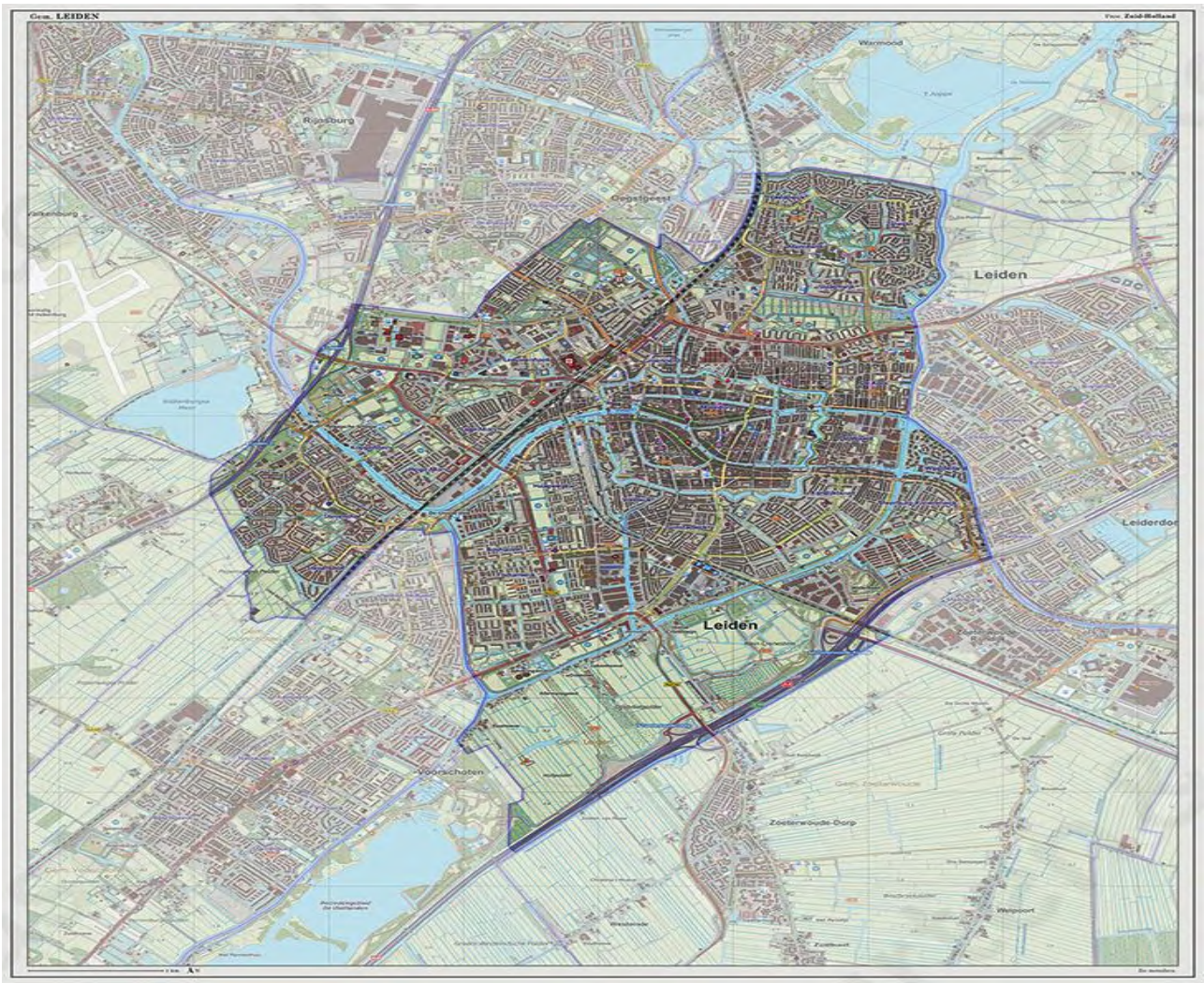
Functioneert de Leidse woningmarkt?

Goed wonen in Leiden want het is pas echt een stad als er goed gewoond kan worden



ASRE – Scriptiemodule
Master of Science in Real Estate

Specialisatie:	Vastgoedbeleggen
Eerste beoordelaar:	Paul de Vries
Tweede beoordelaar:	Arthur Marquard
Auteur:	Jim Hoeberichts
E-mail:	j.hoeberichts@green.nl
Telefoon:	+31 6 83 22 56 59

Leiderdorp, 17 augustus 2020

Voorwoord

Voor u ligt het eindresultaat van de door mij gevolgde scriptiemodule; een onderzoek naar het functioneren van de woningmarkt in de gemeente Leiden. Het vormt het sluitstuk van mijn opleiding Master of Science in Real Estate (MSRE) aan de Amsterdam School of Real Estate (ASRE).

Woningen hebben altijd mijn interesse gehad. Dit begon in 4 Havo waarbij ik in kaart bracht wat het verschil was tussen het huren of kopen van een woning. Het was moeilijk om hiermee de medestudent te interesseren maar de docenten vonden het uiterst interessant. Tijdens de HBO opleiding heb ik stage gelopen bij een woningmakelaar en ben ik bij een woningontwikkelaar afgestudeerd. Nu bij GREEN ben ik verantwoordelijk voor diverse woningen in de portefeuille. Toen tijdens de colleges van de scriptiemodule de opmerking werd gemaakt toch vooral een onderwerp te kiezen waarin je interesse hebt was mijn keuze dan ook snel gemaakt: het moest iets met woningen worden. Als tip kreeg ik van collega's (die reeds een scriptie aan de ASRE voltooid hebben): houd het dichtbij jezelf. Ik zocht dit in fysieke afstand wat resulteerde in het onderwerp: de woningmarkt van Leiden.

Zoals eenieder wil ook ik gebruik maken van het wel bekende bedank-rondje. Hier wil ik dan ook graag gebruik van maken want alleen was het waarschijnlijk niet gelukt. Allereerst natuurlijk mijn werkgever GREEN Real Estate (GREEN). Ik waardeer het enorm dat ik van jullie de mogelijkheid heb gekregen deze studie te volgen, mijn kennis optimaal heb kunnen ontwikkelen en mijn netwerk heb kunnen vergroten met allemaal interessante mensen. GREEN heeft mij hierin maximaal gefaciliteerd en daar ben ik de organisatie dankbaar voor. Daarnaast wil ik mijn collega's Patricia Bos en Klaas Jonathan Bals (ex collega) bedanken voor het meedenken bij de diverse opdrachten welke ik diende te maken gedurende de opleiding en het filosoferen omtrent mijn scriptie onderwerp.

Wie ik zeker ook niet mag vergeten is mijn vriendin Manon. Schat zonder jou begrip en steun was het nooit gelukt. Zeker het schrijven van dit sluitstuk niet, omdat gedurende het schrijven van de scriptie onze dochter Zoë werd geboren en jij met haar op stap ging zodat ik tijd had om markt theorieën te beschrijven en regressieanalyses uit te voeren. Dankjewel lieverd!

En uiteraard last but-not-least mijn begeleider Paul de Vries. Regelmatig hebben wij elkaar gesproken. Erg knap hoe jij heel gericht de juiste op- en aanmerkingen wist te plaatsen om het onderzoek en de scriptie naar een hoger niveau te tillen. Bedankt daarvoor!

Managementsamenvatting

Dit onderzoek richt zich op de vraag: Op welke wijze dient vraag en aanbod van de Leidse woningmarkt efficiënter afgestemd te worden?

Leiden is onderdeel van het grootste daily urban system in Nederland, namelijk de Randstad. Op een kleiner niveau zien we Leiden als broedpunt fungeren in de 071 regio. We kunnen concluderen dat Leiden in het hart van het grootste daily urban system van Nederland ligt. De vele verplaatsingen langs de stad geeft aan dat er veel werkgelegenheid in en om Leiden is wat het aantrekkelijk maakt om in de stad te wonen. Hoe aantrekkelijker de stad, hoe meer mensen er willen wonen waardoor er schaarste kan optreden indien er niet genoeg woningvoorraad is. Maar hoe werkt zo'n woningmarkt?

Om marktwerking op de woningmarkt te begrijpen en om een oordeel te kunnen vormen in hoeverre marktpartijen en de gemeente samen de juiste weg ingeslagen zijn om vraag en aanbod beter in evenwicht te brengen is het noodzakelijk om de kenmerken van de woningmarkt te beschrijven. De woningmarkt is een inefficiënte, niet transparante markt met een voorraadkarakter waarbij betaalbaarheid, hoge transactiekosten en de grondgebondenheid van het product centraal staan. Dit zorgt ervoor dat het nieuwbouwaanbod vertraagd reageert op de verandering in de woningvraag. Deze veranderende woningvoorraad kan geanalyseerd worden aan de hand van het vierkwadrantenmodel van Wheaton & DiPasquale. In Leiden zie ik op termijn een stijging van het aantal éénpersoonshuishoudens wat op den duur zou moeten leiden tot een hogere bouwproductie van woningen voor éénpersoonshuishoudens. Dit zou op zijn beurt weer resulteren in een hoger aanbod van koopwoningen voor éénpersoonshuishoudens op de Leidse woningvoorraad.

In dit onderzoek heb ik de verdeling van de Leidse woningvoorraad vergeleken met de landelijke verdelingen en daarnaast met de woningvoorraadverdelingen van enkele andere middelgrote steden in de Randstad. Ik zie dat Leiden in vergelijking tot Nederland, Alphen aan den Rijn en Zoetermeer een lager aandeel koopwoningen heeft. Leiden blijkt zich beter met Delft te kunnen vergelijken. Daarnaast verschilt de verhouding koop- en huurwoningen in Leiden per wijk en deze verhouding is niet in elke wijk optimaal. Voornamelijk in de aandachtwijken treffen we een te hoog aandeel sociale huurwoningen. Daarnaast is de conclusie van dit onderzoek dat niet in elke wijk voldoende koopwoningen aanwezig zijn. Wanneer de gemeente Leiden niet doet aan verdere voorraaddiferentiatie, zullen niet alle huidige inwoners de mogelijkheid hebben hun wooncarriere in de stad voort te zetten. Ook de gemeente Leiden wil de verhoudingen in de woningvoorraad laten aansluiten bij de wensen van de mensen, maar de gemeente heeft ook een visie welke mensen zij in hun stad willen hebben.

De visie van de gemeente Leiden kan ik als volgt samenvatten: Vanwege een gedifferentieerde woningvoorraad in de stad kunnen alle doelgroepen, zowel met een hoog danwel laag inkomen, terecht. Deze visie heeft zich vertaald in de uitvoeringsagenda waarmee de gemeente de visie wil verwezenlijken. Door de schaarste welke in de Randstad en dus ook in Leiden ontstaat is de belangrijkste opgave: 6.680 toekomstbestendige woningen toevoegen in de periode 2019-2030 waarvan 30% in het sociale segment geëxploiteerd dien te worden, met het doel het woningtekort te verkleinen en tegelijkertijd toe te werken naar een meer gevarieerde woningvoorraad in wijken. Om de woonkwaliteit en leefbaarheid te verbeteren zet de gemeente ook in op transformatie van aandachtwijken. In deze wijken zou herontwikkeling of toevoeging van nieuwbouw moeten plaats vinden. Het gaat om de wijken Merenwijk, Leiden Noord en Bos- en Gashuisdistrict welke de gemeente categoriseert als aandachtwijken.

De Leidse bevolkingsprognose laat een toekomstige stijging zien van het aantal éénpersoonshuishoudens. Dat betekent ook dat de gemeente zich dient te richten op deze doelgroep. Er zal meer behoefte komen aan kleinere woningen. Daarnaast concludeer ik dat de gemeente zich, conform de theorie, dient te focussen op de zogenaamde High Potentials doelgroep. High Potentials zijn veelal jonge mensen die aan het begin staan van hun wooncarrière en een positieve bijdrage leveren aan de economie en de sociale samenhang van de stad. Om deze groep te behouden, moet Leiden specifiek beleid voor deze groep ontwikkelen. High Potentials zullen in de stad blijven wonen

zolang zij hier uitdaging en vertier vinden maar bovenal moet er geschikte huisvesting zijn waar zij in kunnen wonen. In welke woning wil deze doelgroep dan wonen?

Mijn analyses geven aan dat de gemeente zich allereerst op meergezinswoningen moet richtten in aandachtwijken. Immers is grond schaars, lenen de aandachtwijken zich niet voor de realisatie van veel grondgebonden woningen en is dus de focus op gestapelde bouw door de gemeente juist. Daarnaast hebben éénpersoonshuishoudens een kleinere woningbehoefte.

De gemeente heeft een prijssegmentatie aangemaakt voor koopwoningen. De gemeente stelt dat woningen tussen de € 200.000 en € 300.000 middelduur zijn, maar vandaag de dag zijn dat goedkope koopwoningen. Classificaties als goedkoop, middelduur of duur hangt deels af van prijs maar voornamelijk van woonlasten. De in de woonvisie gestelde segmentatie is achterhaald en niet meer realistisch voor dit onderzoek. Ik adviseer bij om meergezinswoningen van ca. 80m² met een energielabel A in aandachtwijken te realiseren en voor dit product een prijsstelling van € 3.304,- / m² k.k. te hanteren.

Door het schrijven van een woonvisie, een uitvoeringsagenda en het opstellen van een bestemmingsplan heeft het Rijk en de gemeente Leiden gekozen voor een Neo-institutionele aanpak. De gemeente kan de uitvoeringsagenda namelijk niet zelf uitvoeren, maar alleen in samenwerking met andere actoren. Daarmee legt de gemeente de focus op de wisselwerking tussen diverse actoren en wet/regelgeving. Hierdoor wordt vraag en aanbod bepaald. Vraagprijzen worden niet bepaalt door overheden maar door de markt, de gemeente stelt slechts kaders. Om deze reden heb ik o.a. de woonvisie geanalyseerd versus de huidige Leidse woningmarkt. Door de woonvisie nog verder aan te scherpen op onder andere doelgroep, prijs en segment kunnen marktpartijen in samenspraak met de gemeente het aanbod in de toekomst efficiënter afstemmen.

Inhoudsopgave

Voorwoord 1-II

Managementsamenvatting 1-III

1 Inleiding 1

1.1 De aanleiding 1

1.2 Doel- en probleemstelling 1

1.3 Onderzoeksvraag 2

1.4 Relevantie 2

1.4.1 Maatschappelijke relevantie 2

1.4.2 Institutionele relevantie 2

1.5 Afbakening 2

1.6 Leeswijzer 2

2 Theoretisch kader 4

2.1 (Neo-) klassieke markttheorieën 4

2.1.1 Economische stromingen 4

2.1.2 Marktevenwicht 5

2.1.3 Handelstheorie, locatie, locatie, locatie 5

2.2 Ruimtelijke ordening in theorie (neoklassiek) 5

2.2.1 Grondrentetheorie 6

2.2.2 Centrale-plaatsen theorie 7

2.2.3 Agglomeratietheorie 8

2.2.4 Vierkwadrantenmodel 9

2.3 Neo – institutioneel 10

2.3.1 Woningmarkttheorie 10

2.3.2 Duurzaamheid 12

2.3.3 Marktpartijen op de Leidse woningmarkt 12

2.3.4 High Potentials 13

2.4 Deelconclusie 13

3 Leiden nu, en in de toekomst 16

3.1 Woonvisie gemeente Leiden 16

3.2 Uitvoeringsagenda Wonen Leiden 19

3.3 Geografisch 22

3.4 Planning woningbouw Leiden 23

3.5 Demografie 24

3.6 Woningvoorraad 29

3.7 Deelconclusie “Woonvisie versus Theorie” 30

4 Verklarend (prijs)segment aandachtwijken 34

4.1 Dataselectie 34

4.2 Methoden 34

4.3 Analyse 35

4.3.1 Beschrijvende statistiek 35

4.3.2 Verklarende statistiek 39

5 Conclusie 46

5.1.1 Vragen en aanbevelingen 46

5.1.2 Discussie 48

5.1.3 Reflectie 48

Bibliografie 50

1 Inleiding

1.1 De aanleiding

Vanaf het jaar 2000 verlaagde de FED, de centrale bank van de Verenigde Staten, de rente stapsgewijs zodat particulieren en bedrijven makkelijker en goedkoop geld konden lenen. Maar in 2007 steeg de rente weer waardoor de Amerikaanse huizenprijzen daalden. Onder andere werkeloosheid, huishoudens die hun hypotheek moesten oversluiten en echtscheidingen resulteerden erin dat Amerikanen niet meer aan hun hypothecaire verplichtingen konden voldoen. Ze werden gedwongen hun huis te verkopen waardoor er veel huizen op de markt kwamen. Eén en ander had tot resultaat dat huizen minder opbrachten dan het bedrag dat banken ervoor aan lening hadden verstrekt. Amerikaanse banken leden hierdoor grote verliezen. Door deze ontwikkelingen konden banken niet meer aan hun verplichtingen voldoen; het faillissement van Lehman Brothers leidde de wereldwijde kredietcrisis in.

Van 2007 tot en met 2013 had ons land, net als vele andere landen, te maken met de kredietcrisis (Rijksoverheid, sd). Deze crisis heeft een behoorlijke impact gehad op ons financiële stelsel maar ook op de woningmarkt. Woningprijzen daalden met 20 procent. Huizen die “onder water staan[1]” en derivaten perikelen bij woningcorporaties zorgden er voor dat er diverse hervormingen werden doorgevoerd om de woningmarkt te laten herstellen.

In 2019 hebben we in Nederland te maken met een economische hoogconjunctuur, een lage rente en een toenemende koopkracht welke er voor hebben gezorgd dat huizenprijzen hersteld zijn richting het niveau van, of boven, die van de krediet crisis (CBS, 2019). Begin 2020 wordt de Nederlandse woningmarkt als een zeer courante en risicoloze belegging gezien door beleggers uit eigen land. Ook weten internationale beleggers de diverse assets binnen onze grenzen te vinden. We zouden daarom denken dat huur- en koopwoningen in overvloed geproduceerd zou worden maar het tegendeel blijkt. We lezen elke maand dat er een tekort aan huurwoningen in het middensegment is (AD, 2019). Daarnaast zien we in de Randstad dat de prijzen van koopwoningen blijven stijgen wat duidt op schaarste aldus (Trouw, 2019). Dit terwijl er aldus (Capital Value, 2019) een historisch hoog kapitaal beschikbaar is om te investeren in woningen.

Zelf woon ik in Leiderdorp, praktisch Leiden. De meeste nieuwsberichten die ik lees gaan over de woningmarkt van Utrecht, Den Haag, Amsterdam of Rotterdam. Maar hoe zit dit in de steden waar mijn kennissen wonen? Is er in Leiden ook een tekort aan woningen en zo ja waarom is er hier een tekort van? Waarom zou een product in een stad als Leiden zo weinig gerealiseerd worden terwijl er zoveel vraag naar is? In welk segment zou er dan een tekort zijn? Is deze woningmarkt wel in evenwicht of dienen er veranderingen doorgevoerd te worden? Zou de gemeente hier moeten ingrijpen? Dit zijn vragen die mij bezighouden.

Het doel van de scriptie is inzicht te verkrijgen hoe de Leidse woningmarkt functioneert en na te gaan op welke vlakken er mogelijk invloed uitgeoefend dient te worden. Op deze manier kunnen overheden, ontwikkelaars en beleggers dichterbij elkaar gebracht worden om deze markt efficiënter in te richten.

1.2 Doel- en probleemstelling

Door middel van dit toetsende onderzoek verkrijg ik inzicht in de verhouding van het vraag- en aanbod op de Leidse woningmarkt en hoe de gemeente Leiden hier mogelijk op stuurt. Door de neo-klassieke theorie te koppelen met de neo-institutionele theorie krijgen we een beeld hoe een woningmarkt werkt en hoe overheden hier op sturen. Door de uitkomst hiervan te projecteren op de huidige situatie van Leiden kan getoetst worden of dit efficiënter ingericht kan worden. Op deze manier kunnen overheden, ontwikkelaars en beleggers dichterbij elkaar gebracht worden om vraag en aanbod van woningen op deze markt, indien gewenst, efficiënter af te stemmen.

[1] Huizen waarvan de markwaarde lager is dan de hypotheek die er op gevestigd is.

1.3 Onderzoeksvraag

Mijn probleemstelling luidt dan ook als volgt: *Op welke wijze dient vraag en aanbod van de Leidse woningmarkt efficiënter afgestemd te worden?*

Na beantwoording van de hoofdvraag kan ik beoordelen hoe de Leidse woningmarkt functioneert en op welke vlakken er mogelijk invloed uitgeoefend dient te worden. Op deze manier kunnen overheden, ontwikkelaars en beleggers dichterbij elkaar gebracht worden om de Leidse woningmarkt evenwichtiger in te richten en dient mogelijk de woonvisie waar nodig bijgewerkt te worden.

Deelvragen:

1. Ontstaat er conform de agglomeratietheorie schaarste in de Randstad?
2. Wat zijn de kenmerken van een woningmarkt?
3. Hoe zou de Leidse woningmarkt zich volgens het vierkwadrantenmodel van Wheaton & DiPasquale zich ontwikkelen?
4. Hoe verhouden de koopwoningen in Leiden zich?
5. Welke visie heeft de gemeente Leiden op de woningmarkt van Leiden?
6. Op welke doelgroep dient de gemeente Leiden zicht te concentreren?
7. In welk (prijs) segment dient er in Leiden gebouwd te worden?

1.4 Relevantie

1.4.1 Maatschappelijke relevantie

De toegenomen aandacht voor woningen in de Randstad en de eventuele tekorten daarvan maakt het gekozen onderzoeksthema actueel. Vanwege de grote impact van vastgoed, en met name woningen, op de maatschappij is het relevant om hier meer inzicht in te geven. Iedereen wilt namelijk een dak boven zijn hoofd hebben. Echter, de bevolking groeit en de samenstelling veranderd. Zo ook in de gemeente Leiden. Daarom dient er regelmatig gemonitord te worden of er genoeg woningvoorraad is in een stad en deze voorraad ook aansluit op wensen van de bevolking.

1.4.2 Institutionele relevantie

Naast de maatschappelijke relevantie van dit onderzoek is het institutioneel ook relevant. Wellicht kampen meer middelgrote steden in de Randstad met het probleem hoe ze hun woonvisie dienen te monitoren. Dit onderzoek kan hier handvatten aan bieden en daadwerkelijk toetsen of hetgeen zij als visie hebben bedacht ook het juiste is.

1.5 Afbakening

We bespreken hier een relatief breed onderwerp. Om dit onderzoek te voltooien binnen de gestelde termijn is het belangrijk om aan te geven waar de onderzoeker, ik, zich op moet richten en welke elementen er in dit onderzoek meegenomen worden. Door de keuze te maken om te focussen op de gemeente Leiden en verder op enkel de koopwoningmarkt wordt de scoop van het onderzoek beperkt. De belangrijkste reden hiervoor: er is geen goede dataset beschikbaar van de huurwoningmarkt in Leiden.

Daarnaast wordt bij de afronding van dit onderzoek de wereld getroffen door het COVID 19 virus wat beduidend invloed heeft op de economie en daarmee de vastgoedmarkt. In dit onderzoek worden de gevolgen van deze pandemie buiten beschouwing gelaten omdat het tijdspad waarvoor gekozen is hier geen ruimte voor geeft.

1.6 Leeswijzer

In dit hoofdstuk heb ik een introductie gegeven van het onderzoek met daarin de aanleiding, het doel van het onderzoek, de onderzoeksvragen. Dit alles is gevisualiseerd in het onderzoeksmodel dat onderaan deze paragraaf te zien is. Tevens is stilgestaan bij de relevantie en afbakening.

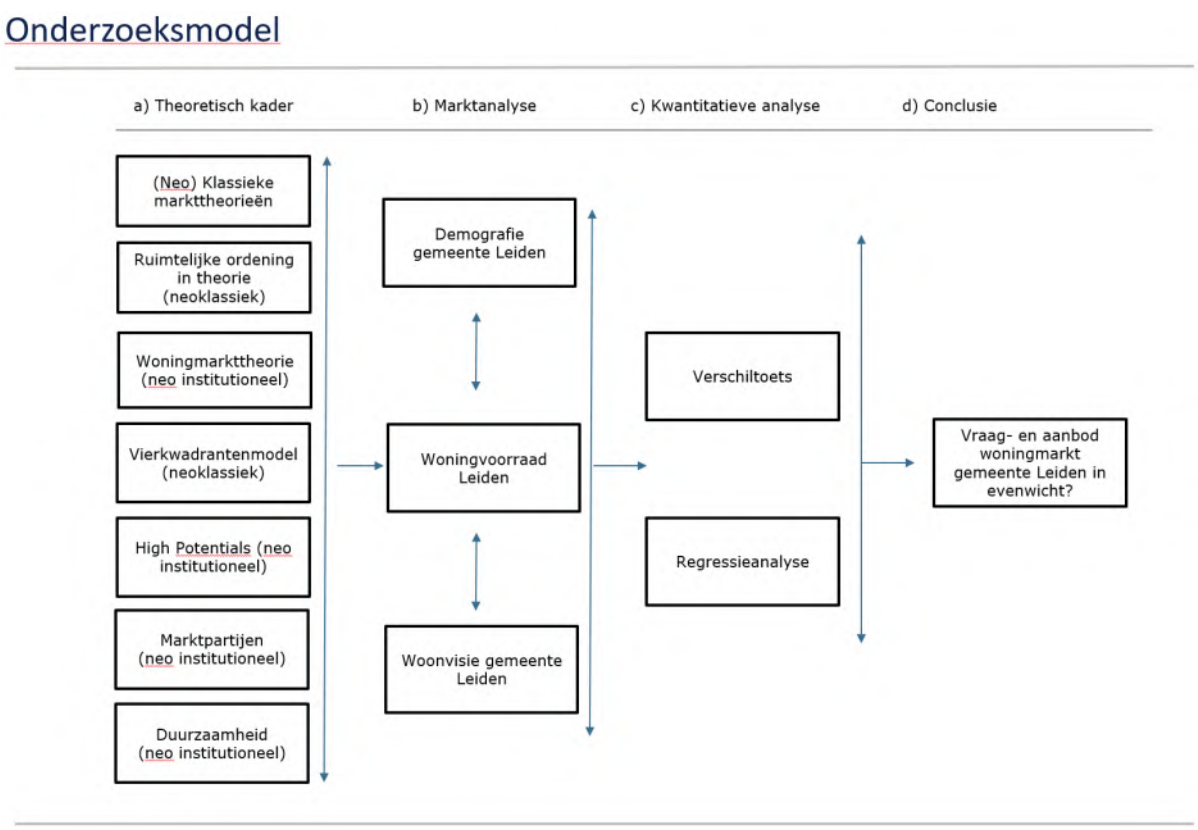
In hoofdstuk 2 beschrijf ik een neoklassieke en institutioneel theoretisch kader waarin ik diverse theorieën behandel welke gebruikt kunnen worden ten behoeve van de beoordeling en beschrijving van een woningmarkt. Te denken valt aan economische theorieën maar ook op het gebied van ruimtelijke ordening en hoe ontstaat nou een stad.

In hoofdstuk 3 beschrijf ik hoe de woningmarkt van Leiden er nu voor staat en ga ik in op o.a. demografie, de door de gemeente opgestelde woonvisie en de uitvoeringsagenda waarin de gemeente beschrijft hoe zij de woonvisie willen realiseren.

In hoofdstuk 4 zullen we bepaalde opgestelde hypothesen gaan toetsen op basis van de dataset met koopwoningtransacties in Leiden van de afgelopen 5 jaar.

Als laatste zal er een advies aan de gemeente worden gegeven welke onderwerpen mogelijk gewijzigd moeten worden of waar mogelijk verder onderzoek/toetsing voor benodigd is.

In onderstaand figuur (1) is het onderzoek en de diverse onderdelen of stappen gevisualiseerd.



Figuur 1: Onderzoeksmodel (eigen bewerking)

2 Theoretisch kader

In de literatuur worden door diverse economen, planologen en filosofen theorieën beschreven waarin zij aangeven hoe een markt, waaronder bijvoorbeeld de woningmarkt, zou moeten werken maar ook hoe een stad zich zou moeten ontwikkelen. In dit hoofdstuk worden de gevonden relevante theorieën beschreven en verbanden gelegd met de Leidse woningmarkt.

2.1 (Neo-) klassieke markttheorieën

De woningmarkt maakt, net als markten voor goederen en diensten, deel uit van een economie. In de economische wetenschap zijn er in het verleden drie stromingen (Post, 2012) geweest die een visie vormden hoe er economisch gehandeld dient te worden. In deze paragraaf ga ik beknopt in op de drie stromingen in de economische wetenschap welke allen een andere manier van denken hebben op hoe een marktmechanisme optimaal zou moeten werken. Daarnaast ligt ik enkele relevante klassieke economische theorieën kort toe.

2.1.1 Economische stromingen

Allereerst bespreek ik de neoklassieke stroming, ook wel de evenwichtsdenkers genoemd welke onder leiding van Adam Smith (1776) ontstond. De kern van deze theorie zit hem in de gedachte dat het marktmechanisme optimaal werkt zodra deze volledig vrij, zonder regulering, kan bewegen. Overheidsinvloed dan wel regulering zou verstorend werken. De metafoor genaamd “the invisible hand” zou de markt altijd weer in evenwicht brengen en leiden tot efficiëntie en welvaart. Elke markt zorgt hierdoor vanzelf voor marktevenwicht waarbij vraag gelijk is aan het aanbod. Je zou kunnen denken dat dit hedendaags niet op kan gaan daar men dan misbruik van elkaar maakt om zo een monopolypositie te bemachtigen. Echter Adam Smith was een streng gelovig mens en ging er vanuit dat uiteindelijk niemand misbruik van elkaar maakt omdat men zich uiteindelijk voor god moet verantwoorden. Volgens Adam Smith werkt de Invisible Hand alleen wanneer een markt volledig transparant is. Alle actoren op de markt moeten alle informatie makkelijk en volledig voor handen hebben. Dit geldt alleen niet op de woningmarkt. Veel particulieren weten namelijk niet hoe het kadaster werkt en hebben hierdoor slecht inzicht in o.a. kadastrale grenzen of gerealiseerde koopsommen. Vastgoedprofessionals hebben dus een voorsprong.

De tweede stroming betreft de Non neoklassieke stroming welke onder leiding van John Maynard Keynes (1883) is ontstaan. Deze stroming ging ervan uit dat een marktmechanisme niet optimaal werkt zonder regulering. Aldus Keynes dient de overheid de markt volledig te reguleren om marktevenwicht te creëren. Hedendaags zien we deze stroming nog terug in onder andere Noord-Korea en gedeeltelijk in Rusland waar bijvoorbeeld de prijzen van een brood vast worden gesteld door de overheid.

De laatste stroming betreft de Neo-institutionele stroming, ontstaan onder leiding van de Britse econoom Ronald Coase (1910). Coase geloofde gedeeltelijk in de eerste dan wel tweede stroming en gaf aan dat de focus moet liggen op de wisselwerking tussen diverse actoren en wet/regelgeving waardoor vraag en aanbod wordt bepaald.

In Nederland wordt de vastgoedmarkt gedeeltelijk gebaseerd op de laatste stroming van Coase. De Nederlandse woningmarkt wordt namelijk institutioneel benaderd. Een voorbeeld hiervan is dat bestemming van diverse gronden vastgelegd worden in het bestemmingsplan. Daarnaast dient men bijvoorbeeld een vergunning aan te vragen alvorens het toegestaan is om nieuwbouw te plegen. Dat zijn taken van de overheden.

De overheid oefent invloed uit op de woningmarkt omdat men bang is dat bepaalde uitkomsten maatschappelijk ongewenst zijn. Zo tracht de overheid starters te helpen met het kopen van een woning en banden te leggen aan huisjesmelkers. Echter, huur- en koopprijzen worden niet door overheden maar door de markt bepaalt, de overheid stelt slechts kaders. Andere voorbeelden van regulering van de Nederlandse woningmarkt door de overheid zijn: De Nota Volkshuisvesting, De Vierde nota ruimtelijke ordering en De Nota Mensen, Wensen, Wonen. Daarnaast wordt de woningmarkt financieel gestimuleerd door middel van o.a. hypotheekrenteaftrek en de nationale hypotheekgarantie waarmee

de overheid stimuleert om woningen te kopen. Argumenten voor het bevorderen van eigen woning bezit zijn aldus (CPB, 2020) onder andere het stimuleren van vermogensopbouw (ten behoeve van bijvoorbeeld pensioen), het zelf beschikken over de eigen woonsituatie en de positieve effecten die eigen woningbezit meebrengen; eigenaar-bewoners bekommeren zich meer van de leefbaarheid in hun buurt omdat dit de waarde van hun woning beïnvloedt. Dat geldt ook voor het onderhoud aan hun woning.

2.1.2 Marktevenwicht

Tegenwoordig denkt men aldus (Boelhouwer, 2006) dat marktwerking op de koopwoningmarkt nog steeds gestuurd wordt door “the invisible hand” welke ervoor zorgt dat vraag en aanbod in evenwicht komt en marktefficiëntie ontstaat. Marktwerking is dus de wisselwerking van het aanbod van en de vraag naar een woning, die de prijs van dat product bepaalt.

Bij optimale marktefficiëntie wordt aldus (Boelhouwer, 2006) het zogenaamde Pareto-evenwicht gecreëerd. Wanneer een markt het Pareto-evenwicht bereikt, dan ontstaat er een situatie waarin geen één van de belanghebbenden zijn winst kan vergroten, zonder dat dit voor een ander nadelig uitpakt. In deze situatie zijn alle actoren tevreden zijn. Zo is er een optimale woonproductie wanneer iedere vraag naar een woning wordt bepaald op basis van de woonvoorkeuren van de woningzoeker. Dit gaat in Nederland niet op daar er verschillende ontwikkelaars / beleggers zijn die woningen produceren. Uiteraard doen zij op hen beurt onderzoek naar welk type woning er vraag is maar zullen niet per woningzoeker een woning produceren die naadloos op de wensen van de woningzoeker aansluit. De oplossing hiervoor zou zijn wanneer alle nieuwbouw gepleegd wordt op een vrije kavel. Echter dit is een utopie en niet haalbaar. Gemeentebesturen stellen in een zekere mate ook de marktkaders waarbinnen het marktevenwicht wordt bereikt. In hun woonvisies beschreven zij de gewenste verdeling in de woningvoorraad en door middel van vergunningen beïnvloeden zij de woningen die uiteindelijk door marktpartijen gerealiseerd worden en aansluiten bij de vraag van de (gewenste) bewoners van de stad.

2.1.3 Handelstheorie, locatie, locatie, locatie

Tezamen met Adam Smith is David Ricardo (1817) één van de uitvinders van de klassieke theorieën. Zo deed de econoom de volgende uitspraak waar de handelstheorie uit volgde: “Corn is not high because rents are high, but rents are high because corn is high” (economicsdiscussion, 2020). Ricardo veronderstelde namelijk dat het nut van de grond de prijs van deze grond bepaalde. Volgens Ricardo is er wanneer een stuk grond gebruikt wordt voor de productie van aardappelen, namelijk minder grond beschikbaar om mais te verbouwen. Dit leidt tot een lager aanbod van mais en dus tot hogere prijzen voor mais bij een gelijkblijvende vraag. Zou deze theorie ook op de woningmarkt tot uiting kunnen komen?

Wanneer we dit naar de vastgoedmarkt in Nederland vertalen gaat dit inderdaad ook (gedeeltelijk) op wanneer de bestemming van de grond is vastgelegd. Huizen zijn namelijk niet duur omdat de grond zo duur is, maar de grond is zo duur omdat de vraag naar huizen zo groot is. De schaarste verhouding van woningen maakt dat de grondprijs voor de bestemming wonen relatief hoog is. De waarde van de gebruiksfunctie bepaalt de waarde van de grond en niet andersom.

Een kritische noot op deze theorie is dat een bestemming van grond in Nederland vastligt maar nog wel gewijzigd kan worden door middel van een bestemmingsplanprocedure. In dat geval gaat de theorie niet op.

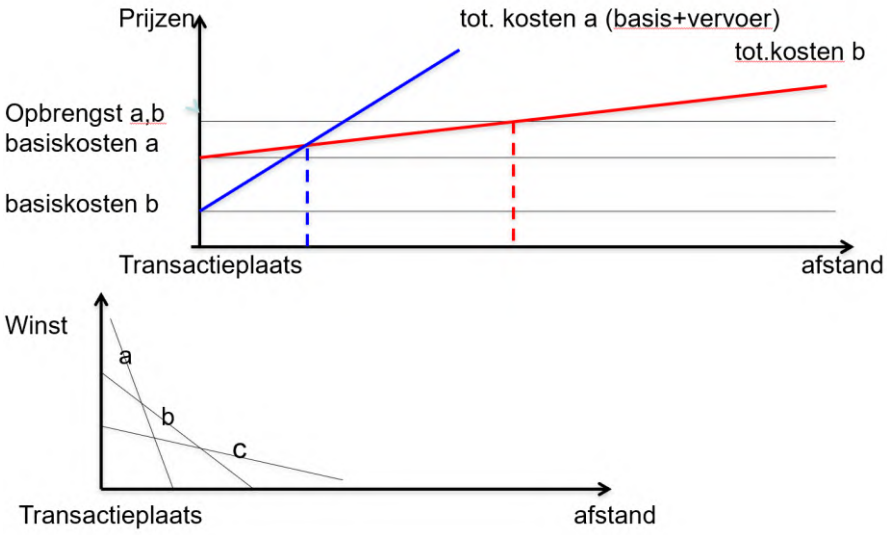
2.2 Ruimtelijke ordening in theorie (neoklassiek)

Zoals wetenschappers over de werking van economieën, economisch handelen en marktmechanisme nadenken, waarvan in paragraaf 2.1 een aantal uiteen zijn gezet, zijn er ook wetenschappers die over ruimtelijke ordening en het ontstaan van steden nadenken (Tordoir, 2014). Drie theorieën, welke ook op Leiden toegepast kunnen worden, worden in dit hoofdstuk uiteengezet.

2.2.1 Grondrentetheorie

Deze theorie gaat ervan uit dat de waarde van de grond afhankelijk is van hoe ver men moet reizen om naar een locatie toe te kunnen komen. Deze afstand om te reizen, brengt volgens (Tordoir, 2014) een belemmering mee die hij omschrijft als vervoerskosten. Aldus (Tordoir, 2014) ontstaat regionale specialisatie als vervoerskosten voor producten laag zijn, maar vervoerskosten voor productiemiddelen hoog. Producenten gaan zich dan huisvesten waar ze het goedkoopst zitten. Regio's en wijken zullen zich hierdoor specialiseren in de branche waar zij het goedkoopst aan de productiemiddelen kunnen komen.

Verstedelijking ontstaat aldus (Tordoir, 2014) wanneer vervoerskosten hoog zijn. Dit geeft waarde aan de ruimtelijke nabijheid van voorzieningen. Men gaat namelijk wonen waar werk is en werk is daar waar voorzieningen zijn. Maar ruimte is beperkt wat leidt tot concurrentie. Dit principe wordt door de econoom Von Thünen (1783) de grondrentetheorie genoemd welke zich uit in de zongenoemde *bid rent curve* welke is weergegeven in figuur 2.



Figuur 2 : bron (Pieter Tordoir, 2014)

Het nuttigen van diensten wordt gekenmerkt door veel mobiliteit van gebruikers en daarmee vervoerskosten. Dit is onder andere één van de redenen waarom het voor de aanbieders van diensten en hun gebruikers loont om zich dicht bij elkaar te huisvesten. Vanuit de grondrentetheorie worden de grondkosten gewogen tegen de opbrengsten van de desbetreffende locatie. Het centrum van een stad, in figuur 2 als transactieplaats omschreven, wordt gekenmerkt door een hoge bevolkingsdichtheid. Hoe grote de afstand tot een transactieplaats, hoe hoger de vervoerskosten zijn. Dit leidt tot een hogere prijs van het product. Men wil daarom zo dicht mogelijk bij de transactieplaats zitten waardoor er concurrentie ontstaat om de locaties rond deze transactieplaats wat de prijzen beïnvloed.

Woningmarkt in relatie tot de Bid Rent Curve

Tegenwoordig dalen, door de grotere mobiliteit van mensen (denk aan het uitstekende OV-netwerk en het feit dat het aantal autobezitters in Nederland stijgt) de vervoerskosten en zijn de verschillen tussen steden op het gebied van welvaart kleiner geworden. Je bent namelijk binnen 20 minuten met het OV of de auto vanuit Leiden in het centrum van Den Haag. Dit brengt aldus (Tordoir, 2014) minder belemmeringen mee wat resulteert in lagere vervoerskosten.

Stedelijke groei vond van oudsher plaats rondom industrie, waarbij de fabrieken (als werkgever) in de gemeenschap centraal stonden. Dit is ook goed te zien in de verstedelijking van een historische stad als Leiden. De oudste woningen liggen immers in het daadwerkelijke stadscentrum (rondom het huidige stadhuis) waar ook oude pakhuizen aan de diverse singels te zien zijn. Je zou het gemiddelde bouwjaar

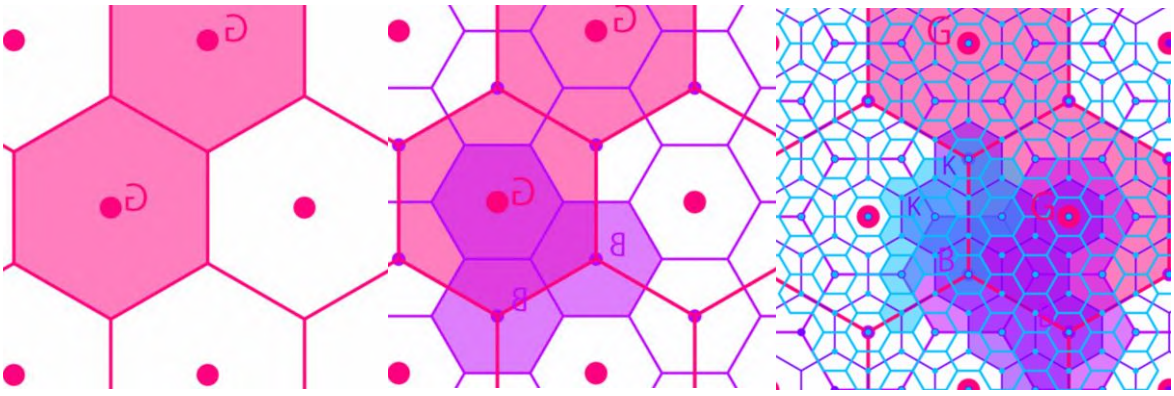
van woningen als een waaier op kunnen zien lopen naarmate je verder van het centrum gaat. Voor de verstedelijking rondom industrie vond verstedelijking plaats rond de agrarische sector. De nadruk in de economie is in de tijd verschoven van de agrarische sector naar de dienstensector. Het gevolg voor de woningmarkt is dat er woningen steeds verder van de transactieplaats (in figuur 3 als centrum aangeduid wat het centrum van een grote stad kan zijn maar ook een wijkwinkelcentrum waar veel voorzieningen zijn gesitueerd) gebouwd worden met wel goede verbindingen naar de transactieplaats. De invloed op de prijs geldt voornamelijk voor detailhandel en kantoren zoals ook in figuur 3 te zien is maar geld ook voor woningen. De prijzen van woningen liggen gemiddeld hoger hoe dichter ze bij de transactieplaats liggen. Zo is een appartement aan de Nieuwe Rijn te Leiden gemiddeld duurder dan een woning aan het Jacques Urlusplantsoen te Leiden. Deze theorie verklaart waarom grond op een bepaalde locatie duurder is dan op een andere plek.

Figuur 3 bron: ((O.A.L.C. Atzema, 2012))

2.2.2 Centrale-plaatsen theorie

De economische geograaf Walter Christaller had een andere kijk op ruimtelijke ordening dan zijn collega econoom Von Thünen. Aldus Christaller (1933) gaat de grondrentetheorie in de praktijk namelijk niet op. Men gaat bij de grondrentetheorie namelijk uit van perfecte marktwerking zonder schaalvoordelen. Maar Christaller geeft aan dat we wel zeker te maken hebben met schaalvoordelen en dus marktdrempels. Deze marktdrempels zijn voor alle diensten verschillend, afhankelijk van specialisatiegraad en technologie.

Hieruit volgt de centrale-plaatsen theorie welke gericht is op een verspreide markt waarbij de activiteiten verschillende marktdrempels hebben. Afstand tot een dienst is belangrijk in deze theorie. Men gaat ervan uit dat iedereen naar de dichtstbijzijnde aanbieder gaat. Hierdoor ontstaat een polycentrische stadsregio en zien we in de wijken buiten het centrum waar veel mensen wonen ook wijkwinkelcentra ontstaan met diensten als o.a. een bakker, supermarkt en slager. Dit wordt visueel geïllustreerd in onderstaande figuur waarbij je van links naar rechts steeds meer kernen ziet ontstaan. Doordat er nieuwe kernen ontstaan dan wel gebouwd worden verouderen sommige kernen waardoor inwoners vertrekken naar andere wijken.


Figuur 4 centrale plaatsentheorie bron: (Post, 2012)

Christaller gaat er echter vanuit dat men niet mobiel is en er belemmeringen zijn om te reizen waardoor partijen niet concurreren. Dit ging wel op in de jaren dertig van de vorige eeuw, maar nu is dat anders; we zijn tegenwoordig erg mobiel. Een goed voorbeeld in de huidige ruimtelijke ordening van Nederland

is de komst van grootschalige detailhandelsvestigingen en perifere detailhandelsvestigingen (GDV/PDV locaties zoals woonboulevards en factory outlets. Voor deze locaties moet je vaak ver reizen wat conform de centrale-plaatsentheorie van Christaller hogere marktdrempels zou mee kunnen brengen. Echter door een goed OV-netwerk bijvoorbeeld kan men makkelijk het land doorreizen. Daarnaast hoef je voor veel producten niet eens de deur uit en worden deze bij je thuisbezorgd.

Zo werkt dit ook op de woningmarkt. Men zou volgens de theorie van Christaller binnen de segmenten of wijken blijven wonen omdat het bijvoorbeeld veel geld kost om te reizen of dit lastig is, lees hoge vervoerskosten. Hedendaags reist men echter makkelijk met OV of auto waardoor je makkelijk bij bepaalde voorzieningen of familie kan komen. Hierdoor dijen steden uit en ontstaat er wisselwerking tussen steden. Zoals bijvoorbeeld in Leiden de 071-regio op klein niveau of de Randstad op groter niveau. Er ontstaat een agglomeratie waarover in de volgende paragraaf een theorie wordt toegelicht.

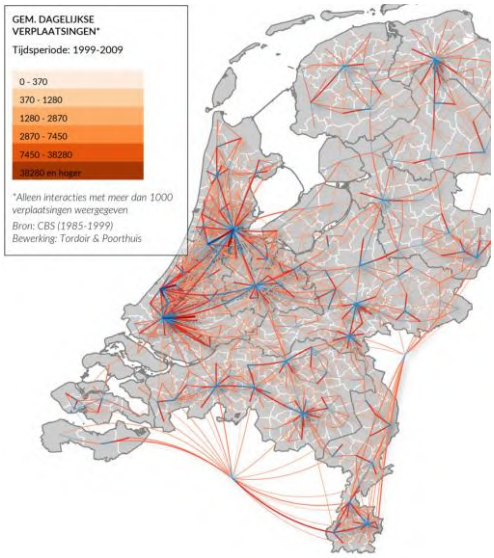
2.2.3 Agglomeratietheorie

De agglomeratietheorie oftewel de theorie van Daily Urban & regional Systems, welke wordt omschreven in (Tordoir, 2014), kan mogelijk verklaren wat er anno 2020 op de woningmarkt in de Randstad speelt. In een stadsregionale agglomeratie hangen diverse markten met elkaar samen zoals o.a. de arbeidsmarkt, voorzieningenmarkt en de woningmarkt. De vraag is of er, conform de agglomeratietheorie, schaarste ontstaat in de Randstad (deelvraag 1)?

Een economie is aldus (Tordoir, 2014) een marktsysteem. Elke markt beïnvloedt elkaar en wordt vooruit gestuwd door de ander. Als voorbeeld geldt het volgende: ‘Hoe welvarender een stad, hoe meer mensen er willen werken. Men heeft het liefst zo min mogelijk reistijd naar werk waardoor mensen dicht bij hun werk willen wonen. Wanneer de welvaart in een stad dus stijgt, stijgt ook de aantrekkingskracht van de woningmarkt. Zo stuwt de arbeidsmarkt de woningmarkt voor’. Zodra er meer mensen in een stad komen te wonen zijn er ook meer voorzieningen (supermarkten, winkelcentra, leisure etc.) nodig. Uitbreiding van inwoners en daardoor de woningvoorraad draagt dus ook bij aan een ontwikkeling van de voorzieningenmarkt. Hierdoor ontstaat een polycentrische stadsregio en een interstedelijk netwerk, door specialisatie van kernen ontstaan er namelijk verschillen in lokale condities.

Daily urban systems neigen, door verdienstelijking van de economie met als een positief welvaartseffect als gevolg, tot het groter worden van deze systemen die uitdijen naar naastbije gemeenten. Hierdoor wordt ruimte schaars en is dus een goed vervoersysteem essentieel voor het functioneren van een daily urban system. Volgens (Tordoir, 2014) is de waarde van vastgoed sterk afhankelijk van waar in een daily urban system het vastgoed gesitueerd is. Op klein niveau zien we dat Leiden het middelpunt is van de 071-regio (Leiderdorp, Oegstgeest, Voorschoten en Zoeterwoude). Hierin zien we dat deze dorpen eigen voorzieningen hebben als supermarkten maar voor funshoppen of horeca goed van Leiden gebruikt maakt. Je fietst als inwoner van Leiderdorp binnen 10 minuten naar het centrum van Leiden.

Naast het daily urban system genaamd, 071, is de gemeente Leiden onderdeel van de Randstad. De Randstad is het grootste daily urban system wat we aldus (Pieter Tordoir, 2014) in Nederland kennen. Leiden ligt midden in de Randstad tussen Den Haag en Amsterdam. Leiden ligt op 30km van Schiphol Amsterdam en 40 km van Rotterdam airport. Met een goede treinverbinding naar Amsterdam, Utrecht, Den Haag en Rotterdam en tevens een directe ligging aan de A4 maakt Leiden een belangrijk knooppunt in de Randstad en dus een belangrijk knooppunt in het grootste daily urban system van Nederland. Dit is ook goed te zien in figuur 5.



Figuur 5 bron: ((Pieter Tordoir, 2014))

De gemeente Leiden dient te blijven investeren in de infrastructuur in en rondom de stad. Zo gaf de ANWB (Unity NL, 2019) op 28 december 2019 aan dat de wegen A4 en N206 rond Leiden de meeste files van Nederland ondervinden. Dit is te verklaren omdat de A4 de hoofdsnelweg tussen Den Haag en Amsterdam is. Als de gemeente hier niet in blijft investeren lopen de aanloopwegen naar de stad vast en zullen leveranciers de stad mijden aldus (Tordoir, 2014). Echter, de provincie Zuid-Holland pakt dit adequaat op door te investeren in de “Rijnland Route”. Dit project zorgt in een betere infrastructuur op de N34/A44/A4 en N206 wat de doorstroom van verkeer in en rond Leiden verbetert.

Belangrijk is dat er een goede meerjarenonderhoudsbegroting voor de bruggen gemaakt wordt. Leiden is namelijk omsloten door water en singels. In de zomer van 2018 werd er noodzakelijk onderhoud uitgevoerd aan een drietal belangrijke bruggen in de regio waardoor het verkeer vastliep. Daar er geen metro is ben je als stad afhankelijk van de werking van bruggen.

Goede infrastructuur waarmee de stad bereikbaar is, maar ook omgekeerd, waarmee inwoners vanuit de stad makkelijk naar hun werk buiten te stad kunnen komen, verhoogd de aantrekkelijkheid van een stad.

Leiden maakt dus onderdeel van het grootste daily urban system in Nederland, namelijk de Randstad. Op een kleiner niveau zien we Leiden als broedpunt fungeren in de 071 regio waar onder andere Leiderdorp, Oegstgeest, Voorschoten en Zoeterwoude tot behoren.

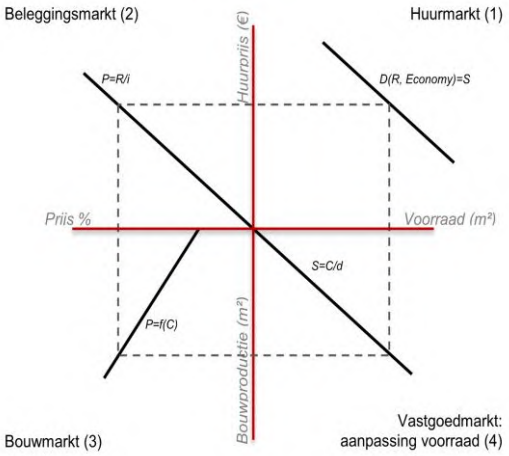
Naar aanleiding van deze uiteenzetting kunnen we deelvraag 1 beantwoorden; Deze luidt: ontstaat er conform de agglomeratietheorie schaarste in de Randstad? De conclusie is dat Leiden in het hart ligt van het grootste daily urban system van Nederland genaamd Randstad. Conform figuur 5 zien we erg veel verplaatsingen naar, uit en langs deze stad wat kenmerkend is voor een stad met veel werkgelegenheid. Dit maakt de stad aantrekkelijk om in te wonen. Hoe aantrekkelijker de stad hoe meer wensen er willen wonen waardoor er schaarste kan optreden indien er niet genoeg woningvoorraad is.

Ik spreek in de afgelopen paragrafen over de woningmarkt maar wat zijn de kenmerken van deze markt volgens de literatuur? Dit zal in paragraaf 2.3 uiteengezet worden waarmee we deelvraag 2 kunnen beantwoorden. In de volgende paragraaf ga ik na hoe de woningmarkt reageert op exogene schokken conform het vierkwadrantenmodel.

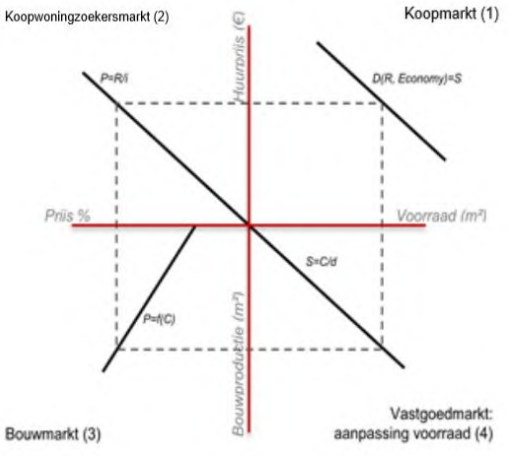
2.2.4 Vierkwadrantenmodel

Om inzicht te krijgen in een vastgoedmarkt wordt in de praktijk regelmatig het vierkwadrantenmodel van DiPasquale en Wheaton (DiPasquale, 1996) gebruikt (figuur 6). DiPasquale en Wheaton borduren middels dit model voort op de visie van Adam Smith welke reeds in paragraaf 2.1.1 is beschreven.

Middels dit model kunnen we antwoordt geven op deelvraag 3, Hoe zou de Leidse woningmarkt zich volgens het vierkwadrantenmodel van Wheaton & DiPasquale zich ontwikkelen? In deze paragraaf ligt ik toe hoe het model werkt.



Figuur 6: Vierkwadrantenmodel van DiPasquale en Wheaton



Figuur 7: Vierkwadrantenmodel van DiPasquale en Wheaton (eigen bewerking)

Dit model koppelt de dynamiek uit de markt aan de financiële ontwikkelingen. De vier kwadranten geven de verschillende deelmarkten weer. Elke deelmarkt heeft haar eigen dynamiek en wordt beïnvloed door haar eigen krachten. Het verband tussen de markten geschiedt op twee manieren.

Allereerst staat de hoogte van de huur centraal bij de vraag naar vastgoed door beleggers (de beleggersmarkt). Ten tweede beïnvloedt een verandering van het aanbod op deelmarkt drie (de bouwmarkt) zowel de prijzen op de beleggersmarkt als ook het huurniveau op de huurmarkt. Het model gaat ervan uit dat een markt op de langere termijn in evenwicht komt. Het vierkwadrantenmodel geeft een raamwerk waarmee nagegaan kan worden hoe de deelmarkten met elkaar zijn verbonden en hoe exogene schokken doorwerken op de desbetreffende vastgoedmarkt.

Dit model kan ook gebruikt worden voor de koopwoning markt waarbij kwadrant 1 als koopmarkt gelezen met worden en kwadrant 2 de koopwoningzoekersmarkt wat gevisualiseerd is in figuur 7.

De vraag rijst hoe de demografie zich in de gemeente Leiden ontwikkelt. Hoe zal op basis het vierkwadrantenmodel van DiPasquale en Wheaton de koopwoningmarkt in Leiden zich ontwikkelen? In het volgende hoofdstuk komt o.a. de demografie van Leiden aan bod waarna er gekeken kan worden hoe de Leidse vastgoedmarkt zich op basis van dit model zal ontwikkelen. Focust de gemeente zich dan wel op de goede doelgroep?

2.3 Neo – institutioneel

In de literatuur zijn er enkele theorieën te vinden welke beschrijven hoe overheden sturen op woningmarkten of denken over inwoners dan wel doelgroepen. In deze paragraaf zal ik enkele van deze relevante theorieën beschrijven.

2.3.1 Woningmarkttheorie

Het kopen van een woning doet men niet dagelijks zoals de aanschaf van een brood of beleg. De transactie van een woning door een particulier is tevens vaak de grootste financiële transactie uit hun leven. Deze transactie kan, afhankelijk van de prijsontwikkeling, zowel positieve als negatieve effecten op de economische situatie van de eigenaar hebben. Dit maakt het product bijzonder maar wat zijn exact de kenmerken van dit bijzondere product? Door antwoord te geven op deze vraag beantwoorden we deelvraag 2, Wat zijn de kenmerken van de woningmarkt?

Volgens (J. Verbruggen, 2005) heeft de woningmarkt 5 eigenschappen welke ik hieronder toelicht:

Betaalbaarheid

De relatief hoge transactieprijs van een woning betekent vaak dat men de woning niet uit inkomen of eigen vermogen kan financieren en voor de aankoop van een woning dus een hypothecaire lening met een lange looptijd aan dient te gaan. Hoe hoog deze lening is, is voornamelijk afhankelijk van het inkomen. Hoe hoger het inkomen des te meer financiële verplichtingen de persoon of het gezin kan aangaan dus des te hoger de hypothecaire lening kan zijn zonder dat een hypotheekverstrekker meer risico loopt.

De hoogte van de huizenprijzen wordt aldus (J. Verbruggen, 2005) bepaalt door o.a. inkomen, aandelenkoersen, consumentenvertrouwen, rentestand, hoogte van de overdrachtsbelasting en de hoogte van hypotheekaftrek.

Hoge transactiekosten

In tegenstelling tot de aanschaf van de meeste consumptiegoederen gaat het kopen van een huis gepaard met hoge transactiekosten zoals overdrachtsbelasting, notariskosten, makelaarskosten maar denk ook aan kosten die niet gepaard gaan met geld zoals tijd.

Niet verplaatsbaar (grondgebonden)

Zo kan de toename van de vraag niet opgevangen worden door extra aanbod uit andere regio's. We kunnen geen woningen uit Duitsland halen als daar de vraag wat minder is. Dit heeft invloed op de prijs van een woning want de vragers worden gedwongen naar een woning te gaan en de woning niet naar de vragers.

Voorraadkarakter

De voorraad woningen verandert niet veel. Een woning in Nederland heeft een lange levensduur, gemiddeld 110 jaar. Verder zijn wij in Nederland van oudsher gewend om buurten projectmatig in een kort tijdsbestek te bouwen. De combinatie hiervan zorgt voor het ontstaan van aandachtwijken en de niet-aandachtwijken zoals eerder ook bij de centrale-plaatsen theorie toegelicht. Als de woningen in een wijk minder in trek raken omdat de woningen bijvoorbeeld kleiner zijn dan men in de huidige tijd zoek of dat de woningkwaliteit niet tegemoet komt aan de gewenste kwaliteit, zullen mensen die de keuze hebben, deze wijken mijden.

Inflexibel woningaanbod

De woningvoorraad van een stad past zich kwalitatief maar ook kwantitatief (aantal woningen) erg traag aan. Dit wordt niet alleen veroorzaakt door de langere productietijd van een woning in vergelijking tot de meeste consumptiegoederen maar ook door overheidsreguleringen. Denk aan bouwvergunningen, bezwaarprocedures, bestemmingsplannen maar ook regels omtrent stikstof uitstoot waar de bouwproductie in 2020 onder leidt. Deze reguleringen beïnvloeden de bouwproductie behoorlijk en zorgen voor schaarste van woningbouw grond. Tevens is het voor producenten lastig om in te spelen op de consumentenvraag daar deze continue verandert naarmate de tijd verstrijkt. Dit maakt de vastgoedmarkt een inefficiënt werkende markt. De kenmerken van een efficiënte markt gaan niet op. De belangrijkste kenmerken van efficiënte marktwerken zijn het snelle aanpassingsvermogen van vraag en aanbod, transparantie, homogeniteit en het ontbreken van institutionele verstoringen waardoor het aanbod zich snel aan de vraag kan aanpassen. Hier wordt op de woningmarkt echter niet aan voldaan.

Om marktwerking op de woningmarkt te begrijpen en om een oordeel te kunnen vormen in hoeverre marktpartijen en de gemeente samen de juiste weg ingeslagen zijn om vraag en aanbod beter in evenwicht te brengen, zijn deelvragen gesteld. In deze paragraaf en paragraaf 2.2.3 zijn deelvraag 1 (Ontstaat er conform de agglomeratietheorie schaarste in de Randstad?) en deelvraag 2 (Wat zijn de kenmerken van een woningmarkt?) beantwoord. Ik heb kunnen concluderen dat de woningmarkt een niet efficiënt werkende markt is en er volgens de agglomeratietheorie een aantrekkelijke stad ontstaat

door de vele verplaatsingen langs Leiden, hetgeen kenmerkend is voor veel werkgelegenheid in een stad, wat de stad aantrekkelijk maakt om in te wonen. Hoe aantrekkelijker de stad hoe meer wensen er willen wonen waardoor er schaarste kan optreden indien er niet genoeg woningvoorraad is.

2.3.2 Duurzaamheid

Zoals ik in paragraaf 2.1.1 heb beschreven oefent de overheid invloed uit op de woningmarkt omdat men bang is dat bepaalde uitkomsten maatschappelijk ongewenst zijn. In 2020 staat bij velen overheden duurzaamheid op de agenda. Immers is de CO2 uitstoot op internationaal niveau problematisch wat zorgdraagt voor opwarming van de aarde hetgeen een maatschappelijk ongewenst gevolg is.

In het klimaatakkoord, (Rijksoverheid, 2020) , is het doel uitgesproken om de CO2 uitstoot in Nederland te verminderen. Ook op de woningmarkt stelt de overheid kaders om aan het klimaatakkoord te voldoen. In 2050 moeten uiteindelijk 7 miljoen woningen geen gebruik meer maken van aardgas waarvan in 2030 de eerste 1,5 miljoen woningen moeten zijn verduurzaamd. Om te monitoren hoe duurzaam iedere woning is heeft de overheid vanaf 2015 verplicht om voor elke woning een energielabel op te stellen. Deze plicht ligt bij de woningeigenaar. Met de verplichting van het energielabel voldoet Nederland aan de Europese regelgeving en draagt het bij aan Europese klimaatdoelen.

Vanaf 2020 heeft (Rijksoverheid, 2020) woningcorporaties verplicht om -op termijn- alle woningen van energielabel B te voorzien. Daarnaast dienen 80% van huurwoningen van particulieren energielabel C in 2020 te hebben. De overheid heeft dit gestimuleerd door het Woningwaarderingsstelsel aan te passen en hier energiebesparende maatregelen in op te nemen.

Momenteel zijn er voor particuliere huiseigenaren waarin zelf gewoond wordt nog geen verplichtingen gelegd voor de hoogte van het energielabel. Wel wordt door de overheid gestimuleerd om de woning te verduurzamen door onder andere subsidies te verstrekken. Interessant zou zijn om te weten of woningzoekenden meer geld uit geven voor een duurzamere woning. Dit kan ik mogelijk toetsen waarover ik later in dit onderzoek meer zal schrijven (hoofdstuk 4).

2.3.3 Marktpartijen op de Leidse woningmarkt

Marktpartijen op de woningmarkt zijn aldus (P. van Gool, 2013) investeerders die beleggen met een winstoogmerk die actief zijn in één of meerdere deelmarkten. Daar de woningmarkt gebaseerd is op de neo institutionele stroming van Coase aangeeft dat vraag en aanbod wordt bepaald door de wisselwerking tussen diverse actoren en wet/regelgeving schrijf ik deze paragraaf..

Ik zal enkele marktpartijen die acteren in de Leidse woningmarkt hier onder beschrijven.

- Projectontwikkelaars

Projectontwikkelaars realiseren of ontwikkelen vastgoedprojecten met het oog doel om winst te maken bij afzet van het ontwikkeld vastgoed. Dit doen ontwikkelaars door posities te verwerven of in opdracht van derden een ontwikkelplan te bedenken en uit te voeren vanaf de initiatiefase tot en met de verkoop. Voorbeelden van project ontwikkelaars die acteren in op de Leidse woningmarkt zijn Green Real Estate, De Raad vastgoed en Syntrus Achmea.

- Institutionele woningbeleggers

Deze beleggers investeert in vastgoed met vermogen van derden zoals pensioenfondsen en verzekeraars. Een voorbeeld van een institutionele woningbelegger is MN.

- Particuliere woningbeleggers

Deze groep investeer eigen vermogen voor hun rekening en risico in vastgoed. Zij investeren in woningprojecten maar deze investeerder koopt ook een enkele woning op om te verhuren. De zogenoemde buy-to-let. Voorbeelden van dit type belegger is Holland Property Group, Green Real Estate en Van der Vorm.

- Buitenlandse woningbeleggers

Anno 2020 zijn er veel buitenlandse woningbeleggers op de Nederlandse vastgoedmarkt te vinden omdat de rendementen hier goed zijn in verhouding tot de risico's. Daarnaast is er mondiaal veel geld aanwezig wat nog geïnvesteerd dient te worden. Op dit moment acteren de buitenlandse beleggers voornamelijk nog in de G4 van Nederland, echter droogt het aanbod daar op en moeten ook zij uitwijken naar andere steden.

- Woningcorporaties

De Leidse woningcorporaties bezitten samen ca. 17.000 woningen. De verdeling van de woningvoorraad zal ik in het volgende hoofdstuk verder beschrijven. Portaal is de grootste corporatie, gevolgd door De Sleutels en als laatste Ons Doel.

- DUWO

Studentenhuisvester DUWO heeft in Leiden honderden woningen in eigendom, met circa 7286 kamers danwel studio's.

2.3.4 High Potentials

Aldus (Ridderbos, 2008) leveren inwoners met een hoog opleidingsniveau een positieve bijdrage aan een stad. In dit essay schrijven zij dat mensen die goed geschoold zijn en technische vakkennis met algemene kennis combineren, meer potentie bezitten dan anderen om invloed te hebben op de maatschappij van een stad.

Deze mensen, in het essay genaamd als High Potentials, worden door gemeenten als productiefactor gezien voor een stad. Dit komt omdat in westerse economieën de economische groei van een stad vooral wordt gerealiseerd door goederen en diensten te produceren die anderen, door gebrek aan kennis, niet kunnen maken. De creativiteit en het flexibel denken, eigenschappen die aldus (Ridderbos, 2008) voornamelijk High Potentials bezitten, dragen bij als aanjager van de economische, culturele en sociale ontwikkelingen van een stad. Deze inwoner draagt dus bij aan een hoger stedelijk sociaal kapitaal. De term stedelijk sociaal kapitaal wordt door (Klaver, 2005) gedefinieerd als "het vermogen van stedelingen om buiten de markt en de overheid verbindingen met elkaar aan te gaan en gezamenlijk sfeer, veiligheid, identiteit en gezelligheid te creëren. Dit draagt bij aan het geluksgevoel wat inwoners juist in een stad voelen".

Zoals te zien in de theorie van Daily Urban Systems trekken bepaalde inwoners van een stad ook specifieke voorzieningen waar juist deze High Potentials van gebruik maken. Denk o.a. aan hoogwaardige kennis werkgelegenheid. Wanneer deze werkgelegenheid dicht bij een stad ligt is de reistijd korter. Dit heeft dus weer invloed op de woningmarkt omdat High Potentials dichterbij deze voorzieningen willen wonen. De aanwezigheid van High Potentials in een stad of wijk heeft ook invloed op de reputatie van deze wijk of stad. Reputatie is de waarde die buitenstaanders aan een stad dan wel buurt of wijk geven. Aldus (Koopman, 2006) heeft een reputatie van een stad invloed op de marktwaarde van de woningen.

2.4 Deelconclusie

In paragraaf 2.1 beschrijf ik dat in Nederland de vastgoedmarkt gedeeltelijk wordt gebaseerd op de neo-klassieke stroming van Coase. In Nederland wordt de woningmarkt institutioneel benaderd. De bestemming van diverse gronden worden namelijk vastgelegd in het bestemmingsplan. De overheid oefent invloed uit op de woningmarkt omdat men bang is dat bepaalde uitkomsten maatschappelijk ongewenst zijn. Echter ontwikkelt de overheid of een gemeente geen woningen maar stellen zij kaders op waarin marktpartijen kunnen acteren. Welke kaders stelt de gemeente Leiden op om te sturen in de woningmarkt? Deze vraag wordt in hoofdstuk 3 behandelt waarin ik de woonvisie van de gemeente beschrijf alsmede hoe zij deze visie willen gaan uitvoeren door middel van de uitvoeringsagenda.

In paragraaf 2.1.2 zet ik uiteen hoe (Boelhouwer, 2006) denkt dat markwerking werkt. Aldus hem is marktwerking de wisselwerking van het aanbod van en de vraag naar een woning, die de prijs van dat product bepaalt. Bij optimale marktefficiëntie ontstaat een zogenaamd Pareto-evenwicht. Als een markt een Pareto-evenwicht bereikt, dan ontstaat er een situatie waarin geen één van de belanghebbenden zijn winst kan vergroten, zonder dat dit in het nadeel van een ander werkt. Het is een situatie waarin alle actoren tevreden zijn. Zo is er een optimale woonproductie wanneer iedere vraag naar een woning wordt bepaald op basis van de woonvoorkeuren van de woningzoeker. Dit gaat in Nederland niet op daar er verschillende ontwikkelaars / beleggers zijn die woningen produceren. Gemeentebesturen stellen in een zekere mate ook de marktkaders waarbinnen het marktevenwicht wordt bereikt. In hun woonvisies beschreven zij de gewenste verdeling in de woningvoorraad en door middel van vergunningen beïnvloeden zij de woningen die uiteindelijk door marktpartijen gerealiseerd worden en aansluiten bij de vraag van de (gewenste) bewoners van de stad. De woonvisie van Leiden beschrijf ik in het volgende hoofdstuk.

Conform paragraaf 2.1.3 is volgens Ricardo de locatie van een onroerende zaak erg belangrijk. Tevens staat locatie in de grondrentetheorie, de centrale plaatsentheorie alsmede de agglomeratietheorie centraal. Daarom zal ik in hoofdstuk 3 onderzoeken op welke locatie in Leiden het beste woningbouw kan plaatsvinden met in achtneming van de kaders, oftewel woonvisie, welke de gemeente heeft opgesteld.

In paragraaf 2.2 behandel ik een drietal theorieën welke een visie hebben op de werking van ruimtelijke ordening. Bij de grondrentetheorie gaat men ervan uit dat de waarde van de grond afhankelijk is van hoe ver men moet reizen om naar een locatie toe te kunnen komen. Deze afstand om te reizen brengt volgens een belemmering mee als vervoerskosten worden beschreven. Er ontstaat regionale specialisatie als vervoerskosten voor producten laag zijn, maar vervoerskosten voor productiemiddelen hoog. Producenten gaan zich dan huisvesten waar ze het goedkoopst zitten. Tegenwoordig dalen, door de grotere mobiliteit, de vervoerskosten en zijn de verschillen tussen steden op het gebied van welvaart kleiner geworden.

De tweede theorie betreft de centraleplaatsen theorie waarin wordt beargumenteerd dat de grondrentetheorie niet juist is. Men gaat bij de grondrentetheorie namelijk uit van perfecte marktwerking zonder schaalvoordelen. Aldus Christaller heeft men zeker te maken met schaalvoordelen en dus marktdrempels. Afstand tot een dienst is belangrijk in deze theorie. Men gaat ervan uit dat iedereen naar de dichtstbijzijnde aanbieder gaat. Hierdoor ontstaat een polycentrische stadsregio en zien we in de wijken buiten het centrum waar veel mensen wonen ook wijkwinkelcentra ontstaan met diensten als o.a. een bakker, supermarkt en slager. In deze theorie gaat Christaller er echter vanuit dat men niet mobiel is en het belemmeringen mee brengt om te reizen waardoor partijen niet concurreren. Dit gaat in de praktijk vaak anders gezien men juist mobiel is. Zo werkt dit ook op de woningmarkt. Men zou volgens de theorie van Christaller binnen de segmenten of wijken blijven wonen omdat het bijvoorbeeld veel geld kost om te reizen of dit lastig is, lees hoge vervoerskosten. Hedendaags reist men echter makkelijk met OV of auto waardoor je makkelijk bij bepaalde voorzieningen of familie kan komen. Hierdoor dijen steden uit en ontstaat er wisselwerking tussen steden. Zoals bijvoorbeeld in Leiden de 071-regio op klein niveau of de Randstad op groter niveau.

De laatst behandelde theorie op het gebied van ruimtelijke ordening betreft de agglomeratietheorie welke beschreven wordt door hoogleraar Pieter Tordoir. Een economie is aldus (Tordoir, 2014) een marktsysteem. Markten beïnvloeden elkaar en zo wordt de ene markt vooruit gestuwd door de andere. Wanneer de welvaart in een stad stijgt, stijgt ook de aantrekkingskracht van de woningmarkt. Zo stuwt de arbeidsmarkt de woningmarkt voor'. Uitbreiding van inwoners en daardoor de woningvoorraad draagt dus ook bij aan een ontwikkeling van de voorzieningenmarkt. Hierdoor ontstaat een polycentrische stadsregio en een interstedelijk netwerk, door specialisatie van kernen ontstaan er namelijk verschillen in lokale condities. Leiden maakt onderdeel van het grootste daily urban system in Nederland, namelijk de Randstad. Op een kleiner niveau zien we Leiden als broedpunt fungeren in de 071 regio. Wanneer Daily Urban Systems groeien is een goed vervoersysteem essentieel voor het functioneren er van aldus (Tordoir, 2014). De gemeente Leiden dient te blijven investeren in de infrastructuur in en rondom de stad. Als de gemeente dit niet doet open de aanloopwegen naar de stad vast en zullen leveranciers de

stad mijden. De gemeente en provincie Zuid-Holland pakt dit adequaat op door te investeren in onder andere de “Rijnland Route”. Daarnaast is het goed om te blijven investeren in de vele bruggen die Leiden rijk is. Dit zijn de aders van de stad. Als deze niet functioneren is de stad onbereikbaar. Hoe Leiden op wijkniveau is opgebouwd zal ik in hoofdstuk 3 verder uiteenzetten.

In paragraaf 2.2.4 heb ik het vierkwadrantenmodel van DiPasquale en Wheaton behandelt. Dit model koppelt de dynamiek uit de markt aan de financiële ontwikkelingen. De vier kwadranten geven de verschillende deelmarkten weer. Elke deelmarkt heeft haar eigen dynamiek en wordt beïnvloed door haar eigen krachten. In hoofdstuk 3 wordt behandeld hoe exogene demografische schokken zich volgens dit model doorwerken op de woningmarkt van Leiden.

Zoals ik in paragraaf 2.3.1 beschrijf, heeft een woningmarkt een voorraadkarakter welke zich niet laat verplaatsen en inflexibel is. In hoofdstuk 3 zal ik daarom beschrijven hoe de woningvoorraad van de gemeente Leiden is opgebouwd.

Duurzaamheid is zoals in paragraaf 2.3.2 beschreven een terugkomend agendapunt voor overheden. Om te monitoren welke woning hoe duurzaam is heeft de overheid verplicht om voor elke woning een energielabel op te stellen. Momenteel zijn er voor particuliere huiseigenaren waarin zelf gewoond wordt nog geen verplichtingen gelegd voor de hoogte van het energielabel. Interessant zou zijn om te weten of woningzoekenden meer geld uit geven voor een duurzamere woning. Dit kan mogelijk getoetst worden waar in hoofdstuk 4 verder op ingegaan wordt.

In paragraaf 2.3.3 heb ik de diverse marktpartijen die acteren op de Leidse woningmarkt beschreven. Markpartijen op de woningmarkt zijn aldus (P. van Gool, 2013) investeerders die beleggen me een winstoogmerk die actief zijn in één of meerdere deelmarkten. Naast marktpartijen is ook de toekomstige bewoner van Leiden een belangrijke actor. Zonder inwoners is er namelijk geen stad en hier bouwt men immers woningen voor. In hoofdstuk 3 wordt daarom ingegaan op de demografische ontwikkeling in Leiden. Daarnaast is er conform een essay van (Ridderbos, 2008) een doelgroep die een positieve bijdrage levert op de maatschappij van een stad, en zeker van een studentenstad zoals Leiden. Hij noemt deze groep High Potentials. Of Leiden deze doelgroep bezit wordt in hoofdstuk 3 uiteengezet. In dit hoofdstuk wordt o.a. de Leidse inwoner geanalyseerd. Of de gemeente Leiden zich ook op deze doelgroep focust volgt verder in paragraaf 3.1 waar de woonvisie wordt beschreven waarmee antwoord gegeven wordt op deelvraag 5.

3 Leiden nu, en in de toekomst

In hoofdstuk 2 heb ik onderzocht welke theorieën er invloed hebben op een woningmarkt in de breedste zin en welke actoren danwel doelgroepen hierin acteren. Om inzicht te vergaren hoe de Leidse woningmarkt in elkaar steekt en wie de Leidenaar daadwerkelijk is schrijf ik dit hoofdstuk en geven we meer inhoudt aan de eerder beschreven theorie. In dit hoofdstuk vat ik allereerst de woonvisie en uitvoeringsagenda van de gemeente Leiden samen om inzicht te vergaren welke kaders de gemeente stelt op het gebied van woningbouw en waar ze zich de komende jaren op wilt gaan focussen. Hiermee kan ik antwoord geven op deelvraag 5: Welke visie heeft de gemeente Leiden op de woningmarkt van Leiden? Daarna zal ik nagaan hoe de stad geografisch ingedeeld is. Als afsluiting van dit hoofdstuk zal ik de huidige woningvoorraad in kaart brengen en zo antwoord geven op deelvraag 4 en die luidt: Hoe verhouden de koopwoningen in Leiden zich?

3.1 Woonvisie gemeente Leiden

De Woonvisie 2020-2030 heeft tot en met 15 augustus 2019, ter inzage gelegen. Na beantwoording van eventuele reacties volgt een hernieuwde versie die eind 2019 ter besluitvorming aan de gemeenteraad wordt voorgelegd. Ik zal de belangrijkste uitgangspunten uit de concept woonvisie filteren.

De huidige Nota Wonen 2020 is in 2013 vastgesteld en geschreven op het dieptepunt van de crisis. Om deze reden is het goed dat er momenteel een nieuwe woonvisie is opgesteld namelijk Woonvisie Leiden 2020-2030. Immers zag de woningmarkt er in 2013 heel anders uit dan in 2020.

De woonvisie is een visie en geeft dus het gewenste toekomstbeeld van de stad weer maar benoemt niet de acties die benodigd zijn om dit toekomstbeeld te realiseren. Deze acties zijn namelijk benoemt in de Uitvoeringsagenda Wonen Leiden 2020-2030 welke aan bod komt in de volgende paragraaf. Met deze acties wil de gemeente het toekomstbeeld in de komende vier jaar gaan realiseren. Op deze manier waarborgt de Gemeente Leiden hun visie maar dient men bij externe factoren zoals bijvoorbeeld stijgende rentes hun uitvoeringsagenda aan te passen. Deze externe factoren of exogene schokken zoals DiPasquale en Wheaton beschreven hebben invloed op de vastgoedmarkt. Hoe deze daadwerkelijk in Leiden doorwerken wordt verderop in dit hoofdstuk beschreven.

Aldus de woonvisie (Gemeente Leiden, 2019) streeft de Gemeente ernaar om:

1. “Te bouwen naar behoefte met de juiste woning op de juiste plek” (Gemeente Leiden, 2019);
2. “De voorraad wooneenheden voor studenten te vergroten” (Gemeente Leiden, 2019);
3. “Extra aandacht te geven aan kwetsbare doelgroepen” (Gemeente Leiden, 2019);
4. “De woningvoorraad en woonomgeving duurzamer te maken” (Gemeente Leiden, 2019);
5. “De kwaliteit van de woonomgeving te vergroten” (Gemeente Leiden, 2019).

De gemeente is zich er van bewust dat zij dit niet zelf kan realiseren. “Wij kunnen als gemeente Leiden deze Woonvisie niet in ons eentje uitvoeren. Want een gemeente bouwt geen woningen en levert geen zorg” (Gemeente Leiden, 2019). De gemeente kan namelijk door middel van bijvoorbeeld een woonvisie en regels, welke in de uitvoeringsagenda worden beschreven, wel sturen op hoe de stad zich zou moeten ontwikkelen op het gebied van ruimtelijke ordening. Echter dienen marktpartijen en woningcorporaties dit uit te voeren.

De gemeente stelt dus kaders waar binnen marktpartijen kunnen acteren op de Leidse woningmarkt. Dit sluit aan bij de neoklassieke stroming van Ronald Coase (1910), welke in hoofdstuk 2 beschreven is, waarbij de focus ligt op de wisselwerking tussen de diverse actoren en wet/regelgeving waardoor het vraag en aanbod wordt bepaald.

Visie Leiden in 2030

De visie van de gemeente Leiden luidt als volgt:

> “Samen met omliggende gemeenten zoals Leiderdorp, Oegstgeest, Voorschoten en Zoeterwoude (met name Rijndijk) vormt Leiden een aaneengesloten stedelijk gebied met meer dan 200.000 inwoners.
>
> De binnenstad, het stationsgebied en Leiden Bio Science Park vormen het kloppende hart van het aaneengesloten stedelijk gebied. In dit hart liggen niet alleen alle Leidse vestigingen van de Universiteit Leiden en de Hogeschool Leiden, maar ook vele andere voorzieningen die van belang zijn voor inwoners uit de wijde omtrek. De binnenstad biedt niet alleen veel vertier, maar ook een uitmuntend woonmilieu voor huishoudens die de drukte van de stad en de nabijheid van voorzieningen waarderen.
>
> Vanwege een gevarieerd woningaanbod kunnen alle groepen in de stad terecht. Niet alleen de huishoudens met een hoog inkomen, maar ook – dankzij de keuzes die de gemeente heeft gemaakt in de Woonvisie 2020-2030 – ook die met een midden- of laag inkomen.
>
> De Leidse regio heeft zich voortvarend ontwikkeld, ondanks de crisis op de woningmarkt in de periode 2008-2013. Niet alleen het aantal inwoners en studenten is gegroeid, maar ook de werkgelegenheid en het kenniscluster. De zone Leiden-Katwijk/Noordwijk heeft zich ontwikkeld tot een aaneengesloten en welvarend stedelijk gebied” (Gemeente Leiden, 2019).

De gemeente stelt in hun Woonvisie 2020-2030 dat Leiden een aantrekkelijke en gastvrije stad om te wonen is. Dit komt door haar centrale ligging in de Randstad, de historische binnenstad, het aanbod van cultuur, de vele kennisinstituten (zoals het LUMC, Bio Science Park en de universiteiten) die de stad huisvest en de groenvoorzieningen (zoals het Groen hart, de Kagerplassen en de bollenstreek) rondom de stad. Dat Leiden aantrekkelijk is wordt bevestigd door de agglomeratietheorie, die ik in paragraaf 2.2.3 heb beschreven. Het is voor de stad belangrijk om ook aantrekkelijk te blijven.

Om deze ambitie te behouden heeft de Gemeente Leiden 5 opgaves geformuleerd (Gemeente Leiden, 2019):

1. *Te bouwen naar behoefte, met de juiste woning op de juiste plek:*
   “Opgave: toevoegen van 6.680 woningen in de periode 2019-2030, vooral in het stedelijk woonmilieu naar aanleiding van het onderzoek welke is gedaan in de Regionale Woonagenda 2017 Holland Rijnland, en waarvan 30% sociaal, met het doel met het woningtekort terug te dringen en wijken beter te mengen” (Gemeente Leiden, 2019).

In de Regionale Woonagenda 2017 Holland Rijnland (hierna RWA genoemd) is voor Leiden berekend in welke woonmilieu er woningbehoefte is in de periode 2017 tot en met 2030:

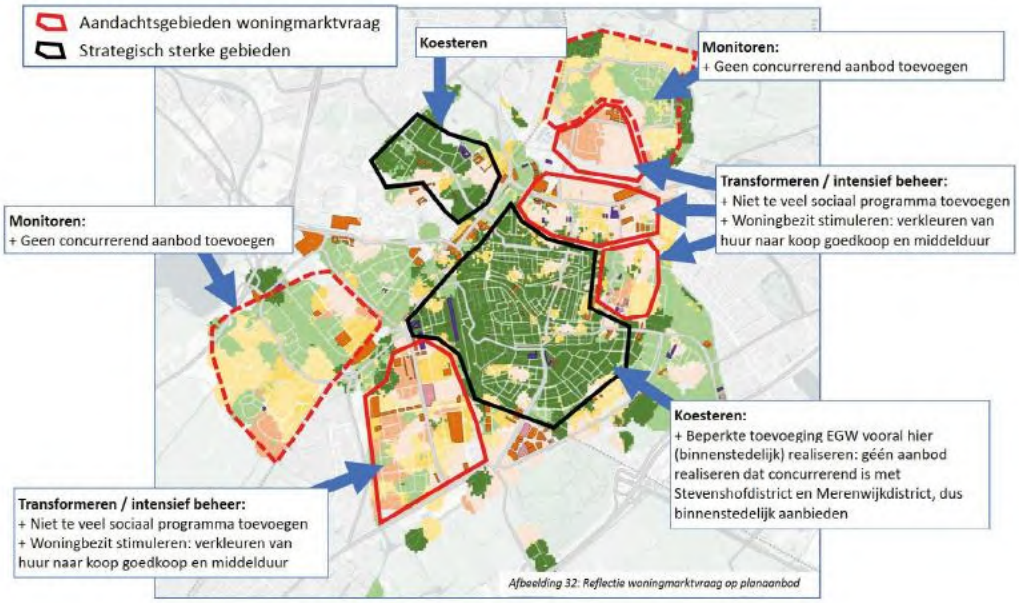
Woonmilieu	Aantal woningen
Stedelijk	5.790
Suburbaan	2.390
Totaal	8.180

Stedelijke woonmilieus kenmerken zich door onder andere een mix van werkgelegenheid, hoge woningdichtheid en stedelijke voorzieningen als winkels, horeca en culturele voorzieningen.

Suburbane woonmilieus kenmerken zich door de grote afstand tot stedelijke voorzieningen.

Vanzelfsprekend is dat de gemeente Leiden vooral in het stedelijk woonmilieu woningen wil toevoegen. De gemeente heeft de ambitie om in de periode van 2017-2030 circa 8.180 woningen aan de woningvoorraad toe te voegen. In de jaren 2017 en 2018 zijn er reeds 1.500 woningen aan deze voorraad toegevoegd dus vanaf 2019 dienen er nog 6.680 woningen toegevoegd te worden.

Om de woonkwaliteit en leefbaarheid te verbeteren zet de gemeente ook in op transformatie van gebieden. Fakton heeft in opdracht van de gemeente Leiden onderstaande analyse opgesteld:



Figuur 8: aandachtgebieden Leiden bron: (Gemeente Leiden, 2019)

De woningen die gebouwd worden en daarmee een toevoeging aan de woningvoorraad zijn, moet gemiddeld per project 30% in de sociale huursector geëxploiteerd worden.

In figuur 8 welke Fakton voor de gemeente Leiden geeft opgesteld worden een viertal gebieden benoemd waar de gemeente zijn aandacht voor zou moeten hebben. Deze gebieden kunnen een verbetering van de woonkwaliteit en leefbaarheid goed gebruiken. Hier zou het beste herontwikkeling dan wel toevoeging van nieuwbouw kunnen plaats vinden. De gebieden liggen in de wijken Merenwijk, Leiden Noord en Bos- en Gashuisdistrict welke de gemeente categoriseert als aandachtwijken.

2. *De voorraad woningen voor studenten te vergroten;*

“Opgave: wegnemen van het tekort aan wooneenheden voor studenten” (Gemeente Leiden, 2019).

3. *Extra aandacht aan kwetsbare doelgroepen geven;*

“Opgave: Kwetsbare inwoners met een zorgvraag kunnen passend wonen en ontvangen passende zorg” (Gemeente Leiden, 2019).

4. *De woningvoorraad en woonomgeving duurzamer te maken;*

“Opgave:

-Energietransitie: op koers richting een klimaat neutrale stad in 2050;
-Klimaatadaptie: in 2030 wateroverlast, hittestress en droogte voorkomen;
-Circulariteit: op koers richting een circulaire economie (strategie wordt nog bepaald);
-Duurzame mobiliteit: op weg naar een duurzame, bereikbare en leefbare stad” (Gemeente Leiden, 2019).

5. *De kwaliteit van de woonomgeving te vergoten.*

“Opgave: De overlast door verkamering wordt zoveel mogelijk voorkomen” (Gemeente Leiden, 2019).

In dit onderzoek worden voornamelijk opgave 1 en 2 uitgelicht.

3.2 Uitvoeringsagenda Wonen Leiden

In de uitvoeringsagenda worden acties vermeld die de Gemeente Leiden in de periode van 2020 tot en met 2023 wil uitvoeren om de opgaves uit de opgestelde Woonvisie te realiseren. Zoals eerder in paragraaf 2.1.2 toegelicht probeert de gemeente hiermee kaders te scheppen waarmee zij naar marktevenwicht willen streven. Met deze agenda stelt de gemeente concrete kaders waar binnen marktpartijen kunnen acteren op de Leidse woningmarkt. Dit sluit aan bij de neoklassieke stroming van Ronald Coase (1910), welke in hoofdstuk 2 beschreven is, waarbij de focus ligt op de wisselwerking tussen de diverse actoren en wet/regelgeving waardoor het vraag en aanbod wordt bepaald. Onderstaand licht ik toe hoe de gemeente opgave 1 en 2 uit de woonvisie wilt uitvoeren.

Opgave 1 woonvisie: “Te bouwen naar behoefte, met de juiste woning op de juiste plek” (Leiden G. , Uitvoeringsagenda 2020-2030, 2019):

“Opgave: In de periode van 2019 tot 2030, 6.680 woningen in het stedelijk woonmilieu naar aanleiding van het onderzoek welke is gedaan in de Regionale Woonagenda 2017 Holland Rijnland, en waarvan 30% in de sociale sector aan de woningvoorraad toevoegen. Dit heeft het doel het woningtekort terug te dringen en wijken beter te mengen” (Leiden G. , Uitvoeringsagenda 2020-2030, 2019).

De gemeente heeft voor deze opgave 11 acties opgesteld:

1. *“We formuleren een richtinggevend kwantitatief & kwalitatief woningbouwprogramma en ontwikkelen een bijbehorend sturingsinstrument”* (Leiden G. , Uitvoeringsagenda 2020-2030, 2019).

Woningbouwprogramma tot 2030 conform Regionale Woonagenda 2017 Holland Rijnland :

Eigendom	Woningtype		Prijsklasse	Behoefte	Aantal	Opmerking
Huur	Grondgebonden	Goedkoop	< € 720 per maand	5%	409	
		Middelduur	€ 720 - € 1.000 per maand	1,5%	123	Aanname in uitvoeringsagenda staat <5%
		Duur	> € 1.000 per maand	1,5%	123	Aanname in uitvoeringsagenda staat <5%
	Gestapeld	Goedkoop	< € 720 per maand	25%	2.045	
		Middelduur	€ 720 - € 1.000 per maand	15%	1.227	
		Duur	> € 1.000 per maand	10%	818	
	Huur totaal			58%	4.744	
Koop	Grondgebonden	Goedkoop	< € 200.000	0%	0	
		Middelduur	€ 200.000 - € 300.000	3,5%	286	Aanname in uitvoeringsagenda staat <5%
		Duur	> € 300.000	3,5%	286	Aanname in uitvoeringsagenda staat <5%
	Gestapeld	Goedkoop	< € 200.000	10%	818	
		Middelduur	€ 200.000 - € 300.000	15%	1.227	
		Duur	> € 300.000	10%	818	
	Koop totaal			42%	3.436	
	Totaal			100%	8.180	

Figuur 9: woningbouwprogramma Gemeente Leiden bron: (Gemeente Leiden, 2019) en eigen bewerking

Belangrijkste speerpunten samengevat:

- Gevraagd sociaal woonprogramma betreft 30%, 2.454 woningen;
- Van alle woningen wordt 42% koop en 58% (inclusief sociaal) huur;
- Van alle woningen is er voor 85% behoefte aan appartementen.

2. *“Nieuwbouw vindt vooral plaats in 10 gebieden”* (Leiden G. , Uitvoeringsagenda 2020-2030, 2019).

Er zijn 10 gebieden geselecteerd waarvan de eerste 6 de meeste potentie hebben aldus (Leiden G. , Uitvoeringsagenda 2020-2030, 2019). Deze gebieden zijn reeds in paragraaf 3.1 van dit onderzoek geïllustreerd.

3. *“In vier gebieden laten we het aandeel marktwoningen stijgen en is sociale woningbouw maatwerk”* (Leiden G. , Uitvoeringsagenda 2020-2030, 2019).

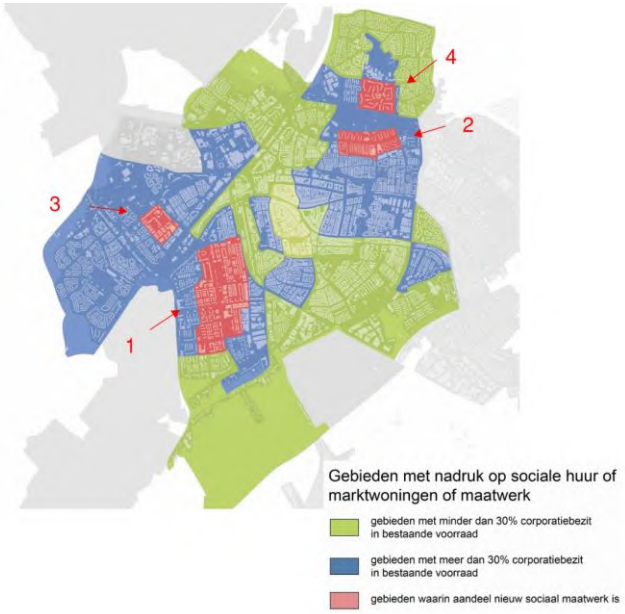
In onderstaande 4 wijken is sprake van sociaal maatschappelijke problematiek (zoals arbeidsparticipatie, probleemgedrag en sociale zelfredzaamheid) en is de toevoeging van marktwoningen (in het huur of koopsegment) wenselijk aldus de (Leiden G. , Uitvoeringsagenda 2020-2030, 2019):

1. Haagkwartier -Zuid;

2. De Hoven (gelegen ten Noorden van de Willem de Zwijgerlaan);

3. Hoge Mors;

4. Slaaghwijk.



Figuur 10: wijken met sociale problematiek bron: (Gemeente Leiden, 2019) en eigen bewerking

Deze wijken liggen in de zogenoemde aandachtwijken Merenwijk, Leiden Noord en Bos- en Gashuisdistrict.

4. *"We stellen voorwaarden aan de bouw van sociale huurwoningen door marktpartijen"* (Leiden G. , Uitvoeringsagenda 2020-2030, 2019).

Door onder andere de verhuurderheffing is het investeringsvermogen van woningcorporaties gedaald. Daarom stelt de Gemeente Leiden aan marktpartijen de eis dat gemiddeld 30% van de nieuwe woningen welke aan de woningvoorraad worden toegevoegd. geëxploiteerd moeten worden in het sociale huursegment.

Tevens worden er voorwaarden aan de sociale huurwoningen gesteld:

- De woning wordt minimaal 20 jaar verhuurd conform het (huurprijs)beleid dat de overheid jaarlijks bepaalt voor instellingen uit de sociale huursector. Dit geldt ook na wederverhuur;
- De toegevoegde woningen dienen minimaal een oppervlakte van 45m² GBO te hebben;
- Gedurende de 20 jaar mogen de woningen alleen verkocht worden als de condities van verhuur gelijk blijven;
- De woning wordt voor 20 jaar, ook na wederverhuur, verhuurd aan woningzoekenden via het regionale woonruimteverdelingssysteem;
- De verhuurder dient, gedurende 20 jaar, door middel van een accountantsverklaring naar de gemeente aan te tonen dat zij bovengenoemde voorwaarden hanteren bij de verhuur van de woningen;

Bovengenoemde afspraken legt de gemeente met de eigenaar danwel verhuurder van de woningen vast. Van deze voorwaarden mag na toestemming van de gemeente Leiden afgeweken worden. Eén en ander betreft maatwerk.

5. *"We hebben het voornemen een Vereveningsfonds fysieke leefomgeving te creëren"* (Leiden G. , Uitvoeringsagenda 2020-2030, 2019).

Het fonds zal een bijdrage verstrekken aan partijen die meer dan 30% sociaal aan een nieuwbouwproject toevoegen. Daarnaast zal er een bijdrage verlangd worden wanneer er minder dan 30% sociale huur aan een nieuwbouwproject wordt toegevoegd.

Verwacht wordt dat dit fonds voornamelijk wordt ingezet bij kleinere nieuwbouwprojecten.

6. *"We bevorderen de doorstroming in de bestaande sociale voorraad"* (Leiden G. , Uitvoeringsagenda 2020-2030, 2019).

Een toelichting van deze actie is niet relevant voor het onderzoek.

7. *"We nemen maatregelen tegen woonfraude"* (Leiden G. , Uitvoeringsagenda 2020-2030, 2019).

Een toelichting van deze actie is niet relevant voor het onderzoek.

8. *"We borgen de beschikbaarheid van middel dure huurwoningen"* (Leiden G. , Uitvoeringsagenda 2020-2030, 2019).

Om ook in de toekomst over genoeg middel dure huurwoningen in de gemeente Leiden te beschikken hanteert de gemeente kaders bij nieuwbouw in dit segment. Bij nieuwbouwontwikkelingen op gemeentegrond of op gronden die gekocht worden van de gemeente legt zij in privaatrechtelijke afspraken vast dat deze woningen:

- Een jaarlijkse huurverhoging hanteren op basis van het CPI met daarop een maximale extra indexering van 1,5%;
- Minimaal een oppervlakte van 45m² GBO hebben;
- Na 15 jaar uitgepond mogen worden;
- Tussentijds verkocht mogen worden maar uitsluitend wanneer bovengenoemde kaders gehandhaafd blijven.

9. *"We optimaliseren de dienstverlening aan onze stakeholders"* (Leiden G. , Uitvoeringsagenda 2020-2030, 2019).

Een toelichting van deze actie is niet relevant voor het onderzoek.

10. *"We brengen partijen bij elkaar rondom de bouwopgave"* (Leiden G. , Uitvoeringsagenda 2020-2030, 2019).

Een toelichting van deze actie is niet relevant voor het onderzoek.

11. *"We blijven de grote bouwopgave op regionaal niveau agenderen"* (Leiden G. , Uitvoeringsagenda 2020-2030, 2019).

Een toelichting van deze actie is niet relevant voor het onderzoek.

<u>Opgave 2 woonvisie: De woningvoorraad voor studenten te vergroten</u>

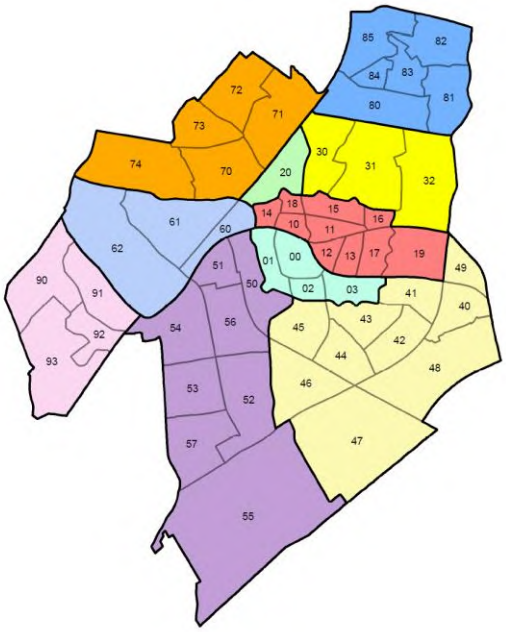
"Opgave: wegnemen van het tekort aan wooneenheden voor studenten" (Leiden G. , Uitvoeringsagenda 2020-2030, 2019).

De komende jaren is er aldus de gemeente Leiden een behoefte aan circa 2.700 extra studentenkamers in Leiden. In het Beleidsakkoord 2018-2020 (Leiden G. , 2018) wordt aangegeven dat er momenteel projecten van start zijn gegaan in onder andere de Lammenschansdriehoek, in de omgeving van het Bio Science Park en langs de Schipholweg ten behoeve van dit tekort. Er wordt geprognotiseerd dat deze projecten rond 2023-2024 gereed zijn en vanaf dat moment in de extra woonbehoefte voor de gemeente Leiden gaan voorzien.

Door bovenstaande uiteenzetting van de woonvisie en uitvoeringsagenda heb ik deelvraag 5 (Welke visie heeft de gemeente Leiden op de woningmarkt van Leiden?) beantwoord.

3.3 Geografisch

Leiden wordt door de gemeente in 10 wijken ingedeeld. Hiernaast is een illustratie te zien welke wijken er in Leiden zijn. Deze zijn verder uiteengezet in buurten. In onderstaande legenda worden de buurten per wijk wel benoemd maar in dit onderzoek zal ik geen uitgangspunten op buurtniveau uiteenzetten. De uitgangspunten worden op wijkniveau uiteengezet.



In deze illustratie zien we goed hoe een historische stad als Leiden is opgebouwd. De buurten zijn conform de centraleplaatsentheorie van Christaller ontstaan en verder uitgewaaierd. We zien dat deze vanuit het centrum voornamelijk naar links is uitgewaaid. Dat komt omdat aan de rechterkant de stad wordt afgesloten door de rivier De Rijn. Aan de overkant van het water vinden we de gemeente Leiderdorp. Daarnaast ontstaan wijken en buurten gemakkelijk door de vele singels die de stad rijk is.

0	**Binnenstad-Zuid**
00	Pieterswijk
01	Academiewijk
02	Levendaal-West
03	Levendaal-Oost
1	**Binnenstad-Noord**
10	De Camp
11	Marewijk
12	Pancras-West
13	Pancras-Oost
14	d'Oude Morsch
15	Noordvest
16	Havenwijk-Noord
17	Havenwijk-Zuid
18	Molenbuurt
19	De Waard
2	**Stationsdistrict**
20	Stationskwartier
3	**Leiden-Noord**
30	Groenoord
31	Noorderkwartier
32	De Kooi
4	**Roodenburgerdistrict**
40	Meerburg
41	Rijndijkbuurt
42	Professorenwijk-Oost
43	Burgermeesterswijk
44	Professorenwijk-West
45	Tuinstadwijk
46	Cronestein
47	Klein Cronestein
48	Roomburg
49	Waardeiland
5	**Bos- en Gasthuisdistrict**
50	Vreewijk
51	Haagweg-Noord
52	Gasthuiswijk
53	Fortuinwijk-Noord
54	Boshuizen
55	Oostvliet
56	Haagweg-Zuid
57	Fortuinwijk-Zuid
6	**Morsdistrict**
60	Transvaalbuurt
61	Lage Mors
62	Hoge Mors
7	**Boerhaavedistrict**
70	Pesthuiswijk
71	Houtkwartier
72	Raadsherenbuurt
73	Vogelwijk
74	Leeuwenhoek
8	**Merenwijkdistrict**
80	Slaaghwijk
81	Zijlwijk-Zuid
82	Zijlwijk-Noord
83	Merenwijk-Centrum
84	Leedewijk-Zuid
85	Leedewijk-Noord
9	**Stevenshofdistrict**
90	Schenkwijk
91	Kloosterhof
92	Dobbewijk-Noord
93	Dobbewijk-Zuid

Figuur 11: buurt- en wijkindeling Leiden bron: (Gemeente Leiden)

3.4 Planning woningbouw Leiden

In de omgevingsvisie Leiden 2040 (Gemeente Leiden, 2019) en de (Leiden G. , Uitvoeringsagenda 2020-2030, 2019) zijn er tien locaties geselecteerd waar woningbouw de meeste potentie hebben en welke tevens bijdragen aan de verbetering van de leefbaarheid in de omgeving. Dat de gemeente deze locaties aanduid en beschrijft sluit aan bij de handelstheorie van Ricardo waarin wordt beschreven dat locatie van vastgoed cruciaal is. De gemeente Leiden wilt zich op de zes meest potentiele locaties focussen:

1. *Het stationsgebied;*
2. *De omgeving van de voormalige industriezone (gelegen aan de westzijde van de Willem de Zwijgerlaan);*
3. *Het gebied ten oosten van de Willem de Zwijgerlaan;*
4. *Het gebied rondom de kruising van de Plesmanlaan en de Haagseschouwweg;*
5. *Leiden Zuidwest;*
6. *Het gebied tussen de Roosevelstraat en de Lammenschansdriehoek;*
7. Het Werninkterrein en omliggende omgeving;
8. Humanitus campus gelegen aan de Witte singel;
9. Het bedrijventerrein De Waard;
10. Het gebied tussen de Voorschoterweg en Vliet;

Figuur 12: Geplande woningbouw bron: (Leiden G. , Uitvoeringsagenda 2020-2030, 2019)

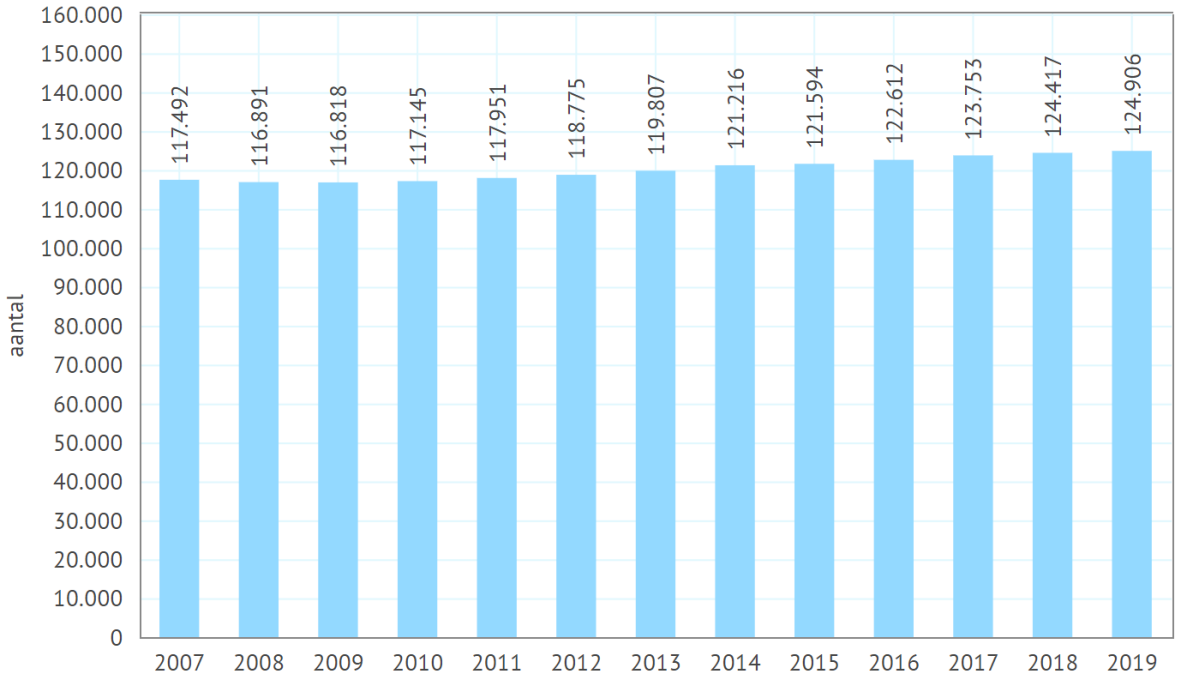
De locaties 2 en 3 liggen in aandachtwijk Leiden Noord / Merenwijk. Locatie 5 en 6 liggen in de aandachtwijk Bos- en Gashuisdistrict. Hieruit kan ik concluderen dat vier van de zes belangrijkste gebieden om woningbouw te plegen in aandachtwijken gelegen zijn.

3.5 Demografie

Het is belangrijk om te weten wie er in Leiden woont en wat de wensen van de inwoners zijn op het gebied van huisvesting. Zo kun je namelijk bij woningbouw sturen op een product waar nu en in de toekomst vraag naar is. Dit is de reden dat ik in deze paragraaf de huidige bevolking van Leiden beschrijf alsmede de bevolkingsprognoses voor de komende jaren.

Op 1 januari 2020 telt de gemeente Leiden aldus (Gemeente Leiden) 124.906 inwoners. Met een gemiddelde huishoudensgrootte van 1,8.

Zoals in onderstaande tabel is te zien is het inwoneraantal de afgelopen tien jaar aldus (Gemeente Leiden) met 8.000 inwoners gegroeid:



Figuur 13: Bevolkingsgroei Leiden 2007-2019 bron: (Gemeente Leiden) en eigen bewerking

Onderstaand een overzicht van inwoners naar leeftijdscategorieën ingedeeld:

	0-3 jaar	4-11 jaar	12-17 jaar	18-26 jaar	27-39 jaar	40-54 jaar	55-64 jaar	65-74 jaar	vanaf 75 jaar
Wijk Binnenstad-Zuid	133	197	199	3578	2046	1122	626	500	222
Wijk Binnenstad-Noord	334	524	413	5044	3720	2275	1293	890	470
Wijk Stationsdistrict	52	97	57	628	483	344	193	149	59
Wijk Leiden-Noord	779	1299	787	2624	3791	2944	1594	1059	691
Wijk Roodenburgerdistrict	833	1968	1491	3000	3579	4583	2673	2042	1404
Wijk Bos- en Gasthuisdistrict	737	1243	1015	3832	3723	3626	2417	1865	1824
Wijk Morsdistrict	436	804	519	1918	2231	1979	1244	1176	963
Wijk Boerhaavedistrict	185	334	276	1578	1084	764	450	440	206
Wijk Merenwijk	542	1478	1130	1389	1984	2896	1831	1964	1070
Wijk Stevenshof	374	828	739	1205	1450	2342	2144	1224	658
Gemeente Leiden	4405	8772	6626	24796	24091	22875	14465	11309	7567
	4%	7%	5%	20%	19%	18%	12%	9%	6%

Figuur 14: inwoners per wijk en leeftijdscategorie bron: (Gemeente Leiden) en eigen bewerking

High Potentials, een doelgroep die conform paragraaf 2.3.4 een positieve bijdrage levert aan de stad hebben een hoog opleidingsniveau. We zien in figuur 14 dat Leiden mede door de Leidse universiteit en het Bio Science Park een hoop High Potentials, ook in vergelijking met Nederland, heeft. Het is belangrijk dat Leiden deze doelgroep de komende jaren ook behoudt omdat zij conform de theorie een positieve bijdragen leveren aan de stad.

De inwoner die nu studeert aan de universiteit heeft naar verwachting de leeftijd tussen de 18 en 26 jaar. Deze groep beslaat, conform figuur 14, 20% van de Leidse bevolking en woont momenteel in het stadscentrum, dichtbij alle voorzieningen. Aldus de theorie, zie paragraaf 2.3.4, is het belangrijk deze inwoners te behouden daar ze immers een positieve bijdragen leveren aan de stad. Zij zullen in de stad blijven zolang zij hier uitdaging en vertier vinden maar bovenal moet er geschikte huisvesting zijn waar zij in kunnen wonen.

Opleidingsniveau beroepsbevolking (15-74 jaar)	Nederland	Leiden
Laag	21%	13%
Midden	42%	34%
Hoog	37%	54%

Figuur 15: Opleidingsniveau beroepsbevolking Leiden vs Nederland: (Gemeente Leiden, 2019)

Onderstaand worden twee overzichten getoond met daarin de prognose van de bevolkingsontwikkeling in de gemeente Leiden vanaf 2020 tot 2050. Het eerste overzicht is naar leeftijd gecategoriseerd en het tweede overzicht laat de ontwikkeling van het type huishoudens zien. Beide overzichten zijn door de (Gemeente Leiden) opgezet.

Prognose - Leiden								
	2020	2025	2030	2035	2040	2045	2050	Stijging
Inwoners 0-4 jaar	5800	6600	7400	7600	7500	7500	7500	29%
Inwoners 5-9 jaar	5600	5800	6600	7400	7500	7500	7400	32%
Inwoners 10-14 jaar	5500	5900	6000	6700	7500	7600	7600	38%
Inwoners 15-19 jaar	6400	6600	6900	6900	7600	8400	8600	34%
Inwoners 20-24 jaar	15000	13900	13900	13800	13600	14600	15700	5%
Inwoners 25-29 jaar	12700	12500	11900	11700	11700	11500	12300	-3%
Inwoners 30-34 jaar	9400	10500	10200	9900	9600	9700	9500	1%
Inwoners 35-39 jaar	7800	8500	9100	8900	8800	8600	8600	10%
Inwoners 40-44 jaar	7300	7700	8100	8600	8400	8300	8200	12%
Inwoners 45-49 jaar	7800	7300	7600	7900	8400	8300	8200	5%
Inwoners 50-54 jaar	8000	8000	7400	7600	7900	8400	8300	4%
Inwoners 55-59 jaar	8000	8100	8000	7300	7400	7700	8200	3%
Inwoners 60-64 jaar	6900	7800	7900	7700	7000	7100	7500	9%
Inwoners 65-69 jaar	6100	6700	7600	7600	7400	6700	6800	11%
Inwoners 70-74 jaar	5600	5800	6400	7200	7200	7100	6400	14%
Inwoners 75-79 jaar	3400	5100	5300	5900	6700	6700	6600	94%
Inwoners 80-84 jaar	2300	3000	4400	4600	5100	5800	6000	161%
Inwoners 85-89 jaar	1500	1800	2200	3300	3400	3900	4500	200%
Inwoners 90-94 jaar	600	800	1000	1200	1800	2000	2300	283%
Inwoners vanaf 95 jaar	200	200	300	400	500	700	800	300%

Figuur 16: bevolkingsprognose Leiden bron: (Gemeente Leiden)

Prognose - Leiden								
	2020	2025	2030	2035	2040	2045	2050	Stijging
Huishoudens - totaal	68600	72200	75000	76900	78600	80300	82000	19,5%
Huishoudens - eenpersoons	38300	41900	44800	46700	48300	49800	51200	33,7%
Huishoudens - paar met of zonder kinderen	26300	26300	26300	26200	26100	26200	26400	0,4%
Huishoudens - eenouder	3700	3700	3700	3800	3900	4000	4100	10,8%
Huishoudens - overig	300	300	300	300	300	300	300	0,0%

Figuur 17: bevolkingsprognose type huishouden Leiden bron: (Gemeente Leiden)

Het gemiddelde besteedbaar inkomen per inwoner is in Leiden hoger dan het gemiddelde in Nederland aldus (Gemeente Leiden):

	Leiden	Nederland
Besteedbaar huishoudinkomen - eenpersoonshuishoudens	25500	24800
Gemiddeld besteedbaar huishoudinkomen	41200	43000
Besteedbaar huishoudinkomen - paar zonder kinderen	49300	46700
Besteedbaar huishoudinkomen - paar met kinderen	66800	64900
Besteedbaar huishoudinkomen - eenoudergezin	35300	35400

Figuur 18: Huishoudinkomen Leiden vs Nederland bron: (Gemeente Leiden, 2019) en eigen bewerking

Wijken en buurten	Aantal inwoners	Aantal inkomensontvangers	Gemiddeld inkomen per inkomensontvange
Leiden	123661	97400	32,6
Binnenstad-Zuid	8565	7100	30
Binnenstad-Noord	14890	12100	29,2
Stationsdistrict	2005	1500	37
Leiden-Noord*	15040	11700	27,9
Roodenburgerdistrict	21460	16600	39,6
Bos- en Gasthuisdistrict*	20135	15900	29,8
Morsdistrict	11300	9000	29,6
Boerhaavedistrict	4705	3500	41,7
Merenwijkdistrict*	14385	11000	36,2
Stevenshofdistrict	11145	9100	31,8

*Aandachtwijk
Bron: CBS

Figuur 19: Aantal inkomensontvangers per wijk bron: (CBS, 2020) (eigen bewerking)

In bovengenoemde figuur wordt het inkomen per wijk in Leiden uiteengezet. We zien in de aandachtwijken een lager inkomen dan in de rest van de wijken in Leiden. Voornamelijk Leiden Noord, Morsdistrict en Bos- en Gashuisdistrict zijn wijken met een laag inkomen.

Naar aanleiding van deze constatering ben ik benieuwd hoe het aandeel bijstand- en ww uitkeringen in de wijken verdeeld is. Daarom toon ik onderstaande figuur:

Wijken en buurten	Aantal inwoners	Aantal personen met uitkering bijstand		Aantal personen met uitkering WW	
Leiden	123661	3860	3,1%	2120	1,7%
Binnenstad-Zuid	8565	130	1,5%	120	1,4%
Binnenstad-Noord	14890	470	3,2%	230	1,5%
Stationsdistrict	2005	40	2,0%	30	1,5%
Leiden-Noord*	15040	860	5,7%	340	2,3%
Roodenburgerdistrict	21460	440	2,1%	320	1,5%
Bos- en Gasthuisdistrict*	20135	810	4,0%	370	1,8%
Morsdistrict	11300	440	3,9%	200	1,8%
Boerhaavedistrict	4705	60	1,3%	50	1,1%
Merenwijkdistrict*	14385	400	2,8%	240	1,7%
Stevenshofdistrict	11145	210	1,9%	230	2,1%

*Aandachtwijk
Bron: CBS

Figuur 20: Aantal personen met uitkering per wijk bron: (CBS, 2020) (eigen bewerking)

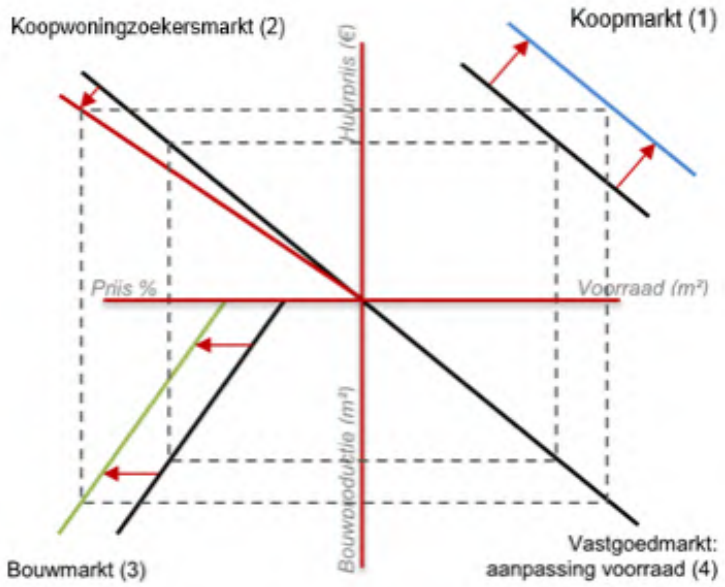
We zien hier dat de aandachtwijken een hoog aandeel inwoners met een bijstandsuitkering hebben. Daarnaast heeft ook het morsdistrict een hoog aandeel inwoners met een uitkering.

De prognoses van leeftijdscategorieën en type huishouden die de (Gemeente Leiden) weergeeft zijn belangrijk om te bestuderen. Hierop dient het product van de aankomende (noodzakelijke) woningbouw nu al afgestemd te worden. In figuur 16 zie ik een stijging van het aantal inwoners van 35-44 jaar. Maar

voornamelijk een bijzonder hoge stijging van inwoners met een leeftijd vanaf 70 jaar. Momenteel is dit de babyboom generatie die in deze categorie valt. Deze inwoner zoekt een gelijkvloerse woning omdat trappen lopen in de komende jaren lastiger kan worden.

Ik zie in de prognose van type huishoudens, figuur 17, dat voornamelijk éénpersoons huishoudens en éénouder gezinnen zullen stijgen. Deze type huishoudens hebben minder ruimte nodig en kunnen bijvoorbeeld vaak in een 3-kamer appartement goed wonen en hebben geen 4-kamer appartement nodig. Daarnaast zullen ze in een eengezinswoning van maximaal 100m² ook goed kunnen wonen.

Om te verklaren hoe de woningmarkt reageert op een exogene schok zoals een demografische trend kan het vierkwadrantenmodel, welke in paragraaf 2.2.4 beschreven is, gebruikt worden. Zoals we geconstateerd hebben stijgt het aantal éénpersoonshuishoudens en wordt figuur 20 getoond om de invloed van deze schok op de woningmarkt te illustreren.



Figuur 21: Vierkwadrantenmodel van DiPasquale en Wheaton bron: eigen bewerking

Door een exogene schok, zoals de stijging van het aantal éénpersoonshuishoudens, stijgt de vraag op de koopmarkt voor kleinere woningen en daarmee de woningprijs voor koopwoningen (1). Een hogere koopprijs leidt bij een gelijkblijvende voorraad tot stijging van prijs van de woning. Deze prijsstijgingen leiden op hun beurt tot een stijging van de vraag naar koopwoningen voor éénpersoonshuishoudens door ontwikkelaars (2) deze stijging leidt tot een hogere bouwproductie van woningen voor éénpersoonshuishoudens (3) en worden er meer koopwoningen voor éénpersoonshuishoudens aan de woningvoorraad toegevoegd (4). Doordat er meer aanbod van woningen voor éénpersoonshuishoudens is, zullen de koopprijzen bij voldoende aanbod op de langere termijn weer dalen en komt de markt in “evenwicht”.

Een kritische noot op deze theorie is of hoe snel de markt het evenwicht van voor de exogene schokken bereikt. Er wordt conform de theorie namelijk niet rekening gehouden met exogene schokken als de aanhoudende lage rente, een COVID 19 virus of het achterblijven van nieuwbouw door bijvoorbeeld de stikstof problematiek. Door deze invloeden kunnen het herstel van een markt vertragen.

Woont in Leiden, werkt in Den Haag	6800		
Woont in Leiden, werkt in Amsterdam	4000	**Werkt in Leiden, woont in Leiderdorp**	3600
Woont in Leiden, werkt in Haarlemmermeer	2000	**Werkt in Leiden, woont in Katwijk**	3500
Woont in Leiden, werkt in Leiderdorp	2000	**Werkt in Leiden, woont in Den Haag**	4600
Woont in Leiden, werkt in Rotterdam	2200	**Werkt in Leiden, woont in Alphen aan den Rijn**	2700
Woont in Leiden, werkt in Alphen aan den Rijn	1000	**Werkt in Leiden, woont in Oegstgeest**	2500
Woont in Leiden, werkt in Zoetermeer	800	**Werkt in Leiden, woont in Teylingen**	1900
Woont in Leiden, werkt in Katwijk	1400	**Werkt in Leiden, woont in Voorschoten**	2400
Woont in Leiden, werkt in Oegstgeest	1400	**Werkt in Leiden, woont in Amsterdam**	2200
Woont in Leiden, werkt in overig	18800	**Werkt in Leiden, woont in Zoetermeer**	1500
Woont in Leiden, werkt in Leiden	20500	**Werkt in Leiden, woont in overig**	23900

Figuur 22: Aantal verplaatsingen van en naar Leiden bron: (Gemeente Leiden)

Om na te gaan of Leiden conform de agglomeratietheorie, paragraaf 2.2.3, ook daadwerkelijk tot een groter daily urban system behoort worden bovengenoemde tabellen getoond. Deze cijfers zijn door de (Gemeente Leiden) gegeven en komen weliswaar uit 2017 maar geven een goed beeld waar de inwoner van Leiden werkt. We zien dus dat inwoners van Leiden makkelijk reizen naar steden in de 071 regio maar ook naar de grote steden als Amsterdam, Rotterdam en Den Haag. Hiermee wordt nogmaals hetgeen wat ik al in hoofdstuk 2 heb beschreven bevestigd dat Leiden onderdeel van het grootste daily urban system in Nederland is, namelijk de Randstad. Op een kleiner niveau zie ik dat Leiden onderdeel van een kleiner daily urban system is, namelijk de 071 regio (o.a. Leiderdorp, Oegstgeest, Voorschoten en Zoeterwoude).

In deze paragraaf heb ik nogmaals deelvraag 1 (Ontstaat er conform de agglomeratietheorie schaarste in de Randstad?) bevestigd. Immers zijn er veel verplaatsingen in en om Leiden wat aangeeft dat er veel voorzieningen zijn. Hierdoor kunnen we concluderen dat Leiden een aantrekkelijke stad is om in te wonen waardoor er schaarste op de woningmarkt kan optreden. Daarnaast heb ik deelvraag 3 (Hoe zou de Leidse woningmarkt zich volgens het vierkwadrantenmodel van Wheaton & DiPasquale zich ontwikkelen?) beantwoord omdat ik heb laten zien wat voor invloed een demografische exogene schok conform het vierkwadrantenmodel op de woningmarkt van Leiden heeft. Tevens kan ik concluderen dat Leiden zich moet focussen op éénpersoonshuishoudens en High Potentials moet behouden waarmee deelvraag 6 (Op welke doelgroep dient de gemeente Leiden zicht te concentreren?) ook beantwoordt is. High Potentials wonen nu in het stadscentrum (Binnenstad-Noord en Binnenstad-Zuid). Dit komt omdat de meeste studentenhuizen in deze wijken gelegen zijn. Na hun studie is het “de kunst” om ze naar een volgende stap in hun wooncarrière te verleiden zodat de woning in het centrum beschikbaar komt voor aankomen High Potentials maar ze wel in de stad blijven wonen.

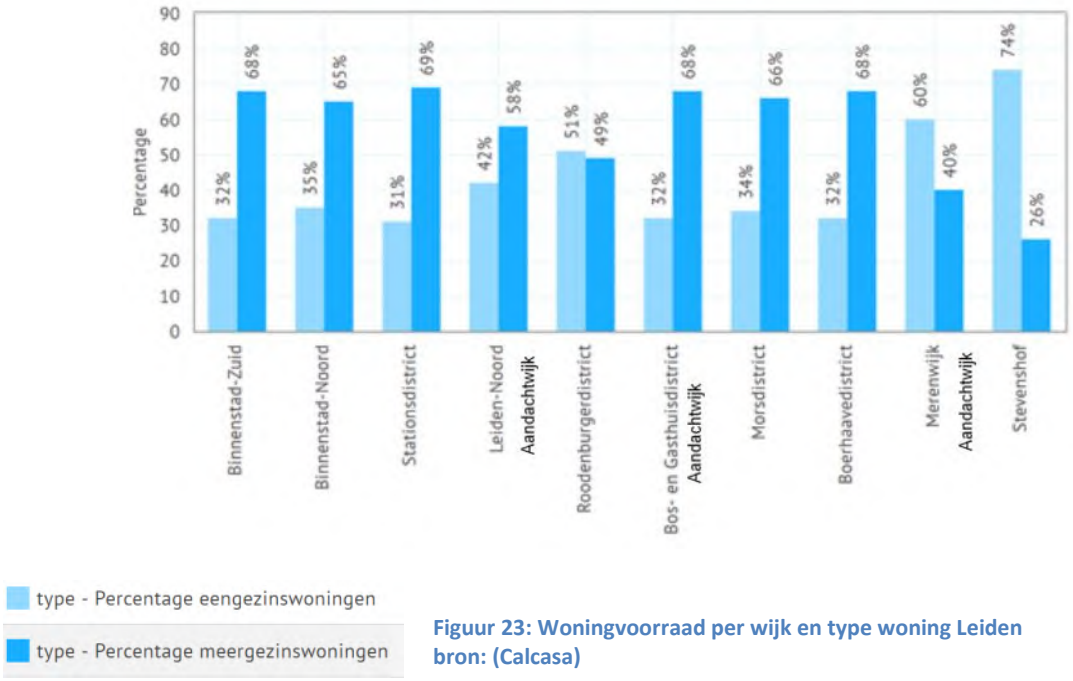
Nu we weten naar welk type woning er nu en in de toekomst vraag is moet er nagegaan worden in welk segment deze woning valt, het huur- of koopsegment. Aldus woningmarktspecialist (Vries P. d., 2020) is de leeftijdscategorie 15 t/m 24 de doelgroep voor huurwoningen en de leeftijd 25 t/m 44 jaar de doelgroep voor koopwoningen. In de volgende paragraaf zal ik de woningvoorraad van de gemeente Leiden in het algemeen en op wijkniveau uiteenzetten.

3.6 Woningvoorraad

Uit de woningmarkttheorie, paragraaf 2.3.1, komt naar voren dat een woningmarkt een voorraadkarakter heeft. Dit betekent dat de voorraad woningen niet veel veranderd. Een woning in Nederland heeft een lange levensduur, gemiddeld 110 jaar. Zo ontstaan ook de aandachtwijken en de niet-aandachtwijken. Als woningen minder in aantrekkelijk worden omdat de woningen bijvoorbeeld kleiner zijn dan men in de huidige tijd zoek of de kwaliteit niet voldoet aan de wens, zullen mensen die de keuze hebben, deze wijken mijden wanneer de voorraad niet aanpast. In deze paragraaf ga ik antwoord geven op deelvraag 4 door de woningvoorraad van Leiden uiteen te zetten.

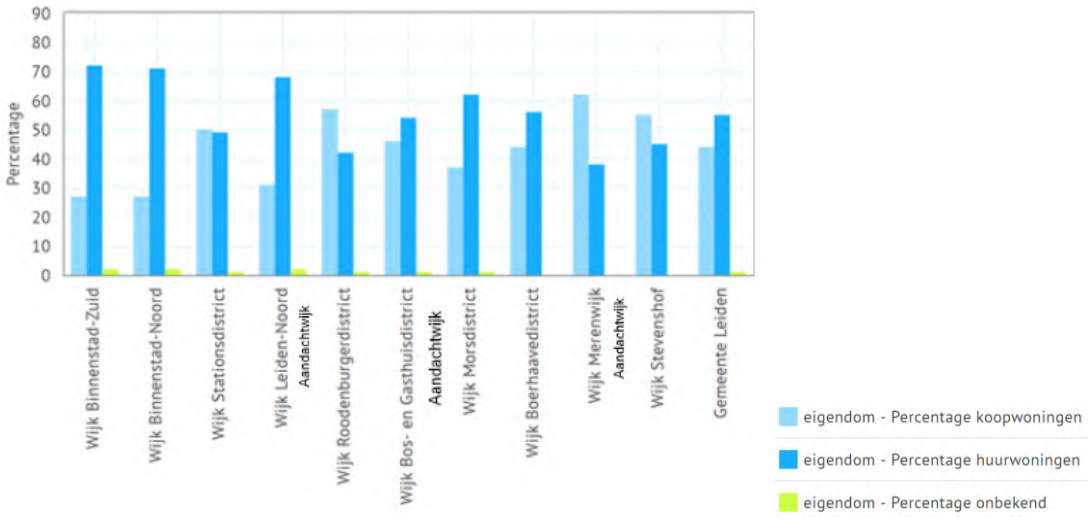
De huidige woningvoorraad van de gemeente Leiden betreft 59.088 woningen. Deze voorraad is verdeeld in 44% eengezinswoningen en 56% meergezinswoningen.

In onderstaande tabel is het type woning ook per wijk uiteengezet:



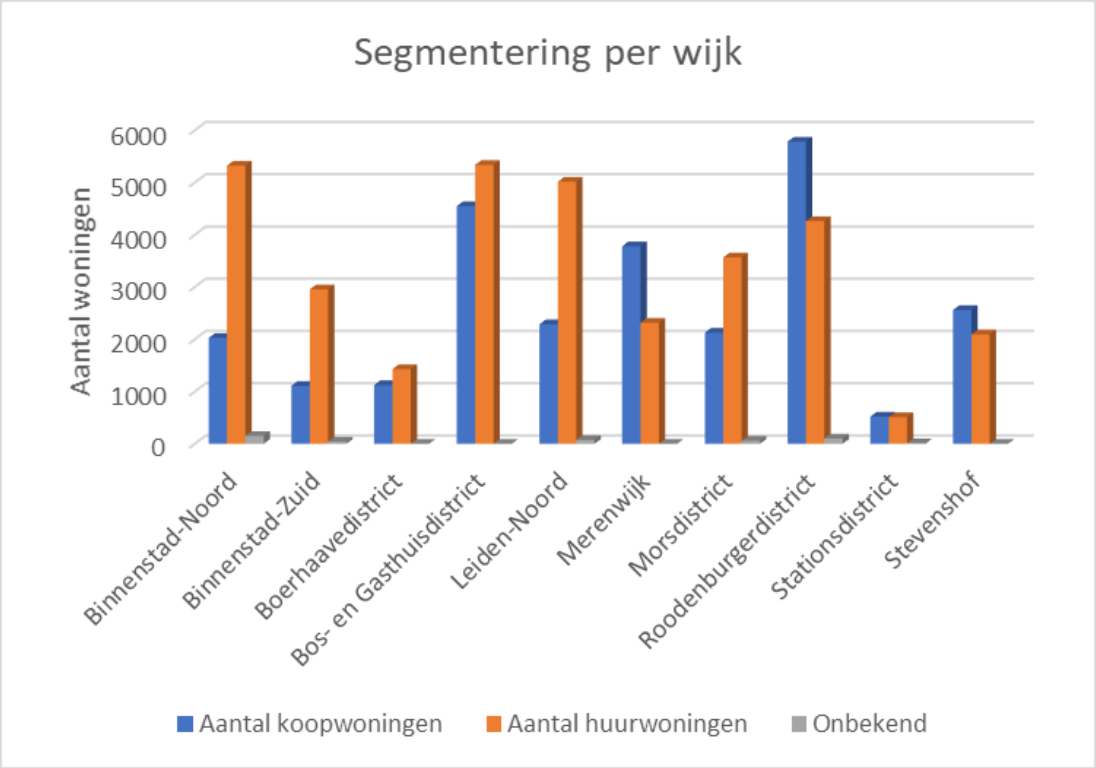
Figuur 23: Woningvoorraad per wijk en type woning Leiden bron: (Calcasa)

Van de woningvoorraad in Leiden zijn 55% huurwoningen en 45% koopwoningen. In onderstaande tabel is de verdeling huur- en koopwoningen per wijk uiteengezet:



Figuur 24: Woningvoorraad koop vs huur Leiden bron: (Calcasa)

Onderstaand twee staafdiagrammen waarin de segmentering koop- en huurwoningen op wijkniveau wordt weergegeven.



Figuur 25: Woningvoorraad koop vs huur Leiden bron: (Calcasa)

Regio's	Jaar	Woningvoorraad	Koopwoningen		Huurwoningen	
Nederland	2019	7814912	4487894	57%	3299639	43%
Alphen aan den Rijn	2019	47753	30388	64%	17328	36%
Delft	2019	50610	19199	38%	31089	62%
Zoetermeer	2019	56199	30601	54%	25521	46%
Leiden	2019	59088	26590	45%	32498	55%

Figuur 26: Woningvoorraad koop vs huur middelgrote steden Randstad bron: (CBS, 2020)

Om na te gaan of dit een goede verhouding is wordt figuur 26 getoond waarin de woningvoorraad van Nederland en een drietal middelgrote steden uit de randstad wordt beschreven. Ik zie dat Leiden in vergelijking tot de landelijke verhouding, de verhouding in Alphen aan den Rijn en Zoetermeer een lager aandeel koopwoningen heeft. Leiden kan zich beter meten met Delft daar deze stad met zijn universiteiten ook op High Potentials gericht is. Gezien het aantal koopwoningen dat nu ook gekocht worden voor de verhuur, de zogenaamde Buy to Let woningen waar (Huiskes, 2019) reeds voor Amsterdam onderzoek naar heeft gedaan, loopt het aantal koopwoningen terug daar particulieren deze opkopen voor de verhuurmarkt. Ik denk daarom dat de verhouding die momenteel aanwezig is, goed is en adviseer ik de gemeente Leiden deze te handhaven. Een aanvulling van het koopsegment zou daarom welkom zijn.

3.7 Deelconclusie "Woonvisie versus Theorie"

De visie van de gemeente Leiden kan ik als het volgt samenvatten: Vanwege een gedifferentieerde woningvoorraad in de stad kunnen alle doelgroepen, zowel met een hoog danwel laag inkomen, terecht.

De huidige Nota Wonen is in 2013 vastgesteld en geschreven op het dieptepunt van de crisis. Om deze reden is het goed dat er momenteel een nieuwe woonvisie is opgesteld namelijk Woonvisie Leiden 2020-2030. Immers zag de woningmarkt er in 2013 heel anders uit dan in 2020. En op het moment dat ik dit schrijf veranderd de economie alweer door stikstofproblematiek en het COVID 19 virus. Een

dergelijk document zou dus een “levend” document moeten zijn wat iedere twee jaar herzien wordt om op nieuwe (economische) ontwikkelingen in te kunnen spelen. In zijn uitvoeringsagenda geeft de gemeente Leiden aan dat er vanaf 2019 6.680 woningen aan de Leidse woningvoorraad toegevoegd dienen te worden. De gemeente heeft enkele gebieden aangewezen waar deze woningbouw het beste plaats kan vinden. De focus ligt op drie aandachtwijken (Bos- en gashuisdistrict, Leiden Noord en Merenwijkdistrict) welke aldus de gemeente tevens met veel sociale problemen kampen en daarnaast een hoog percentage sociale huur hebben. Voornamelijk het Bos- en gashuisdistrict en Leiden Noord hebben zoals in figuren 23 en 24 te zien een hoog percentage huurwoningen in vergelijking tot de andere wijken. Ik vindt het goed dat de gemeente zich focust op deze aandachtwijken, echter dient de gemeente zich ook te focussen op het morsdistrict. We zien hier dezelfde indicatoren als uitkeringen, sociale problematiek en een hoog aandeel huurwoningen. Toevoeging van High Potentials en koopwoningen komt ook deze wijk ten goede.

Zoals in figuur 26 te zien is heeft Leiden in vergelijking tot de de landelijke verhouding, de verhouding van Alphen aan den Rijn en Zoetermeer een lager aandeel koopwoningen. Leiden kan zich beter meten met Delft daar deze stad met zijn universiteiten ook op High Potentials gericht is. Ik vindt dit voor Leiden een goede verhouding, immers High Potentials zullen gedurende hun studie een woning huren. Het is belangrijk om deze doelgroep als stad ook daarna te behouden en dan geschikte woonruimte te bieden. Daarom is het zo belangrijk om de koopwoningmarkt uiteen te zetten en goed op woonproduct en prijssegmentatie te focussen.

De gemeente heeft een segmentatie aangemaakt voor huur-en koopwoningen. De segmentatie van koopwoningen klopt mijns inziens niet. Een grondgebondenwoning of meergezinswoning tussen de € 200.000,- en € 300.000,- is namelijk vandaag de dag erg goedkoop te noemen. Middelduur, duur of goedkoop hangt deels af van prijs maar voornamelijk van woonlasten. Deze woonlasten zijn met de huidige rentes heel anders dan wanneer deze 4% is. In hoofdstuk 4 zal ik hier een rekenvoorbeeld voor geven om dit te kwantificeren.

Daarnaast is het toevoegen van 30% sociale huur in een project voor eigen belegging (bijna) niet mogelijk om rendabel te ontwikkelen. In dat geval zullen partijen eerder voor verkoopprogramma’s kiezen. Immers over 30% van het project zal dan verhuurderheffing betaald moeten worden. Een andere oplossing is dat deze woningen aan een woningcorporatie verkocht worden. Echter in aandachtwijken is een toevoeging van dit segment niet wenselijk.

Door het schrijven van een woonvisie, een uitvoeringsagenda en het opstellen van een bestemmingsplan heeft het Rijk en de gemeente gekozen voor de Neo-institutionele aanpak waarmee zij kaders stelt waarbinnen marktpartijen kunnen acteren. De gemeente kan de uitvoeringsagenda namelijk niet zelf uitvoeren waarmee de focus op de wisselwerking tussen diverse actoren en wet/regelgeving komt te liggen. Hierdoor wordt vraag en aanbod bepaald. Huur- en verkoopprijzen worden niet bepaalt door overheden maar worden door de markt bepaalt, de gemeente stelt slechts kaders.

Leiden is volgens de agglomeratietheorie onderdeel van het grootste daily urban system in Nederland, namelijk de Randstad. Op een kleiner niveau zien we Leiden als broedpunt fungeren in de 071-regio waar onder andere Leiderdorp, Oegstgeest, Voorschoten en Zoeterwoude tot behoren. Belangrijk is dat de gemeente blijft in investeren in een goed werkend OV-netwerk en de wegen bereikbaar houdt. In samenwerking met de provincie en het rijk wordt er momenteel gewerkt aan de knelpunten op de weg en investeren ze in onder andere de “Rijnland Route”. Dit project zorgt in een betere infrastructuur op de N34/A44/A4 en N206 wat de doorstroom van verkeer in en rond Leiden verbetert. Belangrijk is dat er een goede meerjarenonderhoudsbegroting voor de bruggen gemaakt wordt. Leiden is namelijk omsloten door water en singels. In de zomer van 2018 werd er noodzakelijk onderhoud uitgevoerd aan een drietal belangrijke bruggen in de regio waardoor het verkeer vastliep. Daar er geen metro is ben je las stad afhankelijk van de werking van bruggen.

De gemeente wilt zich focussen op voornamelijk appartementen. Gezien de bevolkingsprognose aangeeft dat er in de toekomst een stijging is van het aantal éénpersoonshuishoudens en de

huisvestingsbehoefte van deze doelgroep kan ik concluderen dat dit de juiste keuze is. Echter dient de prijssegmentatie zoals eerder benoemt hier op aangepast worden. Daarnaast wordt er in de woonvisie weinig geschreven over de bevolkingsprognose en is het goed om ook in de woonvisie deze bevolkingsprognose te benoemen om marktpartijen hier op te attenderen. Op deze manier kan men inspelen op de exogene schokken welke gaan volgen zoals DiPasquale en Wheaton beschrijven in het vierkwadrantenmodel.

Conform de theorie dient de gemeente zich op de zogenaamde High Potentials doelgroep te focussen. Deze is nu in de stad en de gemeente dient deze te behouden daar zij een positieve bijdrage leveren op de maatschappij van een stad. Zij zullen in de stad blijven zolang zij hier uitdaging en vertier vinden maar bovenal moet er geschikte huisvesting zijn waar zij in kunnen wonen. Nu woont deze in een studentenhuis of kamer maar straks wilt deze een appartement en later een groter appartement of eengezinswoning. Woningen voor High Potentials in de aandachtwijken bouwen om deze doelgroep in de stad te behouden en tevens voor sociale menging te zorgen. Hierdoor is er meer sociale controle en zullen sociale problemen sneller oplossen.

Volgens de theorie, de demografische ontwikkelingen en de woonvisie kunnen we stellen dat de gemeente redelijk op de goede weg is. Echter zou zij de eis om 30% sociale huur bij ieder nieuwbouwproject in de aandachtwijken moeten laten vervallen. Zo wordt de woningvoorraad aangevuld en tevens wordt er huisvesting voor de belangrijkste doelgroep (High Potentials) gebouwd. Immers, de eerste opgave van de gemeente in de woonvisie heeft als doel: het woningtekort terug te dringen en wijken beter te mengen.

In het volgende hoofdstuk ga ik op statistische wijze enkele deelvragen onderbouwen en deelvraag 7 beantwoorden. Na de statische analyse kan ik in hoofdstuk 5 een gehele eindconclusie geven.

4 Verklarend (prijs)segment aandachtwijken

In hoofdstuk 2 is de theoretische context op de woningmarkt van Leiden beschreven waarna in hoofdstuk 3 de demografie en bevolkingsprognoses van Leiden uiteen is gezet. Daarnaast heb ik in hoofdstuk 3 beschreven welke visie de gemeente Leiden op de woningmarkt in de stad heeft. In dit hoofdstuk ligt de nadruk op de koopwoningmarkt: op welke doelgroep dient de gemeente Leiden zich te concentreren en in welke prijssegmenten dient er gebouwd te worden. In dit hoofdstuk wordt gebruik gemaakt van beschrijvende en verklarende statistiek om deelvraag 7, In welk (prijs) segment dient er gebouwd te worden?, te kunnen beantwoorden.

4.1 Dataselectie

Om inzicht te verkrijgen in de Leidse woningmarkt heb ik een zo groot mogelijke dataset opgesteld door gegevens te verzamelen met behulp van Calcasa. Calcasa is een bedrijf dat in de statistische analyse en geautomatiseerde waardering van onroerend goed gespecialiseerd is. Deze organisatie koopt van het kadaster alle woningtransacties en voegen deze samen met de eigenschappen van de woning. E.e.a. heeft geleid tot een Leidse dataset met 5.087 transacties en dus waarnemingen. Door deze transacties tot 5 jaar terug in Excel te zetten is het mogelijk om te toetsen of bijvoorbeeld het verschil in woningprijs tussen woningen veroorzaakt wordt door verschillen in woonkwaliteit, de woninggrootte of type wijk. Op deze manier wil ik nagaan of de visie van de gemeente bijgesteld zou moeten worden om de woningmarkt in de stad meer efficiënt te laten functioneren.

In de dataset zijn enkel de vraagprijzen van woningen bekend. Deze vraagprijzen worden daarom in de analyses gebruikt.

In de woonvisie van de gemeente Leiden welke in hoofdstuk 3 is beschreven, wijst de gemeente een aantal aandachtwijken (Bos- en gashuisdistrict, Leiden Noord en Merenwijkdistrict) aan. Ik bekijk deze wijken daar juist in deze wijken woningbouw conform paragraaf 3.4 gepland is.

4.2 Methoden

In dit onderzoek is gekozen om een kwantitatieve analyse uit te voeren waarmee de opgestelde hypothesen worden getoetst. Een dergelijk statistische analyse bestaat uit zogenoemde verklarende statistiek.

Verklarende statistiek

Verklarende statistiek gaat een stap verder dan het uitrekenen van o.a. gemiddelden (beschrijvende statistiek). Bij verklarende statistiek wordt onderzocht of er verbanden zijn tussen die kengetallen of ontwikkelingen die met de data zijn beschreven in de tabellen en figuren. Daarvoor worden statistische toetsen gebruikt waarmee er een significant verschil of samenhang tussen gemiddelden van variabelen aangeduid kan worden.

Verschiltoetsen

- T-toets: nagaan of de gemiddelden van twee variabelen significant van elkaar verschillen (op interval- en ratio meetniveau);
- Chi-kwadraat toets: nagaan of er verschil is tussen twee groepen, wanneer sprake is van een nominaal meetniveau;
- Variantie analyse (F-test): nagaan of de gemiddelden van drie of meer steekproeven significant van elkaar verschillen

Om te kunnen vaststellen welke toets uitgevoerd mag worden met een variabele, is het van belang om na te gaan welke meetkundige schaal deze heeft. Onderstaand worden de diverse schalen beschreven:

Nominale schaal
De variabele meet een kenmerk dat niet in een getal kan worden uitgedrukt zoals bijvoorbeeld type woning, energielabel, wijk.

Ordinale schaal
De variabele kent een logische volgorde, zoals bijvoorbeeld Likert-schalen met categorieën als 1. goed, 2 matig, 3. slecht.

Intervalschaal
De intervallen van de uitkomsten van een variabele hebben een betekenis zoals bijvoorbeeld temperatuur of de tijd.

Ratioschaal
De intervallen van de uitkomsten van een variabele hebben een betekenis en kennen tevens een natuurlijk nulpunt zoals bijvoorbeeld: woonoppervlakte, prijs en bouwjaar.

Naast verschiltoetsen kun je ook de samenhang tussen twee variabelen toetsen. Dit kan ik aan de hand van een zogenaamde “regressieanalyse” doen. Deze analyse heeft twee soorten:

1. Enkelvoudige regressie;
   Hierbij tracht men de best passende lineaire vergelijking te vinden die het verband tussen twee variabelen beschrijft.
   Bij de enkelvoudige regressie gaat het om het zoeken van de lineaire vergelijking Y = BX + C
   Hierin is B de richtingscoëfficiënt (welke de steilheid van de lijn bepaalt en is C de constante, het punt waar de grafiek de verticale as raakt.
2. Meervoudige regressie.
   Bij een meervoudige tracht men de best passende lineaire vergelijking te vinden die het verband tussen meer dan twee variabelen beschrijft.
   Bij een meervoudige regressie zoek je naar de lineaire vergelijking Y = AX + BX + C

In dit onderzoek zal ik beide soorten regressieanalyses gebruiken en trachten de prijs te verklaren aan de hand van woningkenmerken. Welke variabelen ik hier exact voor ga gebruiken zal ik in de volgende paragrafen uiteenzetten.

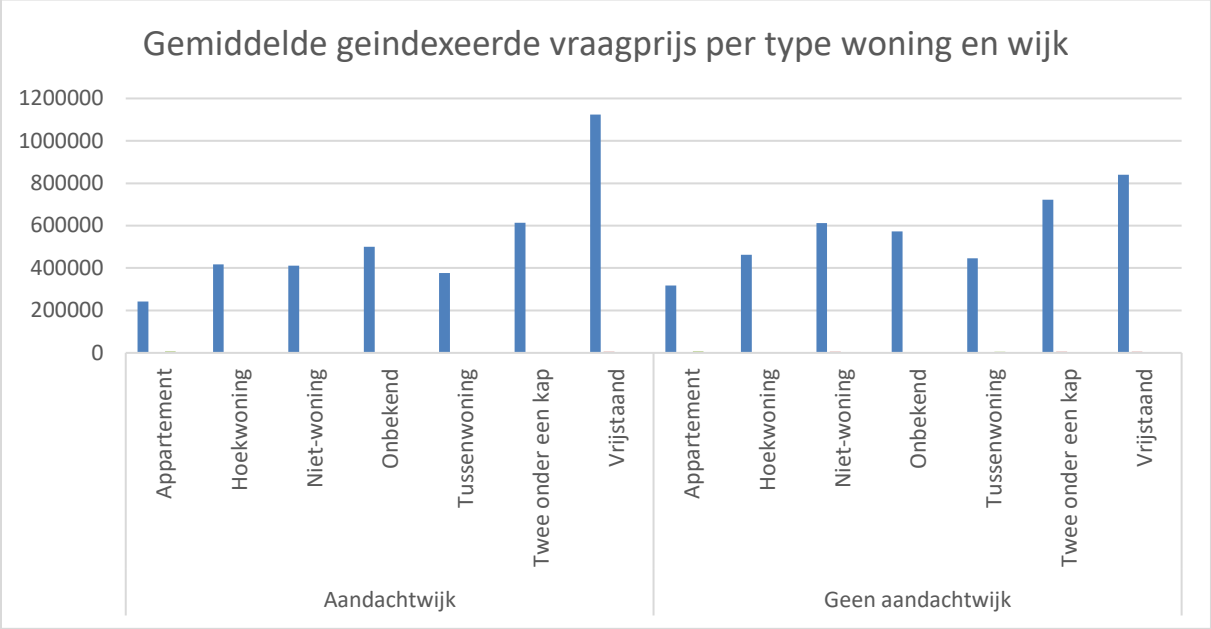
4.3 Analyse

4.3.1 Beschrijvende statistiek

De dataset bevat 5.087 transacties binnen de gemeente Leiden. Verdeeld naar type wijk hebben 2.120 waarnemingen betrekking op een aandachtwijk. Dat betekent dat van alle transacties in de afgelopen 5 jaar, er van deze transacties er ruim 41% in aandachtwijken heeft plaatsgevonden. Dit is veel aangezien het aandeel koopwoningen in aandachtwijken conform paragraaf 3.6 laag is in vergelijking met de rest van de wijken.

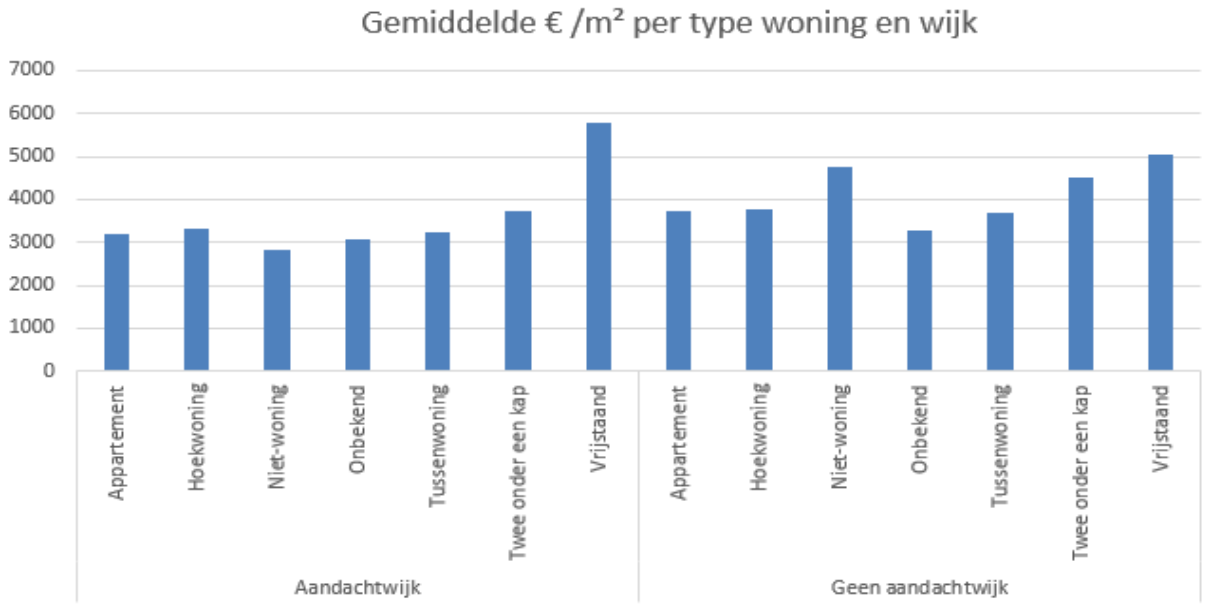
De gemeente Leiden heeft een koopsegmentatie gemaakt welke in figuur 9 geïllustreerd is. In figuur 27 toon ik de gemiddelde geïndexeerde vraagprijs per type woning en type wijk. Te zien is dat in de aandachtwijken de vraagprijzen lager liggen dan in de niet aandachtwijken. Verder valt op dat de vrijstaande woningen in aandachtwijken juist duurder zijn. Komt dit omdat de doelgroep voor vrijstaande woningen liever niet in aandachtwijken wil wonen?

Daarnaast zie ik een chronologische stijging van waarde in type woning zien: (1) appartement, (2) tussenwoning, (3) hoekwoning, (4) twee onder 1 kap woning, (5) vrijstaande woning. Dit is te verklaren omdat in chronologische volgorde ook de grootte van de type woningen stijgen. Om voor de grootte van de woning te corrigeren wordt figuur 28 getoond. Daar wordt de gemiddelde geïndexeerde vraagprijs per vierkante meter woonoppervlakte getoond. Te zien is dat de verschillen nu minder groot zijn echter dat vrijstaande woningen wel nog steeds er bovenuit steken in aandachtwijken. Daarnaast zijn de verschillen in de overige wijken minder groot.



Figuur 27: Gemiddelde geïndexeerde vraagprijs per type woning en wijk bron: eigen bewerking

Het volgende figuur geeft de prijzen per vierkante meter woonoppervlakte (m2) aan. Daarin zien ik hetzelfde patroon terug als bij de vraagprijzen. Ook nu weer is de vrijstaande woning in de aandachtwijk de uitzondering. Het is aannemelijk dat de oppervlakte van de woningen per type en wijk erg op elkaar lijken.



Figuur 28: Gemiddelde geïndexeerde vraagprijs per m², per type woning en wijk bron: eigen bewerking

Wat ik goed vind is de focus van de gemeente in hun woonvisie en uitvoeringsagenda op gestapelde woningen zoals in paragraaf 3.2 benoemt is. Immers grond is schaars, de aandachtgebieden lenen zich niet voor de realisatie van wijken met grondgebonden woningen en dus is de focus op gestapelde bouw juist. Er is namelijk, zoals in paragraaf 3.5 beschreven, een stijging van het aantal éénpersoonshuishoudens op komst welke doelgroep een kleinere woningbehoefte heeft. Een kritische noot, zoals ik eerder al schreef in paragraaf 3.7, is de prijssegmentatie welke de gemeente heeft opgesteld in hun woonvisie (Gemeente Leiden, 2019). Hierin geeft de gemeente aan o.a. te willen focussen op goedkope gestapelde woning onder de € 200.000,-. Echter een woning kopen onder de € 200.000,- k.k. is in nieuwstaat in Leiden op 8 mei 2020 niet mogelijk aldus (Funda, 2020). Hiermee kan

gesteld worden dat dit segment dus juist gebouwd moet worden, echter weet ik uit ervaring dat je momenteel onder deze prijs geen appartementen rendabel kan ontwikkelen.

De gemiddelde vraagprijs in aandachtwijken ligt op ruim € 241.000 voor appartementen en € 375.000 voor tussenwoningen. Voor de niet aandachtwijken liggen de gemiddelde vraagprijzen hoger. Namelijk € 313.000 voor appartementen en € 446.000 voor tussenwoningen. Als de gemeente uitgaat van € 200.000 voor een goedkope gestapelde woningen dan is dit extreem goedkoop. Marktpartijen zullen geen genoegen nemen met een laag danwel negatief rendement wat het gevolg zal zijn wanneer deze prijzen gehanteerd worden.

Daarnaast is het belangrijk om voor ogen te hebben dat toen de woonvisie geschreven werd er andere hypotheekrentetarieven gehanteerd worden dan vandaag dag. Immers, kan ik uit (privé)ervaring zeggen dat banken gemiddeld lagere hypotheekrente hanteren dan begin 2019. Hieronder een voorbeeld waarbij de rentetarieven gebruikt zijn in 2018 en 2020:

Rekenvoorbeeld	2018		2020
Looptijd (jaar)	30	Looptijd (jaar)	30
Rente	2,80%	Rente	1,80%
Lening	€ 200.000	Lening	€ 229.412
aflossing (jaar)	€ 6.667	aflossing (jaar)	€ 7.647
Rente (jaar)	€ 5.600	Rente (jaar)	€ 4.129
Lasten per jaar	€ 12.267	Lasten per jaar	€ 11.776
Lasten per maand	€ 1.022	Lasten per maand	€ 981

Verschil	
per maand	€ 41
per jaar	€ 490

Figuur 29: rekenvoorbeeld renteverschil 2018 vs 2020 bron: eigen bewerking

Vandaag kan men dus een woning van € 200.000,- op prijspeil eind 2018, voor bijna € 30.000,- meer aankopen waarbij dezelfde jaarlijkse lasten verplicht zijn. Een suggestie voor de prijssegmentatie betreft daarom:

Koop	Gestapeld	Goedkoop	< € 250.000	10%	818	
		Middelduur	€ 250.000 - € 400.000	15%	1.227	
		Duur	> € 400.000	10%	818	
	Koop totaal			42%	3.436	

Figuur 30: advies prijssegmentatie gestapelde koopwoningen bron: eigen bewerking

Behalve op prijs dient de gemeente in de woonvisie dan wel uitvoeringsagenda mijns inziens ook op grootte van de koopwoningen te attenderen. Onderstaand een tabel met hierin de grootte per woningtype en wijk op dit moment:

Rijlabels	Gemiddelde van Woonoppervlakte (BAG)
Aandachtwijk	**91**
Appartement	76
Hoekwoning	112
Niet-woning	139
Onbekend	126
Tussenwoning	105
Twee onder een kap	153
Vrijstaand	247
Geen aandachtwijk	**102**
Appartement	91
Hoekwoning	109
Niet-woning	168
Onbekend	136
Tussenwoning	110
Twee onder een kap	139
Vrijstaand	139
Eindtotaal	**97**

Figuur 31: Gemiddelde woonoppervlakten per type woning en type wijk bron: eigen bewerking

Om de gerealiseerde prijzen te corrigeren voor grootte toon ik onderstaande tabel. Onderstaand zijn de gemiddelde vraagprijzen per woningtype in aandachtwijken weergegeven:

Rijlabels	Gemiddelde geïndexeerde vraagprijs / m²	Aantal waarnemingen
Aandachtwijk	**€ 3.245**	**2120**
Bos- en Gasthuisdistrict	**€ 3.285**	**1041**
Appartement	€ 3.209	782
Hoekwoning	€ 3.465	52
Niet-woning	€ 2.467	1
Tussenwoning	€ 3.470	190
Twee onder een kap	€ 3.863	12
Vrijstaand	€ 5.495	4
Leiden Noord	**€ 3.508**	**526**
Appartement	€ 3.647	199
Hoekwoning	€ 3.614	31
Niet-woning	€ 2.914	3
Onbekend	€ 3.063	2
Tussenwoning	€ 3.409	289
Twee onder een kap	€ 3.644	2
Merenwijkdistrict	**€ 2.920**	**553**
Appartement	€ 2.702	173
Hoekwoning	€ 3.120	84
Tussenwoning	€ 2.952	286
Twee onder een kap	€ 3.529	8
Vrijstaand	€ 6.400	2

Figuur 32: Gemiddelde vraagprijs / m² aandachtwijken per type woning bron: eigen bewerking

Op basis hiervan kunnen we concluderen dat de vierkante meterprijzen van appartementen gemiddeld lager zijn dan die van tussenwoningen. In aandachtwijken liggen de meeste woningen in het goedkope segment.

Mijn advies aan de gemeente is om al in de woonvisie aan te geven dat er in aandachtwijken een tekort aan grotere woningen is. In de aandachtwijken ligt het gemiddelde woonoppervlakte van appartementen op 76m2, wat beduidend lager is dan de 91m2 in de niet-aandachtwijken. Het gemiddelde verschil is ca. 15m2 woonoppervlakte. Door in te zetten op het toevoegen van grotere woningen dan die er nu staan, zullen de aandachtwijken zeker andere type inwoners trekken dan nu het geval is, zoals mogelijk High Potentials. Dit draagt bij aan de leefbaarheid in de wijk.

In de huidige markt worden er nauwelijks woningen onder € 200.000,- verkocht. De overweging zou dan van de gemeente kunnen zijn om juist appartementen onder deze prijs toe te willen toevoegen. Echter zullen High Potentials met de huidige rentestand prima een woning tussen de € 200.000 en € 300.000 kunnen en dus willen aanschaffen waarmee ze een grotere woning of een beter oplevernniveau verkrijgen. Daarom adviseer ik om in aandachtwijken middeldure en dure woningen te (laten) bouwen.

Samenvattend

Op basis van het aantal transacties en te kijken in welk type wijk deze transactie heeft plaatsgevonden kunnen we concluderen dat er in aandachtwijken veel transacties plaatsvinden wat er op kan duiden dat daar relatief minder toekomstbestendige woningen zijn waardoor men snel verhuist.

Door middeldure en dure woningen aan de aandachtwijken toe te laten voegen wordt een ander type inwoner zoals High Potentials aangetrokken welke een de leefbaarheid in de wijk positief beïnvloeden.

4.3.2 Verklarende statistiek

In de vorige paragraaf is te lezen dat er een verschil zit tussen de gemiddelde geïndexeerde prijzen /m² van aandachtwijken en de overige wijken. De vraag luidt echter of deze verschillen ook significant aantoonbaar zijn en of er samenhang is tussen bepaalde variabelen (woningkenmerken) en de prijs. Immers wil ik antwoordt kunnen geven op deelvraag 7 en die luidt: In welk (prijs) segment dient er in Leiden gebouwd te worden?

Allereerst zal ik enkele verschiltoetsen uitvoeren waarna ik verderop in deze analyse een enkelvoudige en meervoudige regressieanalyse zal uitvoeren om zo antwoordt op de deelvraag te kunnen geven.

Bij de verschiltoetsen zal de focus liggen op het verschil in locatie namelijk het verschil tussen de aandachtwijk (waar woningbouw conform de woonvisies, zie hoofdstuk 3, gewenst is) en de overige wijken.

Bij de regressieanalyses wordt het verband koopprijs van een woning als afhankelijke variabele getoetst aan de hand van (meerdere) onafhankelijke variabelen. Om het verband tussen de koopprijs te toetsen aan de hand van de meerdere onafhankelijke variabelen maak ik gebruik van een meervoudige regressie. De onafhankelijke variabelen zullen zijn:

1. Locatie

In zowel de enkelvoudige als de meervoudige regressie neem ik de variabele aandachtwijk mee in de analyse. Immers heb ik geconcludeerd dat in de aandachtwijken als eerste toekomstige woningbouw moet plaatsvinden. Zoals Ricardo in de handelstheorie, paragraaf 2.1.3, beschrijft is de locatie van vastgoed uitermate belangrijk en van invloed op de prijs.

2. Woonoppervlakte

Deze variabele gaan ik gebruiken bij de enkelvoudige alsmede de meervoudige regressie. Door deze variabele mee te nemen kan ik straks concluderen hoe groot de woningen moeten zijn die er in de aandachtwijken in Leiden gebouwd moeten worden. Hiermee kan ik gerichter een advies op het product geven. Immers is dit volgens de woningmarkttheorie essentieel daar woningen zich lastig laten aanpassen.

3. Duurzaamheid

Deze variabele ga ik gebruiken bij de meervoudige regressie. Anno 2020 is in elke gemeente op een vergadering het onderwerp duurzaamheid voorgekomen. Zoals ik in paragraaf 2.1.1 heb beschreven oefent de overheid invloed uit op de woningmarkt omdat men bang is dat bepaalde uitkomsten maatschappelijk ongewenst zijn. In 2020 staat bij velen overheden duurzaamheid op de agenda. Ook op de woningmarkt stelt de overheid kaders om aan het klimaatakkoord te voldoen zoals ik eerder in paragraaf 2.3.2 heb uiteengezet. In dit onderzoek ben ik niet heel diep op de wijze van verduurzamen in te gaan. Maar het is interessant om te toetsen wat de hoogte van het energielabel voor invloed heeft op de koopprijs en toon ik daarom onderstaande regressie.

Verschiltoets

Om daadwerkelijk het prijsverschil in wijk te kunnen aannemen of verwerpen moet er, gezien het een meetniveau op ratioschaal betreft, een T-Toets uitgevoerd worden om na te gaan of er een significant verschil optreedt tussen de prijzen per m² tussen aandachtwijken en de overige wijken. Immers, de prijs per m² betreft een nominaal meetniveau en conform paragraaf 4.2 dienen we in de statistiek in dat geval een T-toets uit te voeren. De volgende waarden worden gegeven:

EUR/m²	Standaarddeviatie	Gemiddelde
Aandachtwijk	645,1730297	€ 3.245
Overige wijk	792,985592	€ 3.743
T-toets	8,10E-119	

Via Excel is deze toets uitgevoerd. De T-waarde die hier af te lezen is ligt ruim onder de 5% wat betekent dat er een significant verschil is tussen de €/m² van aandachtwijken en de overige wijken. Hiermee is aangetoond dat de prijs/m2 in aandachtwijken lager ligt dan in overige wijken. Men betaalt dus minder voor een vergelijkbare woning in aandachtwijken dan in de overige wijken.

Aangezien er veel transacties in aandachtwijken plaatsvinden, is het interessant om te weten of woningen in aandachtwijken langer te koop staan. Daarom toon ik onderstaande tabel.

	Gemiddelde van Looptijd	Aantal waarnemingen
Aandachtwijk	4,71	2120
Overige wijk	4,36	2967

In deze tabel kunnen we zien dat woningen in aandachtwijken gemiddeld langer te koop staan. Een reden hiervoor kan zijn dat men in een aandachtwijk, gezien de sociale problematiek welke er conform de woonvisie van de gemeente Leiden heerst, minder graag wil wonen.

Om na te gaan of er een significant verschil is tussen de verkooptijd van woningen in aandachtwijken en de verkooptijd van woningen in de overige wijken is een T-Test uitgevoerd in Excel:

Looptijd	Standaarddeviatie	Gemiddelde
Aandachtwijk	7,21	4,71
Overige wijk	7,16	4,36
T-toets	8,64E-02	

De T-waarde die hier af te lezen is ligt ruim onder de 5% wat betekent dat er een significant verschil is tussen de verkooptijd van woningen in aandachtwijken en de overige wijken. Woningen in aandachtwijken staan dus significant langer te koop dan in de overige wijken.

In hoofdstuk 3 gaf ik aan dat er aandacht moet zijn voor de grootte van woningen. Om de huidige voorraad te analyseren heb ik daarom gekeken of er een significant verschil in grootte van woningen is tussen de verschillende wijken:

Grootte M²	Standaarddeviatie	Gemiddelde
Aandachtwijk	35,74873997	95,62264151
Overige wijk	40,05395264	106,6292551
T-toets	2,40E-24	

Naar aanleiding van de T-Test waarbij het verschil in grootte van woningen tussen aandachtwijken en overige wijken is getest kunnen we aannemen dat er een significant verschil in grootte van woningen is tussen de verschillende wijken.

Regressieanalyse

Bij woningwaardering wordt meestal de prijs van de woning opgebouwd uit de som van de onderliggende waardes waaruit deze is samengesteld. In het geval van een verkoopprijs van een woning kan gesteld worden dat deze is opgebouwd uit de som van de prijs van de specifieke woningkenmerken zoals bijvoorbeeld woningtype, grootte, bouwjaar, energielabel, wijk etc.

Door het verzamelen van de dataset met woningtransacties voorzien van woningkenmerken van de verkochte woning, kan ik door middel van een regressie analyse de samenhang van ieder kenmerk met de gerealiseerde prijs bepalen. Je kunt op deze manier corrigeren voor de kenmerken van de woning en dus kwaliteit van de wijk.

Bij de regressieanalyse zal ik voornamelijk op zoek gaan naar de R-kwadraat. Deze coëfficiënt is een maatstaf voor de verklarende kracht van het betreffende model.

Dummyvariabelen

Een regressieanalyse leent zich voor een verklaring in samenhang van kenmerken met interval- en ratioschalen. Om deze reden heb voor sommige woonkenmerken met een nominale en ordinale schaal, zoals bijvoorbeeld woningtype of type wijk, dummy's aangemaakt om deze wel in de analyse mee te kunnen nemen. Immers wil ik nagaan of bepaalde woonkenmerken of ligging in wijk met de prijs samenhangen. Bij het uitvoeren van de analyse met behulp van dummy's dien ik één van de dummy's weg te laten om multicollineariteit te voorkomen. Er is namelijk een referentiecategorie nodig waarmee de overige dummy's kunnen worden vergeleken.

Allereerst ga ik door middel van een enkelvoudige regressie na of de ligging van een woning in een aandachtwijk of geen aandachtwijk samenhangt met de prijs van de woning. Daarnaast zal ik onderzoeken of de woonoppervlakte van een woning daadwerkelijk samenhangt met de prijs. Als laatste zal ik een tweetal meervoudige regressies uitvoeren waarbij ook variabelen (woningkenmerken) als oppervlakte, type woning en energielabel worden meegenomen.

Enkelvoudige regressies

Prijs verklaard uit woonoppervlakte

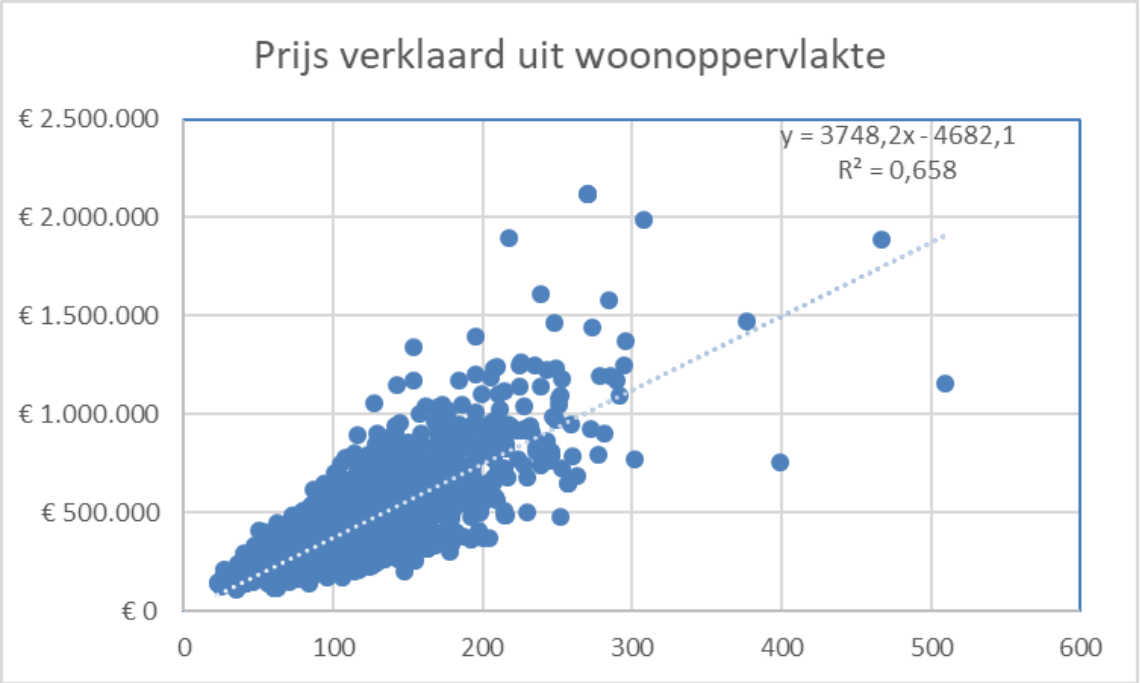
In onderstaande regressie heb ik als onafhankelijke variabele (Y) de geïndexeerde vraagprijs geselecteerd en heb ik als afhankelijke variabele (X) de woonoppervlakte geselecteerd.

Gegevens voor de regressie	
Meervoudige correlatiecoëfficiënt R	0,811197065
R-kwadraat	0,658040679
Aangepaste kleinste kwadraat	0,65797343
Standaardfout	104618,9389
Waarnemingen	5087

Variantie-analyse

	Vrijheidsgraden	*Kwadratensom*	*Gemiddelde kwadraten*	*F*	*Significantie F*
Regressie	1	1,071E+14	1,071E+14	9785,18978	0
Storing	5085	5,56559E+13	10945122380		
Totaal	5086	1,62756E+14			

	Coëfficiënten	*Standaardfout*	*T- statistische gegevens*	*P-waarde*	*Laagste 95%*	*Hoogste 95%*
Snijpunt	-4682,070494	3971,891881	-1,178801094	0,238532544	-12468,68895	3104,547958
Woonoppervlakte (BAG) (m²)	3748,237567	37,89155974	98,92011817	0	3673,953793	3822,521341



We zien in dit model een redelijke samenhang tussen het woonoppervlakte van de woning en de prijs. Immers is conform de R kwadraat bijna 66% van de totale variantie van de prijzen te verklaren aan de hand van de relatie met het woonoppervlakte van de woning. Daarnaast is het model, gezien de p-waarde onder de 5% gelegen is, significant te noemen.

Ik kan de lineaire formule als volgt invullen: prijs = 3748,2 * woonoppervlakte – 4682,1.

Hiermee wordt bevestigd dat de gemeente zijn prijssegmentatie dient aan te passen. Wanneer men namelijk grotere woningen wilt toevoegen zou je bij een woning van 80m² op de volgende woningwaarde komen: 3478,2 * 80 - 4682,1 = € 295.174. Dit wijkt ver af van de gestelde € 200.000,-

Wat voor dit onderzoek relevant is, is of we de prijs van een woning kunnen verklaren gegeven de ligging van de woning in het type wijk. Mogelijk kan ik op zoek gaan naar een wijkprijs waar beleggers of ontwikkelaars rekening mee dienen te houden wanneer er woningen in een aandachtwijk gerealiseerd worden.

Prijs verklaard door ligging in aandachtwijk

Gegevens voor de regressie	
Meervoudige correlatiecoëffici	0,233678557
R-kwadraat	0,054605668
Aangepaste kleinste kwadraat	0,05441975
Standaardfout	173952,0635
Waarnemingen	5087

Variantie-analyse

	Vrijheidsgraden	*Kwadratensom*	*Gemiddelde kwadraten*	*F*	*Significantie F*
Regressie	1	8,8874E+12	8,8874E+12	293,7079398	4,72853E-64
Storing	5085	1,53869E+14	30259320412		
Totaal	5086	1,62756E+14			

	Coëfficiënten	*Standaardfout*	*T- statistische gegevens*	*P-waarde*	*Laagste 95%*	*Hoogste 95%*
Snijpunt	395775,3691	3193,528615	123,9304283	0	389514,6778	402036,0603
Wel aandachtwijk	-84779,645	4946,90705	-17,13790944	4,72853E-64	-94477,71304	-75081,57696

We zien in dit model een redelijke samenhang tussen de ligging van de woning in een type wijk en de prijs. Immers is conform de R kwadraat, bijna 55% van de totale variantie van de prijzen te verklaren aan de hand van de relatie met het woonoppervlakte van de woning. Daarnaast is het model, gezien de p-waarde onder de 5% gelegen is, significant te noemen.

Omdat we in deze regressie de ligging van de woning in een type wijk gebruiken reken je niet op ratioschaal maar op nominaal niveau. Dit laat de formule vreemd kwantificeren:

Y= 395775 * type wijk – 84.779.

We kunnen hier echter uit concluderen dat de prijzen van woningen in aandachtwijken bij een transactie gecorrigeerd worden met € 84.779,-. Beleggers of ontwikkelaars moeten rekeninghouden met deze correctie wanneer zij woningen in deze wijken realiseren.

In de statistiek ga je op zoek naar modellen met een verklarende kracht (R-kwadraat) van ongeveer 65 – 70% met alsmede een t- waarde boven de 1,96 of onder de -1,96 en een p-waarde van onder de 5%. Gezien het model prijs verklaard door ligging in aandachtwijk deze waarde net niet haalt kunnen we in een meervoudige regressie de variabelen woonoppervlakte en ligging in een aandachtwijk combineren.

<u>Meervoudige regressie</u>

Meervoudige regressies werken hetzelfde als enkelvoudige regressie, echter gaat het nu om meer dan één verklarende variabele.

De enkelvoudige regressie prijs verklaard uit ligging wijk is significant met een p waarde onder de 5% en een t waarde lager dan -1,96 maar de R-kwadraat een gematigde samenhang weergeeft, immers ben je op zoek naar een r-kwadraat van ca. 70%, wil ik deze twee variabelen in een meervoudige regressie meenemen. In onderstaand model wordt de variantie van de afhankelijke variabele prijs verklaard door middel van de twee onafhankelijke variabele woonoppervlakte en type wijk.

Gegevens voor de regressie	
Meervoudige correlatiecoëfficiënt R	0,819973563
R-kwadraat	0,672356643
Aangepaste kleinste kwadraat	0,672227751
Standaardfout	102415,6861
Waarnemingen	5087

Variantie-analyse

	Vrijheidsgraden	*Kwadratensom*	*Gemiddelde kwadraten*	*F*	*Significantie F*
Regressie	2	1,0943E+14	5,47151E+13	5216,435959	0
Storing	5084	5,33259E+13	10488972766		
Totaal	5086	1,62756E+14			

	Coëfficiënten	*Standaardfout*	*T- statistische gegevens*	*P-waarde*	*Laagste 95%*	*Hoogste 95%*
Snijpunt	21323,38858	4261,791239	5,00338646	5,82297E-07	12968,44216	29678,335
Wel aandachtwijk	-43854,12368	2942,375162	-14,90432772	3,33574E-49	-49622,44631	-38085,80106
Woonoppervlakte (BAG) (m²)	3668,891426	37,47365484	97,90588727	0	3595,426922	3742,35593

Ik zie in dit model een redelijke samenhang tussen het woonoppervlakte van de woning en de prijs. Immers is conform de R kwadraat, ruim 67% van de totale variantie van de prijzen te verklaren aan de hand van de relatie met het woonoppervlakte en ligging wijk van de woning. Daarnaast is het model, gezien de p-waarde onder de 5% gelegen is, significant te noemen.

We gaan uit van de regressievergelijking: Prijs = ligging wijk * a + woonoppervlakte * b + c

Prijs= -43.854 + 80 * 3668 + 21.323 = € 270.909,-

Hiermee wordt bevestigd dat de gemeente zijn prijssegmentatie dient aan te passen. Wanneer men namelijk grotere woningen in aandachtwijken wilt toevoegen zou je bij een woning van 80m² op de volgende woningwaarde komen: € 270.909,-. Ook deze prijs ligt ver van de genoemde € 200.000,-

Anno 2020 is in elke gemeente op een vergadering het onderwerp duurzaamheid voorgekomen. Zoals ik in paragraaf 2.1.1 heb beschreven oefent de overheid invloed uit op de woningmarkt omdat men bang is dat bepaalde uitkomsten maatschappelijk ongewenst zijn. In 2020 staat bij velen overheden duurzaamheid op de agenda. Ook op de woningmarkt stelt de overheid kaders om aan het klimaatakkoord te voldoen. In 2050 moeten uiteindelijk 7 miljoen woningen geen gebruik meer maken van aardgas waarvan in 2030 de eerste 1,5 miljoen woningen moeten zijn verduurzaamd zoals in paragraaf 2.3.2 is toegelicht. In dit onderzoek ben ik niet heel diep op de wijze van verduurzamen in te gaan. Maar het is interessant om te toetsen wat de hoogte van het energielabel voor invloed heeft op de koopprijs en toon ik daarom onderstaande regressie.

Gegevens voor de regressie	
Meervoudige correlatiecoëfficiënt R	0,827857235
R-kwadraat	0,685347601
Aangepaste kleinste kwadraat	0,684789817
Standaardfout	100433,9419
Waarnemingen	5087

Variantie-analyse

	Vrijheidsgraden	*Kwadratensom*	*Gemiddelde kwadraten*	*F*	*Significantie F*
Regressie	9	1,11544E+14	1,23938E+13	1228,696167	0
Storing	5077	5,12116E+13	10086976684		
Totaal	5086	1,62756E+14			

	Coëfficiënten	*Standaardfout*	*T- statistische gegevens*	*P-waarde*	*Laagste 95%*	*Hoogste 95%*
Snijpunt	44196,61564	6281,570222	7,035918421	2,24244E-12	31882,02843	56511,20284
Wel aandachtwijk	-41431,00048	2930,46021	-14,13805256	1,53475E-44	-47175,96656	-35686,03441
Woonoppervlakte (BAG) (m²)	3716,267526	38,61254459	96,24508215	0	3640,570283	3791,964769
Energielabel A	-35684,9369	6340,150135	-5,628405659	1,91645E-08	-48114,36601	-23255,5078
Energielabel B	-62961,59186	6344,727204	-9,923451369	5,32492E-23	-75399,99399	-50523,18973
Energielabel C	-41437,62126	5446,93057	-7,607517799	3,30959E-14	-52115,95472	-30759,28779
Energielabel D	-45665,94694	5967,10716	-7,652945676	2,33598E-14	-57364,0509	-33967,84298
Energielabel E	-17217,751	5860,968141	-2,937697422	0,003321469	-28707,7767	-5727,725298
Energielabel F	-1928,302443	6034,678419	-0,319536901	0,749332561	-13758,87522	9902,270332
Energielabel G	-6892,299211	7090,224075	-0,972084822	0,331054662	-20792,19678	7007,598362

Prijs = ligging wijk * a + woonoppervlakte * b + energielabel * d + c

Wanneer er duurzame woning met een energielabel A in een aandachtwijk met een woonoppervlakte van 80m² wordt ontwikkeld adviseer ik de volgende prijs te hanteren:

Prijs = -41.431 + 80*3.716 + - 35.685 + 44.196= € 264.360,- k.k. zijnde € 3.304,-/m²

Samenvattend

Het is goed dat de gemeente Leiden zich focust op meergezinswoningen in plaats van grondgebonden woningen. Immers grond is schaars, de aandachtgebieden lenen zich niet voor de realisatie van wijken met grondgebonden woningen, het woningtekort is groot en dus is de focus op gestapelde bouw juist. Zoals in paragraaf 3.5, is een stijging van het aantal éénpersoonshuishoudens op komst. Deze huishoudens hebben een kleinere woningbehoefte.

Ik concludeer dat er in Leiden daadwerkelijk prijsverschil is tussen woningen in aandachtwijken en de overige wijken. Daarnaast heb ik geconstateerd dat er in aandachtwijken meergezinswoningen kleiner zijn dan in overige wijken.

Ik heb tevens kunnen zien dat er veel transacties in aandachtwijken plaatsvinden. Daarnaast is de looptijd van de woningen die te koop staan significant langer in aandachtwijken dan in overige wijken. Om meer woondifferentiatie in de wijk aan te brengen en zo een inwoner te behouden en tevens een nieuwe doelgroep zoals High Potentials aan te trekken, adviseer ik om grotere meergezinswoningen aan aandachtwijken toe te voegen. Hierbij moet in ogenschouw genomen worden dat de komende jaren het aantal éénpersoonshuishoudens stijgt. De woningen moeten groter zijn dan de gemiddelde van 75m² maar hoeven niet 140m² te zijn omdat éénpersoonshuishoudens deze grote woningen niet afnemen.

Een meergezinswoning van ongeveer 80m² met een energielabel A zal ca. € 265.000,- k.k. in een aandachtwijk moeten kosten. Ik wil de gemeente Leiden adviseren zijn prijssegmentatie aan te passen of de focus van goedkope woningen naar middel dure te verschuiven waarmee ik deelvraag 7, In welk (prijs) segment dient er gebouwd te worden?, beantwoordt. In het volgende hoofdstuk behandel ik alle antwoorden op de deelvragen waarna ik tevens antwoordt geef op de hoofdvraag.

5 Conclusie

Als eerste geef ik antwoordt op de deelvragen waarna ik vervolgens de centrale onderzoeksvraag zal beantwoorden. Daarna zal ik aanbevelingen geven om marktpartijen, die acteren op de Leidse woningmarkt, dichterbij de gemeente Leiden te brengen om het vraag en aanbod van de Leidse woningmarkt in de toekomst goed in te richten.

5.1.1 Vragen en aanbevelingen

(1) Ontstaat er conform de agglomeratietheorie schaarste in de Randstad?

Leiden maakt onderdeel van het grootste daily urban system in Nederland, namelijk de Randstad. Op een kleiner niveau zien we Leiden als broedpunt fungeren in de 071 regio waar onder andere Leiderdorp, Oegstgeest, Voorschoten en Zoeterwoude tot behoren. We kunnen concluderen dat Leiden in het hart van het grootste daily urban system van Nederland ligt. Door de vele verplaatsingen uit, naar en langs de stad kunnen we concluderen dat er in en om de stad veel werkgelegenheid is. Dit maakt de stad aantrekkelijk om in te wonen. Hoe aantrekkelijker de stad, hoe meer mensen er willen wonen waardoor er schaarste kan optreden indien er niet genoeg woningvoorraad is. Dit is wat er momenteel gebeurt, er is sprake van een oververhitte Leidse woningmarkt met veel vraag en te weinig aanbod. Daarnaast loopt de nieuwbouwproductie stevig achter op de gewenst nieuwbouwaantallen.

(2) Wat zijn de kenmerken van een woningmarkt?

Om marktwerking op de woningmarkt te begrijpen en om een oordeel te kunnen vormen in hoeverre marktpartijen en de gemeente samen de juiste weg ingeslagen zijn om vraag en aanbod beter in evenwicht te brengen is het noodzakelijk om de kenmerken van de woningmarkt te beschrijven. De woningmarkt is een inefficiënte, niet transparante markt met een voorraadkarakter waarbij betaalbaarheid, hoge transactiekosten en de grondgebondenheid van het product centraal staan. Dit zorgt ervoor dat het nieuwbouwaanbod vertraagd reageert op de verandering in de woningvraag.

(3) Hoe zou de Leidse woningmarkt zich volgens het vierkwadrantenmodel van Wheaton & DiPasquale zich ontwikkelen?

Door de exogene schok, een stijging van het aantal éénpersoonshuishoudens, stijgt de vraag op de koopmarkt voor kleinere woningen en daarmee de woningprijs voor koopwoningen. Een hogere vraag leidt bij een gelijkblijvende voorraad tot stijging van de prijs van de woning. Deze prijsstijgingen leiden op hun beurt tot een stijging van de vraag naar grond voor koopwoningen waar ontwikkelaars woningen op kunnen ontwikkelen voor éénpersoonshuishoudens.

Dit allen zou moeten leiden tot een hogere bouwproductie van woningen voor éénpersoonshuishoudens en zouden er meer koopwoningen voor éénpersoonshuishoudens aan de voorraad toegevoegd moeten worden. Om dit daadwerkelijk te bewerkstelligen is de centrale vraag van dit onderzoek gesteld en heeft de gemeente een woonvisie uitgegeven.

(4) Hoe verhouden de koopwoningen in Leiden zich?

In dit onderzoek heb ik een vergelijking gemaakt met de landelijke cijfers en daarnaast met enkele andere middelgrote steden in de Randstad. Ik zie dat Leiden in vergelijking tot de landelijke verhouding, de verhouding in Alphen aan den Rijn en Zoetermeer een lager aandeel koopwoningen heeft. Leiden kan zich beter met Delft vergelijken daar deze stad met zijn universiteiten ook op High Potentials gericht is. De verhouding koop- en huurwoningen in Leiden verschilt per wijk en deze verhouding is niet in elke wijk optimaal. Voornamelijk in de aandachtwijken treffen we een te hoog aandeel sociale huurwoningen. Daarnaast is het type (koop)woning niet in elke wijk genoeg aanwezig.

Het idee is dat dat de woningvoorraad een afspiegeling is van de woonwensen. Wanneer aan deze voorraaddifferentiatie niets gedaan wordt hebben niet alle inwoners de mogelijkheid hun wooncarriere in de stad voort te zetten. Ook de gemeente Leiden wil de verhoudingen in Leiden laten aansluiten bij

de wensen van de mensen, maar de gemeente heeft ook een visie welke mensen zij in hun stad willen hebben.

(5) Welke visie heeft de gemeente Leiden op de woningmarkt van Leiden?

De visie van de gemeente Leiden kan ik als volgt samenvatten: Vanwege een gedifferentieerde woningvoorraad in de stad kunnen alle doelgroepen, zowel met een hoog danwel laag inkomen, terecht. Deze visie heeft zich vertaald in de uitvoeringsagenda waarmee de gemeente de visie wil verwezenlijken.

Door de schaarste welke in de Randstad en dus ook in Leiden ontstaat is de belangrijkste opgave: 680 toekomstbestendige woningen toevoegen in de periode 2019-2030 waarvan 30% in het sociale segment geëxploiteerd dien te worden, met het doel het woningtekort te verkleinen en tegelijkertijd toe te werken naar een meer gevarieerde woningvoorraad in wijken. Om de woonkwaliteit en leefbaarheid te verbeteren zet de gemeente ook in op transformatie van aandachtwijken. In deze wijken zou herontwikkeling dan wel toevoeging van nieuwbouw moeten plaats vinden. De gebieden liggen in de wijken Merenwijk, Leiden Noord en Bos- en Gashuisdistrict welke de gemeente categoriseert als aandachtwijken.

(6) Op welke doelgroep dient de gemeente Leiden zicht te concentreren?

Gezien de bevolkingsprognose aangeeft dat er in de toekomst een stijging is van het aantal éénpersoonshuishoudens dient de gemeente zich op deze doelgroep te richtten. Daarnaast kan ik concluderen dat de gemeente zich conform de theorie op de zogenaamde High Potentials doelgroep dient te focussen. Deze doelgroep woont nu in de stad en de gemeente dient deze te behouden daar zij een positieve bijdrage leveren op de maatschappij van een stad. Zij zullen in de stad blijven wonen zolang zij hier uitdaging en vertier vinden maar bovenal moet er geschikte huisvesting zijn waar zij in kunnen wonen. Als de High Potentials geen student meer zijn en op een later tijdstip willen verhuizen naar een koopwoning in de stad, moet Leiden wel voldoende aanbod hebben om deze belangrijke groep jonge mensen vast te houden. Zij zoeken dan een appartement en later een groter appartement of eengezinswoning.

(7) In welk (prijs) segment dient er in Leiden gebouwd te worden?

Allereerst dient de gemeente zich voornamelijk op meergezinswoningen te richten in de aandachtwijken. Immers grond is schaars, de aandachtwijken lenen zich niet voor de realisatie van veel grondgebonden woningen en dus is de focus op gestapelde bouw door de gemeente juist. Zoals eerder aangegeven is er een stijging van het aantal éénpersoonshuishoudens op komst welke een kleinere woningbehoefte hebben.

De gemeente heeft een prijssegmentatie voor koopwoningen opgesteld. Deze segmentatie van koopwoningen klopt mijns inziens niet. Een grondgebonden woning of meergezinswoning tussen de € 200.000,- en € 300.000,- is namelijk vandaag de dag erg goedkoop te noemen. Goedkoop, middelduur of duur hangt deels af van prijs maar voornamelijk van woonlasten. De in de woonvisie gestelde segmentatie is achterhaald en niet meer realistisch wanneer ik dit onderzoek doe. Ik adviseer bij nieuwbouw meergezinswoningen van ca. 80m² met een energielabel A in aandachtwijken een vierkante meter prijs van € 3.304,-/m² k.k. te hanteren

Bovengenoemde deelvragen zijn gesteld en dit onderzoek is gedaan om de volgende hoofdvraag te beantwoorden:

(Hoofdvraag) Op welke wijze dient vraag en aanbod van de Leidse woningmarkt efficiënter afgestemd te worden?

Door het schrijven van een woonvisie, een uitvoeringsagenda en het opstellen van een bestemmingsplan heeft het Rijk en de gemeente Leiden, aldus de theorie, gekozen voor de Neo-institutionele aanpak. De gemeente kan de uitvoeringsagenda namelijk niet zelf uitvoeren, maar alleen

in samenwerking met andere actoren. Daarmee legt de gemeente de focus op de wisselwerking tussen diverse actoren en wet/regelgeving. Hierdoor wordt vraag en aanbod bepaald. Vraagprijzen worden niet bepaald door overheden maar worden door de markt bepaalt, de gemeente stelt slechts kaders. Om deze reden heb ik o.a. de woonvisie in vergelijking tot de huidige Leidse woningmarkt geanalyseerd.

Door de woonvisie nog verder aan te scherpen op doelgroep, prijs en segment kunnen marktpartijen nog dichter bij de gemeente Leiden gebracht worden om het aanbod in de toekomst efficiënter af te stemmen. Hiervoor heb ik onderstaande aanbevelingen.

Focus op alle aandachtwijken

De focus van de gemeente ligt op drie aandachtwijken (Bos- en gashuisdistrict, Leiden Noord en Merenwijkdistrict) welke aldus de gemeente tevens met veel sociale problemen kampen en daarnaast een hoog percentage sociale huur hebben. Voornamelijk het Bos- en gashuisdistrict en Leiden Noord hebben een hoog percentage huurwoningen. Echter mijns inziens dient de gemeente zich ook te focussen op het Morsdistrict. Ik zie in deze wijk dezelfde indicatoren als in de overige aandachtwijken zoals een hoog aandeel inwoners met een uitkering, sociale problematiek en een hoog aandeel sociale huurwoningen. Toevoeging van High Potentials en koopwoningen komt ook deze wijk ten goede.

Doelgroep

Focus op éénpersoons huishoudens en High Potentials en deel deze kennis ook met marktpartijen door dit in bijvoorbeeld de woonvisie vast te leggen.

30% Sociale huur

In de aandachtwijken is al een hoog percentage sociale woningbouw aanwezig. De eis om 30% sociale huur bij ieder nieuwbouwproject in de aandachtwijken zou de gemeente moeten laten vervallen. Zo wordt de woningvoorraad aangevuld en tevens wordt er huisvesting voor de belangrijkste doelgroep (High Potentials) gebouwd. Immers, de eerste opgave van de gemeente in de woonvisie heeft als doel: het woningtekort te verkleinen en tegelijkertijd toe te werken naar een meer gevarieerde woningvoorraad in wijken. De toevoeging van meer sociale woningbouw in aandachtwijken is niet wenselijk en zou de wijken niet beter mengen.

Levend document

De huidige Nota Wonen is in 2013 vastgesteld en geschreven op het dieptepunt van de crisis. Om deze reden is het goed dat er momenteel een nieuwe woonvisie is opgesteld namelijk Woonvisie Leiden 2020-2030. Deze beleidsnota's zouden levende documenten moeten zijn wat iedere twee jaar herzien wordt om op nieuwe (economische) ontwikkelingen in te kunnen spelen.

5.1.2 Discussie

Zoals ook in paragraaf 3.6 door middel van figuur 26 toegelicht is het wellicht interessant om enkele middelgrote (+100.000 inwoners) steden in de Randstad te vergelijken. Mogelijk kan de wijze van onderzoek gehanteerd worden aan deze scriptie waardoor je de resultaten makkelijk kunt vergelijken en mogelijk tot verdere inzichten komt. Immers kunnen steden ook van elkaar leren.

5.1.3 Reflectie

De belangrijkste bronnen voor dit onderzoek zijn de CBS cijfers voor het in kaart brengen van demografie en de huidige woningvoorraad. De kooptransacties zijn afkomstig uit de database van Calcasa welke voor residentiele analyses vaker gebruikt worden. Kritisch kan worden gekeken naar het gegeven dat voor de prijzen geen transactieprijs maar vraagprijs gebruikt werden. De reden daarvoor is dat ik geen toegang de daadwerkelijk gerealiseerde prijzen heb. Voor de reproduceerbaarheid van het onderzoek dient hier rekening mee gehouden te worden. Daarnaast worden de woonoppervlakten gebaseerd op de Basisregistratie Adressen en Gebouwen (BAG). Deze woonoppervlakken zijn redelijk

nauwkeurig maar in de praktijk zie ik wel eens dat ze iets afwijken van NEN 2580 metingen. Bij de reproduceerbaarheid van dit onderzoek dient hier rekening mee gehouden te worden.

Het lijkt mij een goed idee om na goedkeuring van de scriptie, dit onderzoek ook bij de gemeente Leiden aanbiedt zodat zij hier kennis van kunnen nemen.

Daarnaast wil ik terugblikken op het doen van een onderzoek in een stad waar je zelf woont. Ik kan namelijk concluderen dat je bevooroordeeld bent omdat je in de stad woont en deze goed kent. Belangrijk is om steeds naar de feiten te blijven kijken welke documenten en bronnen geven en je niet te laten leiden door het welbekende onderbuikgevoel.

Bibliografie

AD. (2019, juli 3). Opgehaald van https://www.ad.nl/wonen/middenhuur-nog-altijd-schaars-en-peperduur~a499f7a7/?referrer=https://www.google.nl/url?sa=t&rct=j&q=&esrc=s&source=web&cd=4&ved=2ahUKEwjr54GN0uHkAhVEKewKHVE2DHwQFjADegQIBhAB&url=https%3A%2F%2Fwww.ad.nl%2Fwonen%2Fmiddenhuur-nog-alt

Boelhouwer, P. d. (2006). Opgehaald van Nethur: https://nethur.nl/download/Nummer38versie3.pdf

Calcasa. (sd). Opgehaald van https://woningen.calcasa.nl/

CanonNoordOostpolder. (2020). Opgehaald van https://web.archive.org/web/20141020092016/http://www.canonnoordoostpolder.nl/asp/canon.asp?t=show&var=1092

Capital Value. (2019, februari 11). Opgehaald van https://www.capitalvalue.nl/nieuws/woningtekort-loopt-op-naar-263-000-woningen

Capital Value. (2019). *De woning (beleggings)markt in beeld 2019.*

CBS. (2019, oktober 6). Opgehaald van CBS: https://www.cbs.nl/nl-nl/visualisaties/monitor-koopwoningmarkt

CBS. (2020). Opgehaald van CBS: https://opendata.cbs.nl/statline/#/CBS/nl/dataset/83765NED/table?dl=33665

CPB. (2020). *Kansrijk Woonbeleid.*

DiPasquale, W. W. (1996). *Urban Economics and Real Estate Markets.* Englewood Cliffs: Prentice Hall.

economicsdiscussion. (2020, augustus 21). *economicsdiscussion*. Opgehaald van https://www.economicsdiscussion.net/rent/relationship-between-rent-and-price/17211#:~:text=In%20the%20words%20of%20Ricardo,paid%20because%20corn%20is%20high.%E2%80%9D&text=That%20is%20why%20rent%20does,by%20the%20price%20of%20corn.

Funda. (2020, Mei 8). *Funda*. Opgehaald van www.funda.nl

Gemeente Leiden. (sd). Opgehaald van Leiden in Cijfers: https://leiden.incijfers.nl/jive

Gemeente Leiden. (2019, Juli). Opgehaald van Kerncijfers Leiden 2019: https://gemeente.leiden.nl/bestanden/kerncijfers-leiden-2019.pdf

Gemeente Leiden. (2019). *Omgevingsvisie 2040 1.0.* Leiden.

Gemeente Leiden. (2019). *Woonvisie Leiden 2020-2030.* Leiden.

Huiskes, D. (2019). Opgehaald van ASRE: https://files.vastgoedbibliotheek.nl/Server/getfile.aspx?file=docs/MSRE/19-2/Huiskes_D.pdf

IVBN. (2019). *Langetermijn vastgoedbeleggers: onmisbare partners voor provincies.* Den Haag: IVBN.

IVBN. (2019). *Visie op de dreigende regulering van het midden- en vrije huursegment.* Den Haag: IVBN.

J. Verbruggen, H. K. (2005, April). Opgehaald van CPB: https://www.cpb.nl/sites/default/files/publicaties/download/welke-factoren-bepalen-de-ontwikkeling-van-de-huizenprijs-nederland.pdf

Klaver, A. (2005). *In Hemelsnaam! Over de economie van overvloed en onbehagen.* Ten HAve.

Koopman, M. (2006). *Leefbaarheid of Imagoprobleem?* Gouda: Habiforum.

Leiden, G. (2018, Oktober). Opgehaald van https://gemeente.leiden.nl/bestanden/projecten/leiden2040/verstedelijkingsnotitie-leiden-oktober-2018.pdf

Leiden, G. (2018). *Beleidsakkoord 2018-2020.* Leiden.

Leiden, G. (2019). *Uitvoeringsagenda 2020-2030.* Gemeente Leiden.

NOS. (2017, mei 9). Opgehaald van https://nos.nl/artikel/2172307-betaalbare-huurwoningen-voor-middeninkomens-hardnekkig-probleem.html

O.A.L.C. Atzema, J. L. (2012). *Ruimtelijke Ecenomische Dynamiek: Kijk op bedrijfslocatie en regionale ontwikkeling.* Bussum: Coutinho.

P. van Gool, P. J. (2013). *Onroerend goed als belegging.* Groningen/Houten: Noordhoff Uitgevers.

Pieter Tordoir, A. P. (2014). *"De veranderende geografie van Nederland".*

Post, A. M. (2012). *Basissyllabus 'Inleiding Marktanalyse'.* Amsterdam: Amsterdam School of Real Estate.

Rabo Research. (2017, januari 2). Opgehaald van https://economie.rabobank.com/publicaties/2017/januari/huren-in-het-middensegment-stedelijk-struikelblok/

Ridderbos, P. d. (2008). *Kansrijk wonen in Prachtwijken; Hi, High Potential.*

Rijksoverheid. (sd). Opgehaald van Rijksoverheid: https://www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/kredietcrisis/ontstaan-kredietcrisis

Rijksoverheid. (2020, juli 24). *Klimaatakkoord gebouwde omgeving*. Opgehaald van https://www.klimaatakkoord.nl/gebouwde-omgeving

Rijksoverheid. (2020, juli 27). *rijksoverheid stimuleert energiebesparing*. Opgehaald van https://www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/duurzame-energie/rijksoverheid-stimuleert-energiebesparing

Schilder, F. &. (2017). *Middeninkomens op de woningmarkt.* Amsterdam: Amsterdam School of Real Estate.

Tordoir, P. (2014). *Rapport 'Ruimtelijke structuur voor concurrentiekracht en welvaart'.*

Trouw. (2019, augustus 12). Opgehaald van Trouw: https://www.trouw.nl/economie/de-randstad-wordt-duurder-en-duurder~b6405e0a/?referer=https%3A%2F%2Fwww.google.nl%2Furl%3Fsa%3Dt%26rct%3Dj%26q%3D%26esrc%3Ds%26source%3Dweb%26cd%3D2%26ved%3D2ahUKEwibiMnWzYflAhVJ2qQKHWelC_kQFjABegQIABAG%26url%3Dhttps%253A%25

Unity NL. (2019, december 28). Opgehaald van https://www.unity.nu/Artikelen/leiden/wegen-in-leidse-regio-het-drukst-van-nederland

Vlak, A. M. (2017). *Perspectieven voor het middensegement van de huurwoningmarkt. Verkenning van maatregelen ter bevordering van het aanbod.* Den Haag: PBL.

Vries, M. L. (2012). *Wetenschapsfilosofie voor geesteswetenschappen.* Amsterdam: Amsterdam University Press.

Vries, P. d. (2020). (J. Hoeberichts, Interviewer)