door gaat.²⁷ Als 30% tot 40% van de plannen in Leiden uitvalt, resteert er een plancapaciteit van 7.600 tot 8.900 woningen in de periode 2020 tot 2030.

Deze aantallen lijken op het eerste gezicht voldoende om in de toekomstige behoefte te kunnen voorzien. Het is echter geen zekerheid dat het aantal woningen in het komende decennium mee zal (kunnen) groeien met de behoefte. In de komende periode zijn er veel onzekerheden, zoals de economische effecten van de coronacrisis en het landelijk beleid inzake stikstof en PFAS. Hierdoor bestaat er een kans dat de schaarste in specifieke segmenten zal toe- in plaats van afnemen. Dit geldt vooral voor de koopsector. Het planaanbod bestaat voor een groot deel uit huurwoningen, terwijl met name de behoefte aan koopwoningen toeneemt, bovenop het actuele tekort. Ook Fakton en Springco concludeerden in 2018 dat er voor de koopsector een tekort aan plancapaciteit in Leiden is.²⁸ Voor wat betreft de grondgebonden koopsector geldt dat er afspraken zijn gemaakt om de toenemende behoefte vooral in (sub)urbane woonmilieus in de regio Holland Rijnland op te vangen.²⁹

Naast reguliere woningen zijn er plannen voor de bouw van 1.900 studentenwoningen in de periode 2020 tot 2030, om te voldoen aan de toenemende vraag van studenten.

Anno 2021 is een vergunningstelsel een passend instrument om de onevenredige en onevenwichtige effecten van schaarste te bestrijden. Of het aantal woningen over tien jaar voldoende is om aan de vraag van dat moment te voldoen, is nu nog niet bekend. Mogelijk is er in 2030 aanleiding om het vergunningstelsel af te schaffen, maar om daar nu al op voor te sorteren is onverstandig.

tabel 7 Netto plancapaciteit (nieuwbouw minus sloop) in de gemeente Leiden in 2020 tot 2035, exclusief studentenhuysvesting

	gerealiseerd of		subtotaal	ontwerp			subtotaal	totaal
	in realisatie	voorbereiding		initiatief	verkenning			
2020-2025	1.881	512	2.393	2.142	2.311	994	5.447	7.840
2025-2030	0	0	0	938	2.420	1.559	4.917	4.917
2030-2035	0	0	0	0	0	2.158	2.158	2.158

Bron: gemeente Leiden

²⁷ Bron: <http://romagazine.nl/harde-plancapaciteit-is-verre-van-hard-laait-staan-zachte/24080>

²⁸ Bron: Leiden in stedelijke transitie, Fakton/Spingco, 2018.

²⁹ Bron: Regionale Woon Agenda Holland Rijnland 2017.

9 Conclusie

Ondanks inspanningen om het woningtekort in te lopen, is er in Leiden nog altijd sprake van een algehele schaarste aan woningen. In de komende jaren blijft de woningbehoefte toenemen. Uitbreidingsniewbouw is van belang, maar ook de bestaande woningvoorraad zal beschermd moeten worden.

De schaarste aan woningen concentreert zich in specifieke segmenten, maar is door het gebrek aan doorstroommogelijkheden in de praktijk over de gehele breedte en in alle wijken van Leiden voel- en zichtbaar. Segmenten waar de schaarste zich anno 2020 met name concentreert zijn: koopwoningen met meer dan drie kamers, in elke prijsklasse en van elk woningtype, middeldure huurwoningen, en – door het gebrek aan doorstroommogelijkheden – goedkope huurwoningen. Het gaat hierbij vooral om huurwoningen die minimaal drie kamers tellen. Voor de toekomst geldt dat het tekort aan koopwoningen mogelijk verder toeneemt.

Op dit moment is een vergunningstelsel een passend instrument om de onevenredige en onevenwichtige effecten van schaarste te bestrijden. Als de bestaande woningvoorraad niet wordt beschermd met het vergunningstelsel kunnen de kansen voor gewone woningzoekenden (kopers en huurders) verder onder druk komen te staan. Een vergunningstelsel betekent nadrukkelijk niet dat gemeente Leiden geen oog heeft voor tekorten aan andere vormen van verblijf, zoals kamerverhuur. Het tegendeel is het geval, de gemeente wil met nieuwbouw ook deze tekorten aanpakken.

De bestaande woningvoorraad kan bij deze specifieke opgaven slechts een beperkte rol vervullen. Dit enerzijds omdat reguliere woningzoekenden anders te veel benadeeld worden. Anderzijds speelt ook het leefbaar houden van de stad een rol. Te veel verdichting en kamerverhuur in een gewone woonwijk zorgt voor extra druk op het gebruik van de (openbare) ruimte en leidt niet zelden tot fricties tussen bewoners. Het is daarom van belang om kamerverhuur alleen gedoseerd en gecontroleerd - per wijk - toe te staan. Het vergunningstelsel is ook hiervoor een geschikt instrument.

In de Huisvestingswet wordt met schaarste bedoeld dat de vraag naar woningen groter is dan het (beschikbare) aanbod. In deze notitie is aangetoond dat er een algeheel tekort is aan woningen in Leiden. Dit werkt door in alle marktsegmenten en wijken, waardoor de schaarste in de goedkopere segmenten wordt versterkt. Door via een vergunningstelsel grip te houden op de ontwikkelingen in de woningvoorraad, kan de gemeente bijdragen aan het op passende wijze huisvesten van de huishoudens in Leiden in een leefbare woonomgeving.