



Gemeente Kaag en Braassem, MeerWonen en Woondiensten Aarwoude



Woningmarktanalyse 2015

Definitief

23 september 2015

COMPANEN

ADVIES VOOR
WONINGMARKT
EN LEEFOMGEVING



DATUM 23 september 2015

TITEL Woningmarktanalyse 2015

ONDERTITEL Definitief

OPDRACHTGEVER Gemeente Kaag en Braassem, MeerWonen en Woondiensten Aarwoude

AUTEUR(S) Jeroen Wissink
Bert van 't Land
Diana Boertien

PROJECTNUMMER 1884.103/G

Boulevard Heuvelink 104
6828 KT Arnhem
Postbus 1174
6801 BD Arnhem
info@companen.nl
www.companen.nl
(026) 351 25 32
@Companen
BTW NL001826517B01
IBAN NL95RABO0146973909
KVK 09035291



Inhoud

1	Inleiding	1
1.1	Onderzoeksopzet	1
1.2	Leeswijzer	1
2	Beeld van de huidige woningmarkt	2
2.1	Demografische ontwikkelingen	2
2.2	Samenstelling huidige woningvoorraad	6
2.3	Ontwikkelingen huur- en koopmarkt	10
2.4	Vestigingsmotieven	13
3	Ontwikkelingen komende jaren	15
3.1	Bevolkings- en huishoudensgroei	15
3.2	Inkomensontwikkeling en sociale voorraad	17
3.3	Kwalitatieve woningbehoefte	19
3.4	Betaalbaarheid	25
3.5	Behoefte aan wonen en zorg	27
4	Bewonersconsultatie	30
5	Factsheets per kern	34
5.1	Hoogmade	34
5.2	Kaag	36
5.3	Leimuiden	38
5.4	Nieuwe Wetering	40
5.5	Oud Ade	42
5.6	Oude Wetering	44
5.7	Rijnsaterwoude	46
5.8	Rijpwetering	48
5.9	Roelofarendsveen	50
5.10	Woubrugge	52
	Bijlage: Rapportage vestigersonderzoek	54
	Motieven	54
	Vorige en huidige woning	59

1 Inleiding

De gemeente Kaag en Braassem en de corporaties Woondiensten Aarwoude en MeerWonen willen een actueel lokaal beeld van de woningmarkt voor de gemeente en de verschillende kernen. Dit moet de basis zijn voor zowel de woonvisie als de prestatieafspraken.

Naast de functie die de woningmarktanalyse heeft voor het onderbouwen van de woonvisie, dient de analyse als bouwsteen voor subregionale afstemming, met name met Nieuwkoop en Alphen aan den Rijn. En belangrijk is de onderbouwing van woningbouwprojecten in het kader van de Ladder voor Duurzame verstedelijking. Maar ook actuele thema's als Betaalbaarheid, de sociale opgave vanuit de Woningwet 2015 (passendheidstoets) en Huisvestingswet (Lokaal Maatwerk) vragen onderbouwing. Ook daarin zal dit onderzoek moeten voorzien. Voor de corporaties levert het onderzoek daarmee essentiële informatie voor de vastgoed- en voorraadstrategie en het huurprijs- en toewijzingsbeleid.

1.1 Onderzoekopzet

Het onderzoek is uitgevoerd op basis van bestaand bronmateriaal, aangevuld met specifieke lokale en regionale kennis van marktkenner. Daarnaast is tevens een vestigersenquête uitgezet om verhuis-motieven in beeld te brengen.

1.2 Leeswijzer

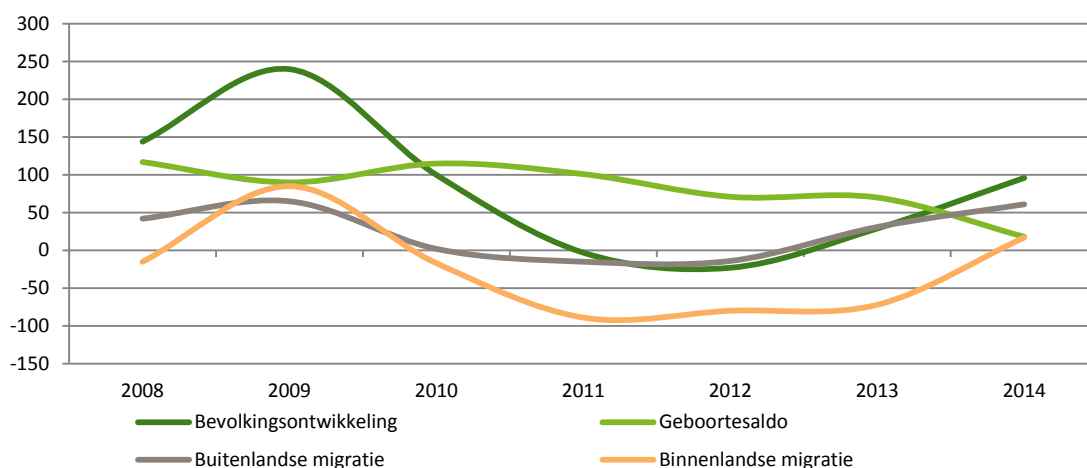
- In hoofdstuk 2 wordt ingegaan op de huidige situatie in Kaag en Braassem met betrekking tot de bevolking, huishoudens en woningvoorraad.
- Hoofdstuk 3 belicht de resultaten van de vestigersenquête.
- Hoofdstuk 4 gaat in op de bewonersconsultatie waarbij er wordt gekeken wat zij belangrijk vinden.
- Hoofdstuk 5 gaat in op de prognoses voor de toekomst.
- In hoofdstuk 6 zijn de factsheets per kern getoond.

2 Beeld van de huidige woningmarkt

2.1 Demografische ontwikkelingen

Op 1 januari 2015 woonden er ongeveer 25.840 mensen in de gemeente Kaag en Braassem. In de periode 2008 tot en met 2015 is het aantal inwoners met ongeveer 590 personen toegenomen.

Figuur 2.1: Gemeente Kaag en Braassem. Demografische ontwikkelingen 2008 - 2014



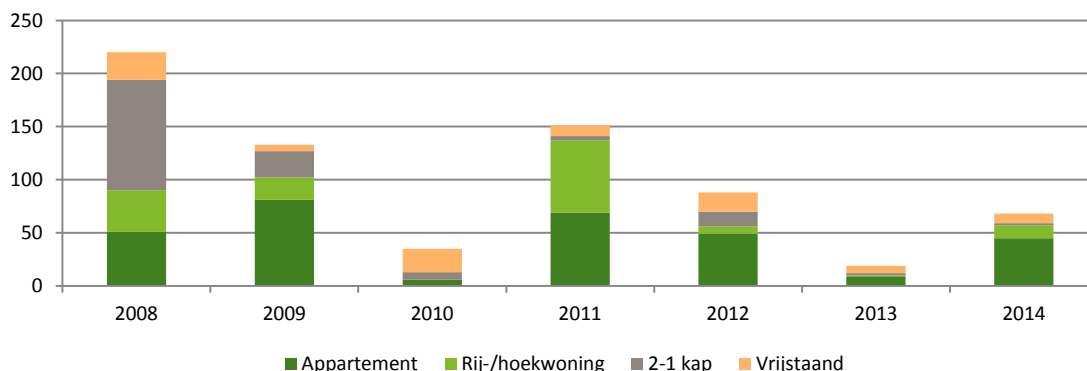
Bron: CBS 2015.

- In 2008 en 2009 is de bevolking in Kaag en Braassem relatief sterk gegroeid, en in de jaren daarna niet of nauwelijks. Deze groei van de bevolking heeft duidelijk een sterke relatie met het binnenlands migratiesaldo. In 2009 hebben zich per saldo meer mensen gevestigd in de gemeente en dit resulteerde direct in een forse bevolkingsgroei. In 2011 tot en met 2013 zien we het omgekeerde. Er zijn per saldo meer mensen vertrokken dan zich hebben gevestigd en dit resulteerde in een negatieve groei van de bevolking.
- Het geboortesaldo (geboorte minus sterfte) is positief maar neemt langzaam af. Dit is het gevolg van de toename van het aantal ouderen (vergrijzing), waardoor het aantal geboorten afneemt en het aantal sterfgevallen toeneemt.

Nieuwbouw per jaar

De gemeentelijke WOZ-registratie geeft inzicht in de jaarlijkse nieuwbouwproductie. In de periode 2008 tot en met 2014 zijn er 714 woningen gerealiseerd in de gemeente Kaag en Braassem. Het merendeel hiervan waren appartementen (43%), gevolgd door twee-onder-één-kapwoningen (22%) en rij- / hoekwoningen (21%). De jaren 2008, 2009 en 2011 zijn de piekjaren in de bouwproductie, in deze jaren zijn relatief veel woningen gerealiseerd.

Figuur 2.2: Gemeente Kaag en Braassem. Nieuwbouw per jaar 2008 - 2014



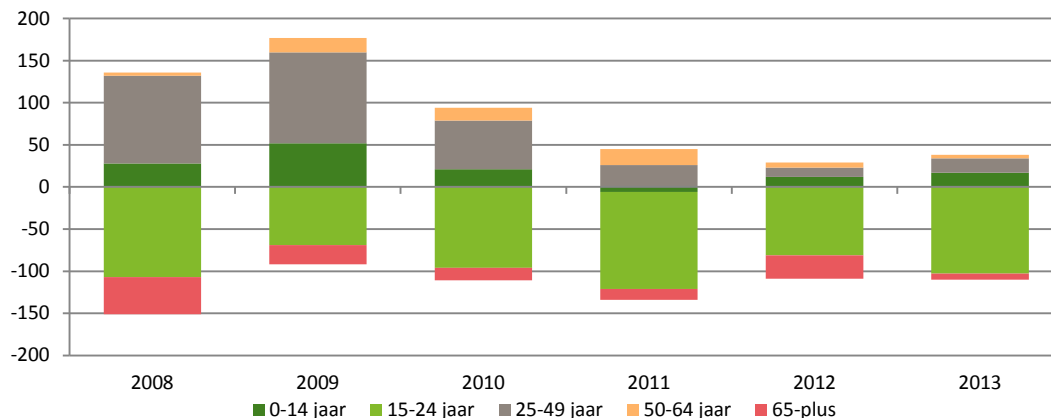
Bron: Woz-registratie Kaag en Braassem 2015

- De corporaties MeerWonen (94 woningen) en Woondiensten Aarwoude (61 woningen) hebben in de afgelopen periode 149 huurwoningen gerealiseerd.
- Het merendeel van de nieuwbouwwoningen is gerealiseerd in de kern Roelofarendsveen (472 woningen), gevolgd door Leimuiden (132 woningen).

Migratie naar leeftijd

Zoals gezegd is de binnenlandse migratie belangrijk voor de omvang van bevolkingsgroei. We zoomen nu nader in op de achtergronden van deze binnenlandse migratie.

Figuur 2.3: Gemeente Kaag en Braassem. Migratiesaldo naar leeftijdsklasse 2008 - 2013



Bron: CBS 2015.

- Over de gehele periode is er een structureel vertrekoverschot in de leeftijdsklasse 15 tot 24 jaar. Deze leeftijdsgroep vertrekt vaak vanwege studie of werk naar elders in het land. Dit is overigens een zeer gebruikelijk beeld voor de meeste Nederlandse gemeenten.
- Daarnaast valt op dat ook 65-plussers per saldo de gemeente verlaten, hoewel dat in 2013 nog maar minimaal was. Het gaat hierbij zowel om personen in de leeftijd 65 tot 85 jaar als 85-plussers. Mogelijk dat het ontbreken aan zorgvoorzieningen of geschikte woningen hierbij een belangrijke rol speelt.

- Een andere belangrijke constatering is dat Kaag en Braassem aantrekkelijk is voor gezinnen. Dit blijkt ook uit de vestigingsmotieven (hoofdstuk 3). Per saldo weet de gemeente namelijk personen in de leeftijd 25 tot 49 jaar aan te trekken. Dit was met name het geval in 2008 tot en met 2010.

Migratie tussen gemeenten

In de onderstaande tabel zijn de belangrijkste verhuisbewegingen tussen Kaag en Braassem en andere Nederlandse gemeente weergegeven.

Tabel 2.1: Gemeente Kaag en Braassem. Migratie naar richting 2008 - 2013

	Vestiging in Kaag en Braassem vanuit	Vertrek vanuit Kaag en Braassem naar	Saldo
Alphen aan den Rijn	506	569	-63
Den Haag	195	204	-9
Leiden	552	527	25
Leiderdorp	248	232	16
Lisse	57	75	-18
Nieuwkoop	181	199	-18
Rijnwoude	53	59	-6
Teylingen	105	116	-11
<i>Overig provincie Zuid-Holland</i>	<i>882</i>	<i>881</i>	<i>1</i>
Amsterdam	221	297	-76
Haarlemmermeer	314	217	97
<i>Overig provincie Noord-Holland</i>	<i>366</i>	<i>367</i>	<i>-1</i>
<i>Overig Nederland</i>	<i>565</i>	<i>758</i>	<i>-193</i>
Nederland totaal	4245	4501	-256
Buitenland	667	556	111

Bron: CBS 2015.

- Kaag en Braassem heeft de sterkste relatie met Alphen aan den Rijn en Leiden. Tussen deze gemeenten vinden veruit de meeste verhuisbewegingen plaats. Per saldo vertrekken iets meer mensen naar Alphen aan den Rijn en vanuit Leiden vestigen mensen zich.
- De verhuisstromen met Haarlemmermeer, Leiderdorp, Amsterdam, Den Haag en Nieuwkoop zijn ook groot.
- Ten opzichte van Haarlemmermeer, Leiden en Leiderdorp is sprake van een positief migratiesaldo. Vanuit deze gemeenten trekt Kaag en Braassem meer inwoners aan dan dat er naar vertrekken.

Migratie tussen kernen

In de onderstaande tabel zijn de verhuisbewegingen tussen de kernen inzichtelijk gemaakt voor de periode 2006 - 2013. Dit biedt een belangrijk inzicht in de kernbinding, maar ook in de (woningmarkt)relaties tussen de verschillende kernen.

Tabel 2.2: Gemeente Kaag en Braassem. Verhuisbewegingen tussen de kernen

	Roelofarendsveen	Oude Wetering	Nieuwe Wetering	Rijpwetering	Oud Ade	Kaag	Woubrugge	Hoogmade	Rijnsaterwoude	Leimuiden	Onbekend	Totaal
Roelofarendsveen	76%	15%	2%	4%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	3%	100%
Oude Wetering	65%	24%	3%	2%	0%	0%	0%	0%	0%	4%	2%	100%
Nieuwe Wetering	45%	18%	17%	5%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	16%	100%
Rijpwetering	40%	7%	0%	39%	6%	0%	0%	0%	0%	0%	8%	100%
Oud Ade	21%	0%	0%	17%	36%	0%	0%	0%	0%	0%	25%	100%
Kaag	0%	0%	0%	0%	0%	86%	0%	0%	0%	0%	14%	100%
Woubrugge	0%	0%	0%	0%	0%	0%	85%	2%	0%	0%	14%	100%
Hoogmade	6%	0%	0%	3%	0%	0%	14%	57%	0%	0%	20%	100%
Rijnsaterwoude	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	37%	44%	19%	100%
Leimuiden	1%	0%	0%	0%	0%	0%	1%	0%	5%	76%	18%	100%
Totaal	44%	11%	2%	5%	2%	2%	12%	4%	2%	16%	0%	100%

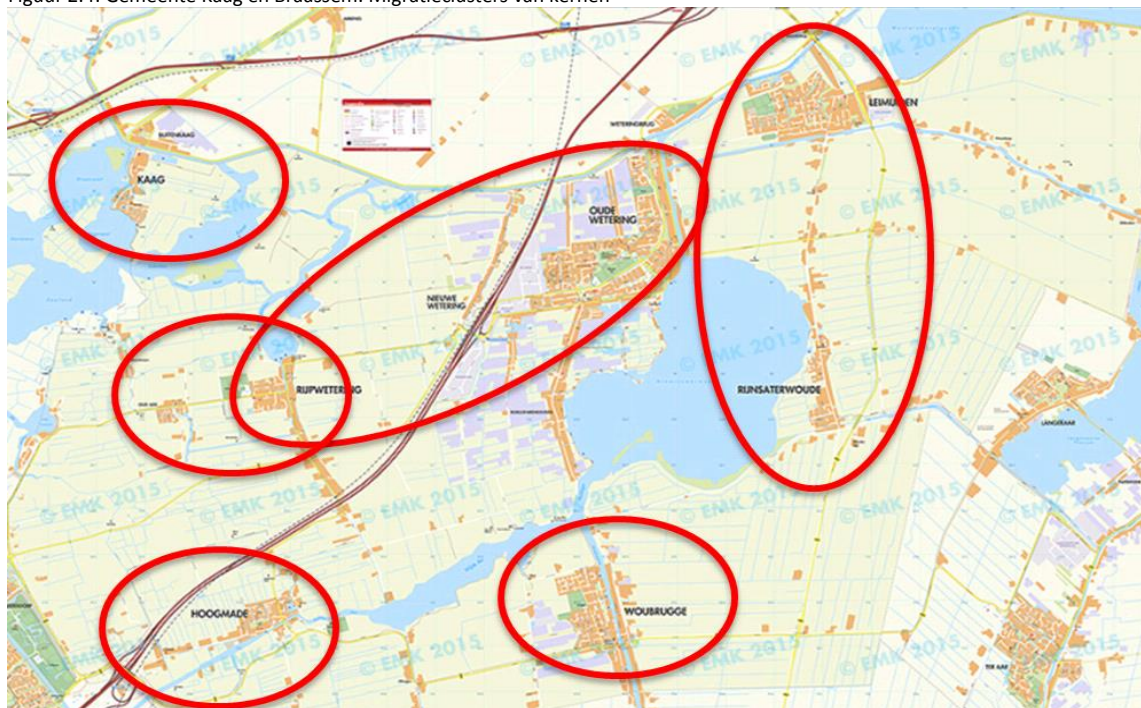
Bron: CBS Microdata 2015.

De kernbinding is het sterkst in de kernen Roelofarendsveen (76%), Kaag (86%) en Woubrugge (85%). Ruim driekwart of meer is binnen de kern verhuisd. Als we kijken naar de verhuisbewegingen tussen de kernen dan valt op dat:

- Oude Wetering, Nieuwe Wetering en Rijpwetering sterk zijn georiënteerd op Roelofarendsveen;
- Oud Ade georiënteerd is op zowel Rijpwetering als Roelofarendsveen;
- Rijnsaterwoude sterk georiënteerd is op Leimuiden;
- de kernen Hoogmade, Woubrugge, Kaag en ook Roelofsarendsveen juist sterk op zichzelf zijn georiënteerd en relatief weinig relatie hebben met de overige kernen in de gemeente.

De belangrijkste verhuisbewegingen zien er schematisch als volgt uit:

Figuur 2.4: Gemeente Kaag en Braassem. Migratieclusters van kernen



Bron: CBS Microdata 2015.

2.2 Samenstelling huidige woningvoorraad

Op 1 januari 2015 telde de gemeente ongeveer 10.420 woningen. Ongeveer 29% is bezit van de beide woningcorporaties en 63% is koop. Naar schatting is 8% particuliere huur. Het gaat hierbij om bijvoorbeeld beleggers of pensioenfondsen die een aantal woningen hebben of particulieren die één of meerdere woningen (tijdelijk) verhuren.

Tabel 2.3: Gemeente Kaag en Braassem. Samenstelling woningvoorraad naar eigendom, 2015

	Aantal	%
Huur - MeerWonen	1.900	18%
Huur - Woondiensten Aarwoude	1.155	11%
Huur - Overig	830	8%
Koop	6.535	63%
Totaal	10.420	100%

Bron: Woz-registratie Kaag en Braassem, 2015.

Bijna de helft van de woningvoorraad is een rij- of een hoekwoning en bijna één op de vijf woningen een vrijstaande woning. Van alle corporatiewoningen is circa 28% een appartement en bij overige huurwoningen is dit ongeveer 24%.

Tabel 2.4: Gemeente Kaag en Braassem. Samenstelling woningvoorraad naar type, 2015

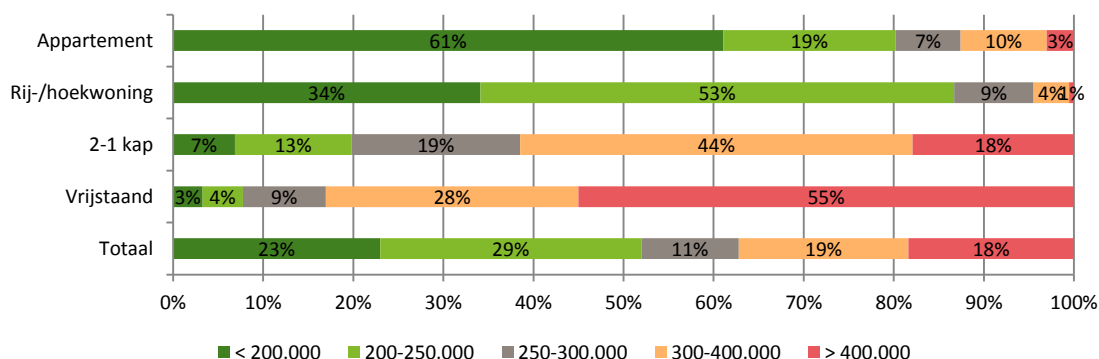
	Huur corporatie		Huur overig		Koop		Totaal	
	aantal	%	aantal	%	aantal	%	aantal	%
Appartement	855	28%	200	24%	595	9%	1.650	16%
Rij- / hoekwoning	2.035	67%	180	22%	2.910	45%	5.125	49%
2^1-kapwoning	165	5%	185	22%	1.350	21%	1.700	16%
Vrijstaande woning	0	0%	265	32%	1.680	26%	1.945	19%
Totaal	3.055	100%	830	100%	6.535	100%	10.420	100%

Bron: Woz-registratie Kaag en Braassem, 2015.

Samenstelling koopvoorraad naar prijsklasse

In de onderstaande figuur is de samenstelling van de koopvoorraad naar type en prijsklasse weer-gegeven. Van alle koopwoningen in Kaag en Braassem heeft circa 23% een Woz-waarde tot € 200.000 en ongeveer 29% een waarde tussen € 200.000 en € 250.000. Ongeveer 18% heeft een waarde boven de € 400.000.

Figuur 2.5: Gemeente Kaag en Braassem. Samenstelling koopwoningvoorraad naar type en prijsklasse 2015



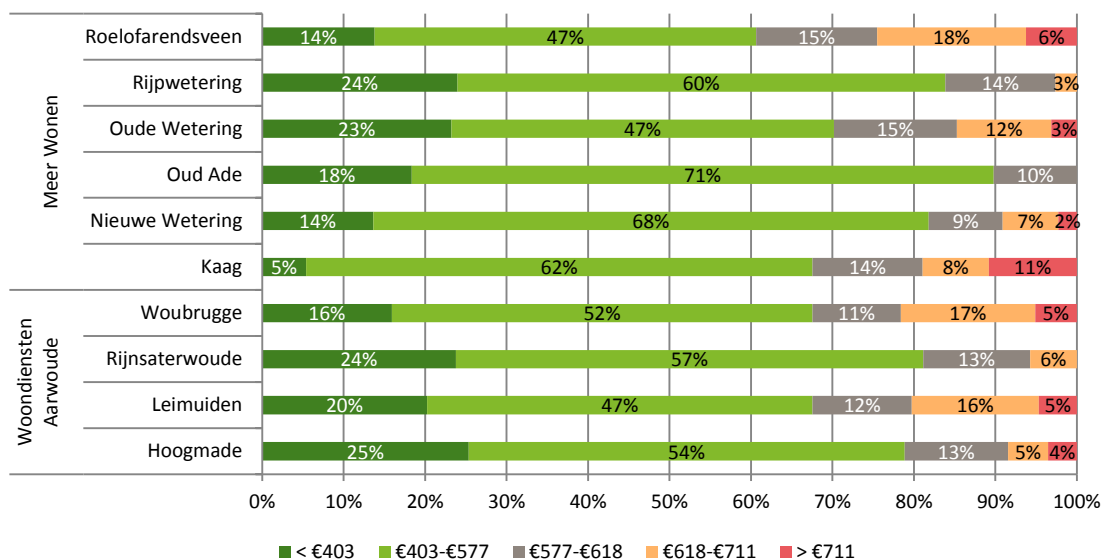
Bron: Woz-registratie Kaag en Braassem, 2015.

- Ruim 60% van de appartementen heeft een Woz-waarde tot € 200.000 en het ruim de helft van de rijwoningen heeft een waarde tussen de € 200.000 en € 250.000.
- Het merendeel van de twee-onder-een-kapwoningen heeft een waarde tussen de € 300.000 en € 400.000 (44%) en boven de € 400.000 (18%). Ruim de helft van de vrijstaande woningen heeft een waarde boven de € 400.000.

Samenstelling sociale voorraad naar prijsklasse

Op basis van de huidige kale huurprijs is de sociale huurvoorraad per kern naar prijsklasse in beeld gebracht. Let op: het gaat hierbij om de huidige huur, dus niet de huur nadat de woning vrij is gekomen (huur bij mutatie). Ongeveer 69% van de huurwoningen in Kaag en Braassem heeft een huurprijs tot de eerste aftoppingsgrens van € 577 en ongeveer 4% een huurprijs boven de liberalisatiegrens van € 711 per maand. Het prijsniveau van huurwoningen van Woondiensten Aarwoude is vergelijkbaar met het prijsniveau van de voorraad van MeerWonen. Tussen de kernen zien we wel enkele verschillen.

Figuur 2.6: Gemeente Kaag en Braassem. Sociale voorraad per kern naar prijsklasse



Bron: MeerWonen en Woondiensten Aarwoude 2015.

- In Rijpwetering, Oud Ade, Nieuwe Wetering, Rijnsaterwoude en Hoogmade heeft circa 80% of hoger een huurprijs tot € 577 per maand. In Roelofarendsveen ligt dit aandeel iets lager, namelijk circa 60%.

Geschiktheid voorraad

De geschiktheid van de reguliere woningvoorraad is bepaald aan de hand van de gemeentelijke WOZ / BAG-registratie. Daarbij zijn de volgende definities aangehouden:

Geschikte woning

Alle primaire voorzieningen (slaapkamer, woonkamer, toilet, badkamer en keuken) liggen gelijkvloers of zijn zonder traplopen bereikbaar. De woning is geschikt voor bewoners met geringe beperkingen bij het lopen, die als hulpmiddelen eventueel wandelstok of kruk(ken) gebruiken.

De woningen voldoen aan tenminste één van de volgende kenmerken:

- woning is aangemerkt als seniorenwoning of nultredenwoning;
- appartementen / (galerij)flats (aangenomen is dat deze over een lift beschikken);
- (semi)bungalows, woonboerderijen.

Potentieel geschikte woning

Potentieel geschikte woningen zijn woningen die met relatief beperkte middelen geschikt te maken zijn. Deze woningen voldoen aan de volgende criteria:

- eengezinswoning is gebouwd na 1998;
- inhoud¹ bij koop is groter dan 350 m³ en gebouwd na 1965;
- inhoud bij huur is groter dan 300 m³ en gebouwd na 1980;
- geschakelde woningen.

Niet geschikte woning

De overige woningen zijn als niet geschikt aangemerkt en die woningen zijn vermoedelijk ook niet (eenvoudig) geschikt te maken.

De beoordeling van de woningvoorraad op geschiktheid op basis van WOZ-gegevens is een inschatting. Bezoek aan de woning zelf moet uitwijzen of de inschatting ook juist is.

In totaal zijn op basis van de eerder genoemde criteria in de gemeente Kaag en Braassem ruim 1.475 woningen geschikt voor bewoning voor mensen met een lichte fysieke beperking. Dit is ongeveer 14% van de totale voorraad van de gemeente. Daarnaast is er een behoorlijk aandeel (34%) potentieel geschikt.

Tabel 2.5: Gemeente Kaag en Braassem. Geschiktheid woningvoorraad naar eigendomsvorm

	Geschikt		Potentieel geschikt		Niet geschikt		Totaal	
	aantal	%	aantal	%	aantal	%	aantal	%
Huur - MeerWonen	490	26%	110	6%	1.300	68%	1.900	100%
Huur - Woondiensten Aarwoude	255	22%	150	13%	750	65%	1.155	100%
Huur - Overig	125	15%	205	25%	500	60%	830	100%
Koop	605	9%	3.100	47%	2.830	43%	6.535	100%
Totaal	1.475	14%	3.565	34%	5.380	52%	10.420	100%

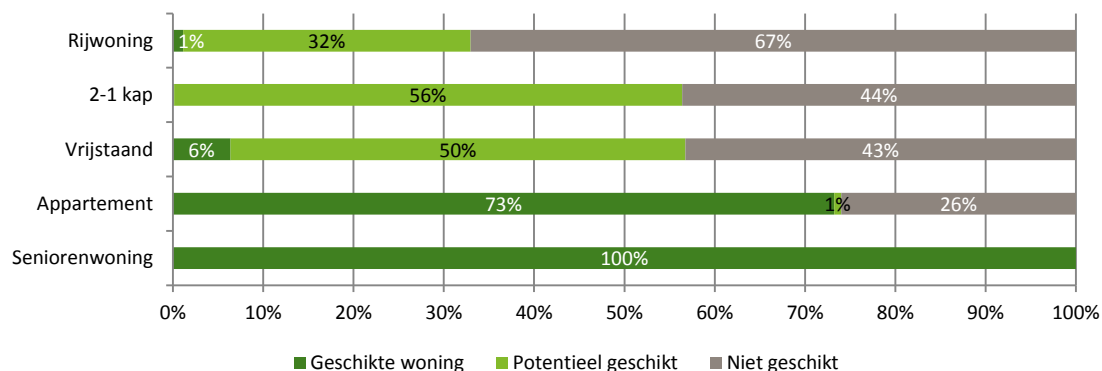
Bron: Woz-registratie Kaag en Braassem, bewerking Companen.

- Van de voorraad van MeerWonen is 26% aan te merken als geschikt en van de voorraad van Aarwoude is dit circa 22%. In de koopvoorraad ligt dit op slechts 9%. Het hogere aandeel geschikte woningen in de huursector is een gevolg van het feit dat de corporaties speciaal voor deze doelgroep hebben gebouwd en dat senioren in het verleden vaak verhuisden naar een geschikte huurwoning, zodat men geen zorgen had over het onderhoud, het vrijkomende vermogen uit de koopwoning kon besteden, etc.

Naar woningtype ziet de verhouding er als volgt uit:

¹ Uit landelijk onderzoek is gebleken dat er een relatie is tussen de inhoud en de potentiële geschiktheid van woningen.

Figuur 2.7: Gemeente Kaag en Braassem. Geschiktheid van de woningvoorraad naar woningtype

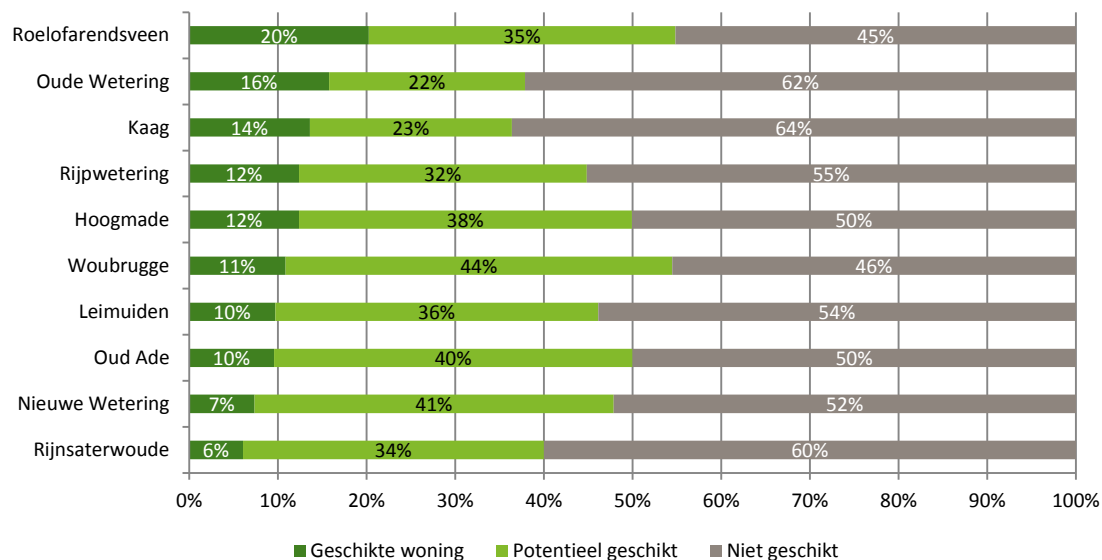


Bron: Woz-registratie Kaag en Braassem, bewerking Companen.

- Uit de aard van het woningtype vloeit voort dat vooral appartementen en seniorenwoningen woningen zijn die geschikt zijn voor bewoning door senioren. Voor twee-onder-een-kapwoningen en vrijstaande woningen geldt dat een aanzienlijk deel wellicht geschikt is of geschikt gemaakt kan worden.

In de onderstaande tabel is de geschiktheid van de voorraad voor de verschillende dorpen weer-gegeven. Hier komt duidelijk naar voren dat in Roelofarendsveen naar verhouding de meeste geschikte woningen staan. In Roelofarendsveen zijn de afgelopen jaren senioren-geschikte woningen gerealiseerd en is het aanbod (zorg)voorzieningen het hoogst.

Figuur 2.8: Gemeente Kaag en Braassem. Geschiktheid van de woningvoorraad naar dorp



Bron: Woz-registratie Kaag en Braassem, bewerking Companen.

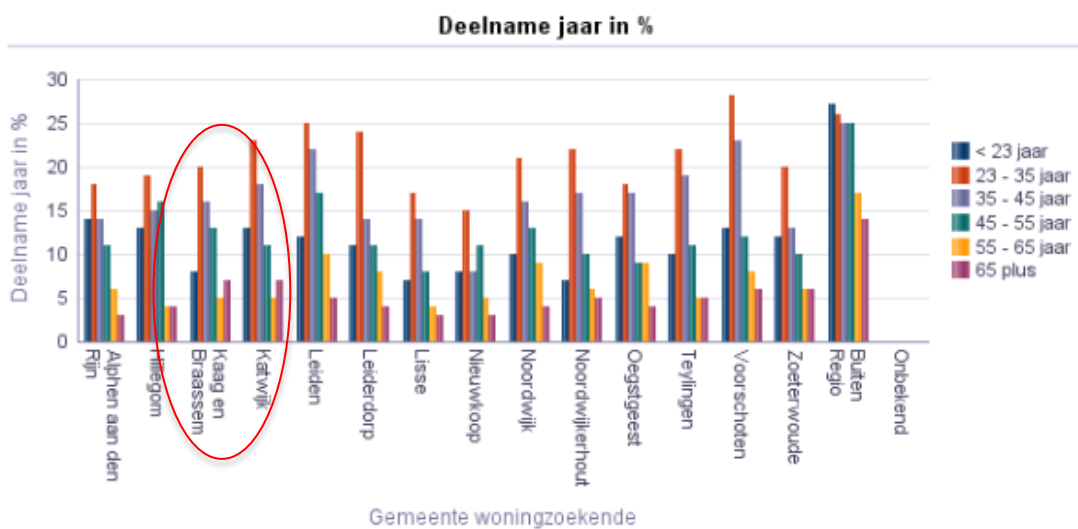
2.3 Ontwikkelingen huur- en koopmarkt

De afgelopen jaren kende de woningmarkt roerige tijden. Inmiddels zijn de eerste tekenen van herstel zichtbaar.

Woningzoekenden huurwoningen

Vanaf 1 april 2014 gebruiken beide corporaties in de gemeente het woonruimteverdeelsysteem van Woningnet. In 2014 stonden in de gemeente bijna 3.000 personen ingeschreven bij Woningnet. Daarvan zijn 480 personen actief geweest met het zoeken van een sociale huurwoning. Het grootste aandeel hiervan in een éénpersoonshuishouden.

Figuur 2.9: Gemeente Kaag en Braassem. Aandeel naar leeftijd van de actief woningzoekenden



Bron: AO Wonen Woningnet Jaarrapportage, 2014.

- 20% van de actief woningzoekenden heeft een leeftijd van 23-35 jaar.

Van de actief woningzoekenden heeft 86% een inkomen onder de grenzen voor huurtoeslag (in 2014: € 21.950 voor 1 persoonshuishouden, en € 29.825 voor een meerpersoonshuishouden). Onderstaande tabel uit de rapportage van Woningnet geeft een totaaloverzicht van de regiogemeenten.

Tabel 2.6: Gemeente Kaag en Braassem. Actief woningzoekenden naar gemeente en inkomen 2014

Gemeente woningzoekende	Actief woningzoekenden								Actief totaal	wz
	€21.950 of minder	of	21.951 t/m 29.825	t/m	29.826 t/m 34.911	t/m	34.912 t/m 43.786	t/m		
Alphen ad Rijn	1.365		421		218		20		3	2.027
Hillegom	272		99		36		2		0	409
Kaag en Braassem	297		113		64		4		1	479
Katwijk	783		323		187		36		5	1.334
Leiden	2.619		744		375		59		9	3.806
Leiderdorp	356		102		65		5		0	528
Lisse	203		98		44		4		1	350
Nieuwkoop	210		72		41		1		1	325
Noordwijk	295		126		73		11		1	506
Noordwijkerhout	194		86		45		2		3	330
Oegstgeest	186		55		32		1		1	275
Teylingen	391		176		78		6		1	652
Voorschoten	283		113		53		8		2	459
Zoeterwoude	85		32		10		1		0	128
Buiten regio	1.327		416		181		17		3	1.944
Eindtotaal	8.866		2.971		1.502		177		31	13.547

Bron: AO Wonen Woningnet Jaarrapportage, 2014.

Herkomst van de reacties

Tabel 2.7: Gemeente Kaag en Braassem. Percentage reacties woningzoekende 2014

Gemeente waar woning staat	% reacties vanuit eigen gemeente	% reacties van buiten eigen gemeente
Alphen ad Rijn	56%	44%
Hillegom	43%	57%
Kaag en Braassem	28%	72%
Katwijk	58%	42%
Leiden	61%	39%
Leiderdorp	24%	76%
Lisse	31%	69%
Nieuwkoop	19%	81%
Noordwijk	38%	62%
Noordwijkerhout	30%	70%
Oegstgeest	17%	83%
Teylingen	34%	66%
Voorschoten	27%	73%
Zoeterwoude	10%	90%
Eindtotaal	34%	66%

Bron: AO Wonen Woningnet Jaarrapportage, 2014.

- Van alle reacties op aangeboden woningen komt (slechts) 28% uit Kaag en Braassem zelf. De rest komt van buiten de gemeente.
- Bij de toewijzingen ligt de verhouding anders. Meer dan de helft van de vrijgekomen woningen (78 van de 142) wordt verhuurd aan personen uit Kaag en Braassem. Hierbij in slecht één keer gebruik gemaakt van de mogelijkheid voor lokaal maatwerk. In 2014 (voor de introductie van Woningnet) overigens ook voor de verhuur van het nieuwbouwcomplex Noorderstaete in Roelofarendsveen. Bij de andere verhuringen was dus sprake van een langere wachttijd bij inwoners van de gemeente. Verder komen veel nieuwe inwoners uit Leiden (15). In onderstaande tabel is een totaaloverzicht weergegeven.

Tabel 2.8: Gemeente Kaag en Braassem. Verhuringen naar herkomst woningzoekenden en gemeente 2014

Woning staat in	Herkomst woningzoekende														Verhuringen	
	Alphen ad Rijn	Hillegom	Kaag en Braassem	Katwijk	Leiden	Leiderdorp	Lisse	Nieuwkoop	Noordwijk	Noordwijkerhout	Oegstgeest	Teylingen	Voorschoten	Zoeterwoude		Buiten regio
Alphen ad Rijn	360	2	11	2	48	16	1	18	2	0	1	3	4	3	31	502
Hillegom	0	37	1	0	6	1	2	0	17	7	2	3	0	0	10	70
Kaag en Braassem	9	3	78	6	15	8	1	2	0	0	0	5	3	0	12	142
Katwijk	5	1	1	238	63	4	1	1	20	5	6	18	7	2	16	388
Leiden	8	2	6	9	335	16	4	1	4	3	11	8	12	5	35	459
Leiderdorp	2	0	0	3	34	34	0	0	0	0	1	1	0	1	6	82
Lisse	1	9	1	1	3	0	33	0	2	2	0	4	1	1	18	76
Nieuwkoop	9	2	2	2	2	2	1	38	0	0	0	0	0	0	7	65
Noordwijk	1	1	0	6	9	0	1	0	37	8	0	3	0	0	13	79
Noordwijkerhout	0	6	0	2	3	0	0	0	5	13	0	2	0	0	7	38
Oegstgeest	0	0	0	3	4	1	0	0	0	0	12	0	0	0	5	25
Teylingen	1	0	0	4	11	1	3	0	0	1	1	50	1	1	8	82
Voorschoten	0	1	0	2	36	3	0	0	0	0	2	2	41	0	11	98
Zoeterwoude	0	0	0	0	7	2	0	0	0	0	0	0	2	4	3	18
Eindtotaal	396	64	100	278	576	88	47	60	71	39	36	99	71	17	182	2124

Bron: AO Wonen Woningnet Jaarrapportage, 2014.

Ontwikkeling verhuringen

In Kaag en Braassem wordt gemiddeld 45 keer gereageerd op een woning die via Woningnet wordt aangeboden. Dit gemiddelde ligt onder het regiogemiddelde (60 keer). Het aantal reacties op eengezinswoningen is het hoogst.

Tabel 2.9: Gemeente Kaag en Braassem: Verhuringen, gemiddeld aantal reacties en gemiddelde wachttijd per woningtype 2014

	Verhuringen	Gemiddeld aantal reacties	Wachttijd
Appartement	0	0	0
Benedenwoning	14	32	5.0
Bovenwoning	12	29	3.8
Eengezinswoning	90	56	5.6
Etagewoning	22	25	5.8
Galerijwoning	0	0	0
Maisonnette	4	24	3.0
Portiekwoning	0	29	0
Totaal	142	45	5.3

Bron: AO Wonen Woningnet Jaarrapportage, 2014 (aantal verhuringen wijkt af van het aantal aangeboden woningen ivm de toewijzingen aan urgenten en directe bemiddeling (17).

Woningnet berekent de slaagkans voor woningzoekenden. Zij doen dit door het aantal verhuringen als percentage van het aantal actief woningzoekenden uit te drukken. De slaagkans voor woningzoekenden in eigen gemeente is voor Kaag en Braassem 16%. Dat is ten opzichte van de regio relatief hoog.

Tabel 2.10: Gemeente Kaag en Braassem

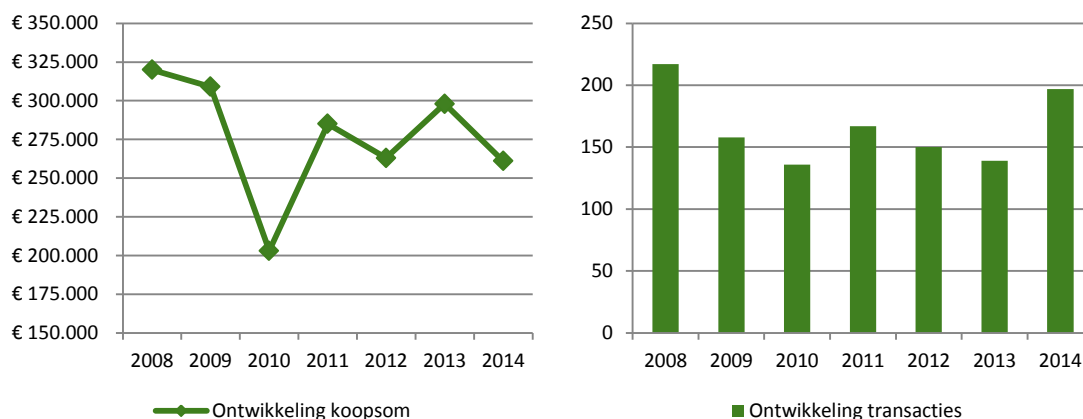
Gemeente waar woning staat	Actief woningzoekenden	Verhuringen binnen eigen gemeente	Slaagkans in eigen gemeente	Totaal aantal verhuringen	Regionale slaagkans %
Alphen ad Rijn	2027	360	18%	396	19%
Hillegom	409	37	9%	64	15%
Kaag en Braassem	479	78	16%	100	20%
Katwijk	1332	238	18%	279	20%
Leiden	3806	335	9%	575	15%
Leiderdorp	528	34	6%	88	16%
Lisse	350	33	9%	47	13%
Nieuwkoop	325	38	12%	60	18%
Noordwijk	505	37	7%	71	14%
Noordwijkerhout	330	13	4%	39	11%
Oegstgeest	275	12	4%	36	13%
Teylingen	650	50	8%	99	15%
Voorschoten	459	41	9%	71	15%
Zoeterwoude	128	4	3%	17	13%
Buiten regio	1944	0	0%	182	9%
Eindtotaal	13547	1310	9%	2124	15%

Bron: AO Wonen Woningnet Jaarrapportage, 2014.

Ontwikkeling transacties

Op basis van cijfers van het Kadaster is de gemiddelde koopsom en de ontwikkeling van het aantal transacties in de periode 2008 - 2014 in beeld gebracht.

Figuur 2.10: Gemeente Kaag en Braassem. Ontwikkeling gemiddelde koopsom en aantal transacties 2008 - 2014



Bron: Woningmarktcijfers.nl / Kadaster 2015.

- De gemiddelde transactiepreizen van woningen schommelde de afgelopen periode sterk. In 2014 bedroeg de gemiddelde transactieprijs ongeveer € 261.000. In de periode voor het uitbreken van de economische crisis lag de gemiddelde transactieprijs op ongeveer € 309.000.
- In de periode 2009 tot en met 2013 lag het aantal transacties tussen de 136 en 167 woningen per jaar. In 2014 is er een herstel van het aantal transacties en verruilden er 197 woningen van eigenaar. Dit is iets lager dan het aantal transacties in 2008 (217 woningen).

2.4 Vestigingsmotieven

Onder de inwoners die in de afgelopen twee jaar in Kaag en Braassem zijn komen wonen (de vestigers), is een enquête gehouden. In deze enquête is ingegaan op de redenen waarom men besloten heeft in

Kaag en Braassem te gaan wonen. In totaal 78 inwoners (recente vestigers, vanaf januari 2013) hebben deze enquête ingevuld uit zowel huur als koopwoningen.

Motieven en alternatieven

Uit de enquête blijkt dat de meeste vestigers in de gemeente zijn komen wonen vanwege de woonomgeving. De gemeente is aantrekkelijk voor vestigers die op zoek zijn naar een natuurlijke, waterrijke en groene woonomgeving die rust, geborgenheid en veiligheid biedt.

- Wanneer de woning is opgegeven als hoofdreden om in Kaag en Braassem te komen wonen, wordt de beschikbaarheid vaak genoemd. Kennelijk is in Kaag en Braasem eerder of makkelijker een woning beschikbaar dan in andere zoekgemeenten.
- Bij de persoonlijke motieven zijn vooral trouwen / samenwonen en de afstand tot familie en vrienden belangrijke redenen.
- Een klein deel van de vestigers heeft ook in andere gemeente naar een woning gezocht. Zij zochten vooral in de gemeente Alphen aan den Rijn en Haarlemmermeer.

Prijsniveau woningen

Het grootste deel (87%) van de vestigers geeft aan dat het prijsniveau van de woning een rol heeft gespeeld bij de beslissing om naar Kaag en Braassem te verhuizen. Ruim 60% van deze mensen geeft aan dat het prijsniveau gelijk of gunstig is ten opzichte van de vorige woning.

Kernbinding

De vestigers omschrijven de sfeer in Kaag en Braassem als gemoedelijk, sociaal, vriendelijk en gezellig. De woonomgeving wordt omschreven met woorden als ruimte, rust, landelijk en veilig. Bijna 90% van de vestigers voelt zich welkom in de gemeente. Slechts 1% voelt zich niet welkom.

De meeste vestigers hadden geen specifieke binding met de gemeente voordat men er kwam wonen. De mensen die wel al een binding hadden, noemen voornamelijk de aanwezigheid van vrienden / familie of hebben eerder in Kaag en Braassem gewoond.

Vorige en huidige woning

Als we kijken naar de verschillen in huurprijzen tussen de oude en nieuwe woningen, zien we dat er een lichte beweging naar hogere huren heeft plaatsgevonden. Ook bij de koopwoningen zien we dat de waarde van de koopwoningen die zijn achtergelaten lager ligt dan de woningen die zijn betrokken (de huidige woning).

Veel vestigers hebben een tussenwoning of appartement verlaten, zijn zich gaan vestigen in een twee-onder-een-kapwoning of een vrijstaande woning. Veruit de meeste vestigers zijn gaan wonen in een bestaande woning. Slechts 10% woont op dit moment in een nieuwbouwwoning.

3 Ontwikkelingen komende jaren

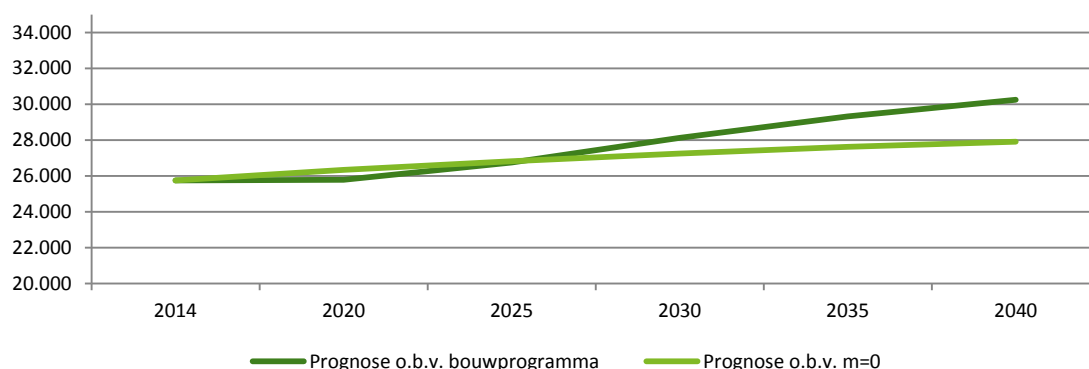
3.1 Bevolkings- en huishoudensgroei

Bevolkingsontwikkeling 2014 - 2040

We baseren de bevolkingsprognose op basis van de prognose van de provincie Zuid-Holland. Hierbij zijn twee varianten uitgewerkt:

1. Prognose op basis van migratiesaldo = 0. Dit is de prognose waarbij vestiging en vertrek in evenwicht is. Deze prognose geeft inzicht in de natuurlijke bevolkingsgroei op basis van de huidige samenstelling van de bevolking. Deze prognose is beleidsmatig interessant omdat dit inzicht geeft in het aantal te bouwen woningen voor de lokale behoefte.
2. Prognose op basis van bouwprogramma. In deze prognose zijn de voorgenomen bouwplannen voor de periode 2015 - 2020 opgenomen. In de periode daarna is de bouwproductie trendmatig doorgetrokken. Realisatie van woningbouw heeft effect op de ontwikkeling van het aantal personen en huishoudens.

Figuur 3.1: Gemeente Kaag en Braassem. Bevolkingsprognose, migratie=0 en bouwprogramma, 2014 - 2040



Bron: WBR 2013 Zuid-Holland.

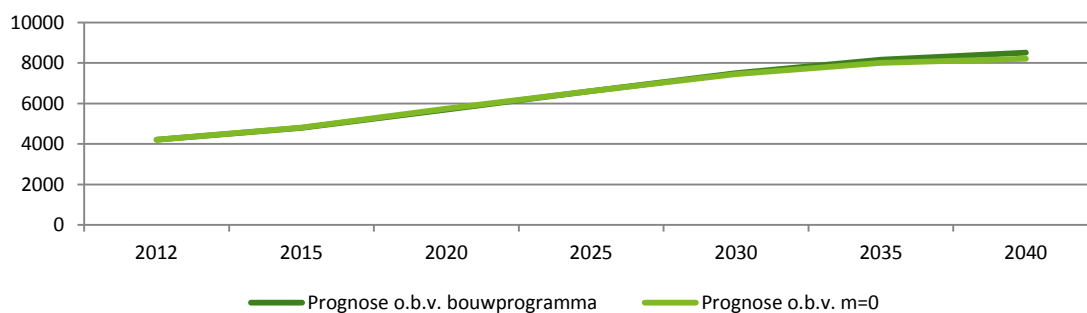
- De prognose op basis van het bouwprogramma laat een groei van circa 1.000 personen zien in de periode tot en met 2025 en een groei van 3.500 in de periode 2025 - 2040.
- De prognose migratie=0 is in de periode 2015 - 2025 vergelijkbaar met een groei van 1.070. In de periode 2025 - 2040 bedraagt de groei ongeveer 1.090 personen en ligt daarmee beduidend lager dan de prognose inclusief het bouwprogramma.
- Dit betekent dat bij realisatie van dit bouwprogramma mensen van buiten de gemeente aangetrokken moeten worden. Dit is overigens ook altijd de bedoeling geweest voor de ontwikkeling van Braassemerland.

Tabel 3.1: Gemeente Kaag en Braassem. Bevolkingsprognose, migratie=0 en bouwprogramma, 2014 - 2040

	2014	2020	2025	2030	2035	2040	2014-2025	2025-2040
Bev. prognose bouwprogramma	25.750	25.790	26.750	28.130	29.320	30.250	+1.000	+3.500
Bev. prognose m = 0	25.750	26.330	26.820	27.250	27.620	27.910	+1.070	+1.090

Bron: WBR 2013 Zuid-Holland.

Figuur 3.2: Gemeente Kaag en Braassem. Prognose vergrijzing bevolking (65+-ers)



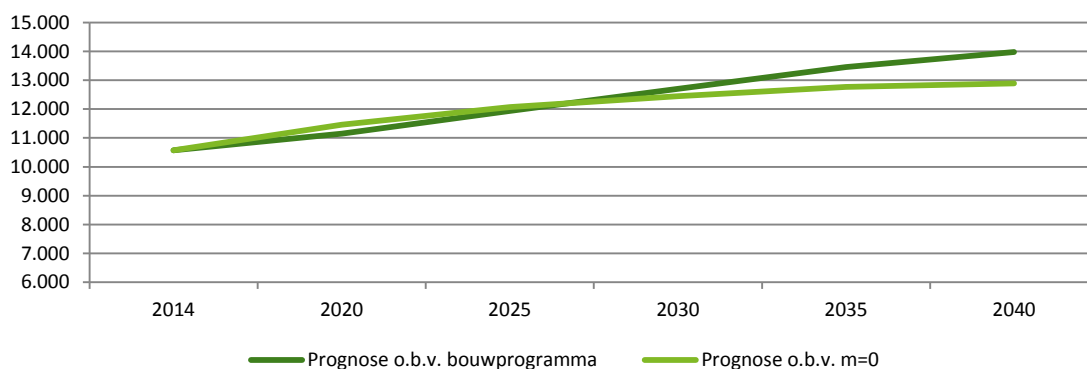
Bron: WBR 2013 Zuid-Holland.

Het aantal personen van 65 jaar en ouder stijgt extreem. Tussen 2015 en 2040 stijgt het aantal met ongeveer 3.500 personen.

Huishoudensontwikkeling 2014 - 2040

Voor de toekomstige woningbehoefte is het inzicht in de huishoudensontwikkeling belangrijker dan de ontwikkeling van het inwonertal. Immers, als het aantal huishoudens toeneemt dan heeft dat direct consequenties voor de behoefte aan woningen.

Figuur 3.3: Gemeente Kaag en Braassem. Huishoudensprognose, migratie=0 en bouwprogramma, 2014 - 2040



Bron: WBR 2013 Zuid-Holland.

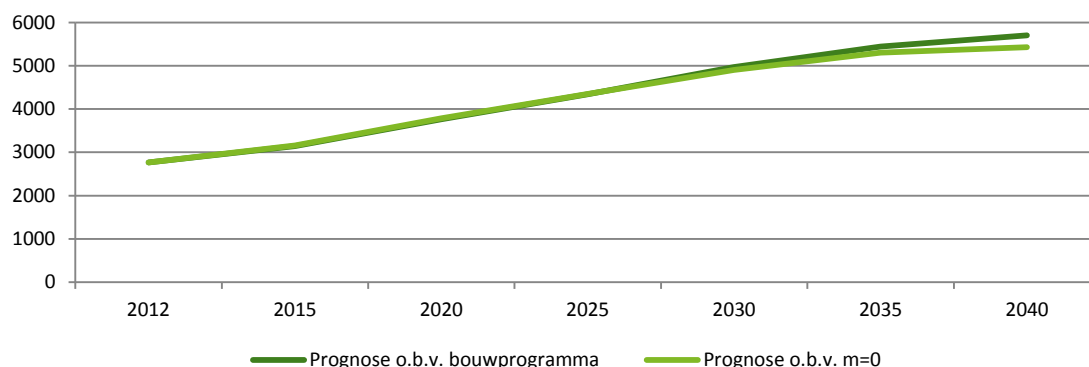
- In de prognose op basis van het bouwprogramma is in de periode 2014 - 2025 een groei van 1.370 huishoudens berekend.
- De groei van het aantal personen op basis van de m=0 variant ligt iets hoger, namelijk 1.500. dit betekent dat bij het veronderstelde bouwprogramma in deze periode onvoldoende gebouwd wordt om de lokale vraag op te vangen. In de praktijk betekent dit dat er mensen (gedwongen) de gemeente zullen verlaten.

Tabel 3.2: Gemeente Kaag en Braassem. Huishoudensprognose, migratie=0 en bouwprogramma, 2014 - 2040

	2014	2020	2025	2030	2035	2040	2014-2025	2025-2040
HH-prognose bouwprogramma	10.570	11.150	11.940	12.700	13.460	13.980	+1.370	+2.040
HH-prognose m = 0	10.570	11.460	12.070	12.450	12.770	12.890	+1.500	+820

Bron: WBR 2013 Zuid-Holland.

Figuur 3.4: Gemeente Kaag en Braassem. Aandeel huishoudens ouder dan 65 jaar



Bron: WBR 2013 Zuid-Holland.

Het aantal 65+ huishoudens stijgt van 3.000 in 2015 naar circa 5.500 in 2040.

Extra woningbehoefte statushouders

Door het toenemende aantal statushouders is de druk op de woningmarkt (met de focus op de huurmarkt) sterk toegenomen.

Tabel 3.3: Gemeente Kaag en Braassem. Taakstelling statushouders (naar personen en woningen) 2010 - 2015

	2012		2013		2014		2015
	1 ^e helft	2 ^e helft	1 ^e helft	2 ^e helft	1 ^e helft	2 ^e helft	1 ^e helft
Aantal personen	5	3	5	10	10	14	22
Aantal woningen	3	2	3	7	7	9	15

Bron: COA 2015.

Met de verwachte taakstelling voor komende jaren zal de druk op de woningmarkt vanuit de statushouders verder toenemen.

3.2 Inkomensontwikkeling en sociale voorraad

De huidige bewoning van de woningvoorraad naar inkomensklasse ziet er als volgt uit:

Tabel 3.4: Gemeente Kaag en Braassem. Huidige bewoning woningvoorraad naar eigendomsvorm

	Corporatiebezit		Particuliere huurwoningen		Koopwoningen		Totaal	
	%	Aantal	%	Aantal	%	Aantal	%	Aantal
Tot inkomensgrens huurtoeslag	51%	1.545	49%	405	20%	1.290	31%	3.240
Vanaf huurtoeslag - € 34.911	10%	295	9%	80	4%	250	6%	625
€ 34.911 - € 38.000	5%	165	4%	30	8%	500	7%	695
€ 38.000 - € 43.000	5%	165	4%	30	8%	505	7%	700
Vanaf € 43.000	29%	885	35%	285	60%	3.990	50%	5.160
Totaal	100%	3.055	100%	830	100%	6.540	100%	10.420

Bron: CBS RIO 2012, bewerking Companen.

- Ongeveer 61% van de huishoudens in een corporatiewoning heeft een inkomen tot € 34.911. Naar schatting heeft 29% een inkomen boven de € 43.000.

- In de particuliere voorraad heeft circa 58% een inkomen tot € 34.911 en ruim een derde een inkomen boven de € 43.000.
- In de koopvoorraad liggen de inkomens zoals verwacht hoger. Ongeveer een kwart heeft een inkomen tot € 34.911 en circa 60% boven de € 43.000.

Verwachte inkomensontwikkeling komende jaren

De inkomensverdeling (zowel nu als in de toekomst) is van belang om zicht te krijgen op de behoefte aan sociale huurwoningen. De toekomstige omvang van de verschillende inkomensgroepen is sterk afhankelijk van de verwachte koopkrachtontwikkeling. We werken hiervoor drie scenario's uit:

- Nulscenario (er vindt de komende tien jaar geen koopkrachtontwikkeling plaats). Dit scenario geeft een ondergrens aan voor de behoefte aan sociale huurwoningen.
- Een middenscenario met een groei van 0% koopkracht in de periode 2015 - 2020 en daarna 1,2%.
- Groeiscenario met een jaarlijkse groei van de koopkracht met 1,2%. Dit is momenteel een redelijk positief scenario. Het CPB verwacht voor dit jaar een koopkrachtstijging van 0,5% voor het mediane huishouden.

Tabel 3.5: Gemeente Kaag en Braassem. Verwachte ontwikkeling inkomensgroepen per scenario, 2015 - 2025

	2015	2025		
		0% scenario	0% en 1,2% scenario	+1,2% scenario
Tot inkomensgrens huurtoeslag	3.240	3.750	3.490	3.330
Vanaf inkomensgrens huurtoeslag – € 34.911	625	720	670	640
€ 34.911 – € 38.000	695	810	840	860
€ 38.000 – € 43.000	700	810	840	860
Vanaf € 43.000	5.160	5.980	6.230	6.380
Totaal	10.420	12.070	12.070	12.070

Bron: WBR2013 provincie Zuid-Holland, CBS RIO 2012, bewerking Companen.

Effecten vermindering scheefheid

Een optie is om gericht beleid te voeren op het verminderen van de scheefheid in de sociale voorraad, bijvoorbeeld door huishoudens met een inkomen hoger dan € 34.911 te verleiden om passende huisvesting te zoeken. De gewenste omvang van de kernvoorraad is dan afhankelijk van de mate waarin de scheefheid daadwerkelijk vermindert. In de volgende tabel laten we de effecten zien voor de gewenste omvang van de kernvoorraad.

Tabel 3.6: Gemeente Kaag en Braassem. Gewenste omvang van de sociale voorraad in 2025

Aantal woningen van woningcorporaties in 2015	Omvang < € 34.911 in corporatiewoning in 2015	3 scenario's omvang > € 34.911 in corporatiewoning (% scheefheid) in 2025	Autonome ontwikkeling 2015 - 2025 doelgroep in sociale huur in aantal huishoudens	Gewenste omvang kernvoorraad 2025
3.050	1.840	(huidig) 1.215 (39%)	+50 tot +290	3.100 tot 3.495
3.050	1.840	1.055 (35%)	+50 tot +290	3.020 tot 3.080
3.050	1.840	895 (29%)	+50 tot +290	2.670 tot 3.015

Bron: WBR2013 provincie Zuid-Holland, CBS RIO 2012, bewerking Companen.

- In de tabel is het totale bezit van de corporaties opgenomen, inclusief de 4% geliberaliseerde voorraad. Deze 120 - 130 geliberaliseerde woningen zijn niet te isoleren in de tabel omdat niet bekend is of in deze woningen ook huishoudens uit de doelgroep met een inkomen van € 34.911 wonen. Dus ook bij de gewenste omvang van de kernvoorraad zijn deze meegenomen.

- In de situatie dat in de komende jaren de scheefheid in de sociale huurvoorraad gelijk blijft, is er ruimte voor een (beperkte) groei van het aantal sociale huurwoningen in Kaag en Braassem. De gewenste voorraad ligt tussen de 3.100 en 3.495 woningen. Dit lijkt gezien de huidige woningmarkt de meest waarschijnlijke situatie.
- Als de scheefheid toeneemt, zal uitbreiding van de kernvoorraad noodzakelijk zijn.
- Als de corporaties er in slagen om de scheefheid terug te dringen naar 29% dan is de huidige omvang van de voorraad in kwantitatief opzicht voldoende.
- Bij een nog lagere scheefheid is er een potentieel overschot aan sociale huurwoningen. In de praktijk zal dit niet plaatsvinden, maar zal bijvoorbeeld de instroom vanuit bijvoorbeeld Alphen aan den Rijn en Leiden toenemen.

Benodigde voorraad per kern

Als we deze gemeentelijke behoefte aan sociale huurwoningen vertalen naar kernniveau, zien we de volgende trend tot en met 2025 (uitgaande van 0% koopkrachtontwikkeling tot 2020 en daarna 1,2% groei van de koopkracht):

Tabel 3.7: Gemeente Kaag en Braassem. Ontwikkeling primaire doelgroep per kern en gewenste omvang sociale voorraad

	2015			Benodigde sociale huurvoorraad 2025 Gelijkblijvende goedkope scheefheid	
	Corporatie- bezit	Waarvan bewoond door huishoudens met inkomen <34.000	Percentage	Koopkracht- ontwikkeling 0%	Koopkracht ontwikkeling 1,2%
Hoogmade	140	104	74%	175	165
Kaag	40	34	85%	50	45
Leimuiden	552	325	59%	680	640
Nieuwe Wetering	47	43	91%	60	55
Oud Ade	64	48	75%	80	75
Oude Wetering	316	181	57%	390	365
Rijnsaterwoude	180	79	44%	220	210
Rijpwetering	219	128	58%	270	255
Roelofarensveen	1092	718	66%	1345	1270
Woubrugge	350	205	59%	430	405

Bron: Companen. Let op: Naarmate de aantallen kleiner worden, wordt de bandbreedte in de prognose groter. Daardoor kunnen de totalen enigszins afwijken van de totalen in bovenstaande tabellen.

Uit tabel 3.6 blijkt dat bij een gelijkblijvend scheefheidspercentage de omvang van de sociale huurvoorraad moet toenemen. Bovenstaande tabel geeft weer dat de stijging op basis van de bevolkingsontwikkeling per kern vertaald wordt naar een stijging in iedere kern.

3.3 Kwalitatieve woningbehoefte

Om de kwalitatieve woningbehoefte in beeld te brengen zijn alle verhuisbewegingen van de afgelopen jaren geanalyseerd. Welke huishoudentypen zijn in welke vrijgekomen woningen komen wonen en waar komen vestigers op af? Dit geeft een goed beeld van de voorkeuren van de verschillende doelgroepen op de woningmarkt en de mogelijkheden die ze benutten.

Kwalitatieve vraag per woningtype

In de onderstaande tabel is per vrijgekomen woningtype weergegeven hoe groot het aandeel vestigers is dat de woning betrokken heeft of hoe groot het aandeel binnenverhuizers (naar huishoudenstype) in de woning is komen wonen.

Tabel 3.8: Gemeente Kaag en Braassem. Bewoning vrijkomend aanbod naar type en huishoudenstype 2006 - 2013

Vrijgekomen woning	Vestigers	Binnenverhuizers					Totaal	
		1-2 phh tot 30	1-2 phh 30 tot 55	1-2 phh 55 tot 75	1-2 phh 75+	Gezinnen	%	Aantal
Huur eengezins	45%	19%	12%	7%	2%	16%	100%	1.950
Huur appartement	33%	28%	11%	12%	10%	6%	100%	590
Koop rij	37%	19%	17%	3%	0%	24%	100%	1.220
Koop 2^1-kap	41%	10%	16%	6%	0%	27%	100%	370
Koop vrijstaand	53%	5%	13%	5%	0%	24%	100%	490
Koop appartement	24%	32%	17%	18%	4%	5%	100%	410
Totaal	40%	19%	14%	7%	2%	17%	100%	5.030
Aantal	2.020	960	710	360	110	870	5.030	

Bron: CBS Microdata 2015.

- Een relatief groot aandeel eengezinshuurwoningen en vrijstaande koopwoningen is in de afgelopen jaren betrokken door een vestiger uit een andere gemeente.
- Een groot aandeel van de vrijgekomen huur- en koopappartementen is betrokken door een jong huishouden tot 30 jaar.
- Huurappartementen en koopappartementen hebben een belangrijke functie voor 1- en 2-persoonshuishoudens tussen 55 en 75 jaar.
- Een relatief groot deel van de huurappartementen is betrokken door een huishouden van 75+ jaar.
- Tot slot is ongeveer een kwart van de eengezinskoopwoningen (rij, 2^1-kap en vrijstaand) betrokken door een gezin uit de gemeente Kaag en Braassem.

In de onderstaande tabel zijn de percentages verticaal gepercenteerd.

Tabel 3.9: Gemeente Kaag en Braassem. Bewoning vrijkomend aanbod naar type en huishoudenstype 2006 - 2013

Vrijgekomen woning	Vestigers	Binnenverhuizers					Totaal	
		1-2 phh tot 30	1-2 phh 30 tot 55	1-2 phh 55 tot 75	1-2 phh 75+	Gezinnen	%	Aantal
Huur eengezins	43%	38%	33%	36%	29%	36%	39%	1.950
Huur appartement	10%	18%	9%	20%	55%	4%	12%	590
Koop rij	23%	24%	30%	9%	0%	33%	24%	1.220
Koop 2^1-kap	8%	4%	8%	6%	0%	11%	7%	370
Koop vrijstaand	13%	3%	9%	7%	0%	13%	10%	490
Koop appartement	5%	14%	10%	21%	16%	2%	8%	410
Totaal	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	5.030
Aantal	2.020	960	710	360	110	870	5.030	

Bron: CBS Microdata 2015.

Kwalitatieve vraag naar prijsklasse

In de onderstaande tabel is weergegeven hoe de verdeling naar eigendom (huur / koop) en prijsklasse is.

Tabel 3.10: Gemeente Kaag en Braassem. Bewoning vrijkomend aanbod naar prijsklasse en huishoudenstype 2006 – 2013

Huidige woning	Vestigers	Binnenverhuizers					Totaal	
		1-2 phh tot 30	1-2 phh 30 tot 55	1-2 phh 55 tot 75	1-2 phh 75+	Gezinnen	%	Aantal
Huur	42%	21%	12%	8%	4%	14%	100%	1.950
Koop tot €200.000	30%	41%	19%	3%	0%	7%	100%	590
Koop €200 tot 250.000	35%	23%	18%	5%	0%	19%	100%	1.220
Koop €250 tot 300.000	35%	10%	19%	9%	0%	27%	100%	370
Koop €300 tot 350.000	39%	5%	21%	11%	0%	23%	100%	490
Koop vanaf €350.000	51%	5%	11%	7%	0%	27%	100%	410
Totaal	41%	19%	14%	7%	2%	17%	100%	5.030
Aantal	2.020	960	710	360	110	870	5.030	

Bron: CBS Microdata 2015.

- Een belangrijk deel van de dure woningvoorraad is betrokken door een vestiger. Dit geldt voor ruim de helft van de koopwoningen met een waarde boven de € 350.000.
- De goedkope koopvoorraad tot € 200.000 heeft een belangrijke functie voor jonge huishoudens tot 30 jaar. Ongeveer twee op de vijf woningen in deze prijsklasse is gekocht door een jong huishouden.
- De groep 1- en 2-persoonshuishoudens richt zich op de brede range koopwoningen tussen de € 200.000 en € 350.000.
- Naar verhouding zijn veel koopwoningen tussen de € 300.000 en € 350.000 betrokken door een 1- en 2-persoonshuishouden tussen 55 en 75 jaar.
- Ruim een kwart van de koopwoningen boven de € 250.000 is betrokken door een gezin uit de gemeente Kaag en Braassem.

In de onderstaande tabel zijn percentages verticaal gepercenteerd. Dit geeft een beeld waar vestigers en de verschillende huishoudenstypen terecht zijn gekomen.

Tabel 3.11: Gemeente Kaag en Braassem. Bewoning vrijkomend aanbod naar prijsklasse en huishoudenstype 2006-2013

Huidige woning	Vestigers	Binnenverhuizers					Totaal	
		1-2 phh tot 30	1-2 phh 30 tot 55	1-2 phh 55 tot 75	1-2 phh 75+	Gezinnen	%	Aantal
Huur	53%	57%	43%	57%	100%	40%	51%	1.950
Koop tot €200.000	6%	17%	11%	3%	0%	3%	8%	590
Koop €200 tot 250.000	13%	18%	20%	11%	0%	17%	15%	1.220
Koop €250 tot 300.000	5%	3%	8%	7%	0%	9%	6%	370
Koop €300 tot 350.000	4%	1%	7%	7%	0%	6%	5%	490
Koop vanaf €350.000	20%	4%	12%	15%	0%	25%	16%	410
Totaal	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	5.030
Aantal	2.020	960	710	360	110	870	5.030	

Bron: CBS Microdata 2015.

Vorige en huidige woning per huishoudenstype

Vorige en huidige woning per huishoudenstype	
<p style="text-align: center;">1-2 phh 30 tot 55 jaar</p> <p style="text-align: center;">■ Vorige woning ■ Huidige woning ■ Saldo</p>	<p>Bij 1- en 2-persoonshuishoudens tussen 30 en 55 jaar zien we een doorstroombeweging van huur naar koop.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Naar verhouding hebben meer huishoudens een huurwoning achtergelaten dan er zijn komen wonen. • Naar verhouding zijn meer mensen in een rij, 2^e 1-kap-woning of appartement in de koopsector komen wonen.
<p style="text-align: center;">1-2 phh 55 tot 75 jaar</p> <p style="text-align: center;">■ Vorige woning ■ Huidige woning ■ Saldo</p>	<p>Bij 1- en 2-persoonshuishoudens tussen 55 en 75 jaar zien we verschuiving van een eengezinswoning naar een appartement zowel in de huur- als in de koopsector.</p>
<p style="text-align: center;">1-2 phh 75 jaar e.o.</p> <p style="text-align: center;">■ Vorige woning ■ Huidige woning ■ Saldo</p>	<p>Bij 75-plussers is de verhuisbeweging duidelijk georiënteerd op de huursector en dan met name appartementen. Van het deel onbekend is een aanzienlijk deel in een verzorgings- of verpleeghuis komen wonen.</p>
<p style="text-align: center;">Gezinnen</p> <p style="text-align: center;">■ Vorige woning ■ Huidige woning ■ Saldo</p>	<p>De meeste gezinnen verhuizen naar een eengezinshuurwoning of een rijwoning in de koopsector. Toch zien we hier een kleine verschuiving van huur naar koop. Daarnaast zien we binnen de koopsector het zogenaamde opstroomeffect waarbij huishoudens verhuizen naar een iets duurdere woning, namelijk een 2^e 1-kap of vrijstaande woning.</p>

Verhuisbewegingen per kern

Tabel 3.12: Gemeente Kaag en Braassem. Verhuisbewegingen per kern 2006 - 2013

	Aantal verhuisbewegingen			Aandeel verhuisbewegingen		
	Verhuizers uit eigen gemeente	Vestigers vanuit andere	Totaal	Uit gemeente	Vestigers	Totaal
Hoogmade	126	145	271	46%	54%	100%
Kaag	61	119	180	34%	66%	100%
Leimuiden	533	401	934	57%	43%	100%
Nieuwe Wetering	66	46	112	59%	41%	100%
Oud Ade	56	65	121	46%	54%	100%
Oude Wetering	381	208	589	65%	35%	100%
Rijnsaterwoude	72	129	201	36%	64%	100%
Rijpwetering	160	147	307	52%	48%	100%
Roelofarendsveen	1.549	587	2.136	73%	27%	100%
Woubrugge	391	398	789	50%	50%	100%
Totaal	3.395	2.245	5.640	60%	40%	100%

Bron: CBS Microdata 2015.

LET OP: Nieuwe marktomstandigheden instroom huurders vanwege nieuw woningverdelingsstelsel.

De kernen Kaag en Rijnsaterwoude trekken relatief veel vestigers van buiten de gemeente.

Kwalitatieve woningbehoefte: drie scenario's

Met het verhuisgedrag vanuit het verleden, de vestigersenquête en de verschillende panels hebben we goed zicht gekregen op de kwalitatieve woonwensen van de verschillende type huishoudens. Via de huishoudensprognose hebben we een beeld gekregen hoe de huishoudens zich komende jaren in aantallen ontwikkelen. Door een koppeling van deze twee (woonwensen per huishoudentype en huishoudensprognose) kunnen we een indicatie geven van de kwalitatieve woningbehoefte.

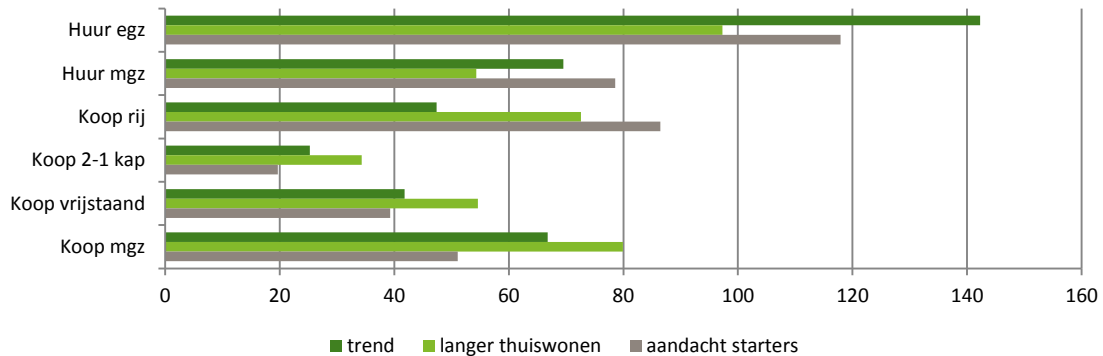
De afgelopen periode heeft echter duidelijk laten zien dat de toekomst zich moeilijk laat voorspellen. Is de woningmarktsituatie van de afgelopen jaren de juiste realiteit, wat is het effect van vergrijzing op verhuisbewegingen, zijn jongeren in de komende jaren in staat om een woning te kunnen kopen? Om toch handvatten te bieden voor de kwalitatieve woningbehoefte werken we drie beleidsvarianten uit.

De volgende beleidsvarianten zetten we tegen elkaar af.

- Beleidsvariant 1: Trend.**
 In dit scenario worden de trends in verhuisbewegingen van de afgelopen jaren doorgetrokken in de toekomst. Dit is de uitwerking waarop met beide andere scenario's is voortgebouwd.
- Beleidsvariant 2: Langer thuiswonen.**
 In deze variant mengen we het zogenaamde "generatie-effect" in de kwalitatieve woningvraag. Doordat steeds meer huishoudens de afgelopen jaren in staat zijn geweest om een woning te kopen ligt het aandeel 65-plussers dat nu in een koopwoning woont (beduidend) hoger dan dit een aantal jaren geleden was. Door het toegenomen eigenwoningbezit zal dit de komende jaren verder toenemen. Daarnaast verhuizen senioren minder vaak naar een huurwoning dan in het verleden en blijven ze langer zelfstandig thuiswonen als dat mogelijk is. Dit leidt er toe dat de vraag naar huurwoningen minder groot is dan in het verleden is gerealiseerd.
- Beleidsvariant 3: Aandacht voor starters.**
 Een belangrijke constatering uit het marktkennerpanel en het doelgroepenpanel was dat starters moeite hebben om toe te treden op de woningmarkt. Met name het aanbod goedkope koop-

woningen is beperkt aanwezig in de gemeente. In deze variant vergroten we de kansen voor starters op de woningmarkt door het toevoegen van goedkope koopwoningen en huurwoningen.

Figuur 3.5: Gemeente Kaag en Braassem. Kwalitatieve woningbehoefte naar eigendom en type 2015 - 2020



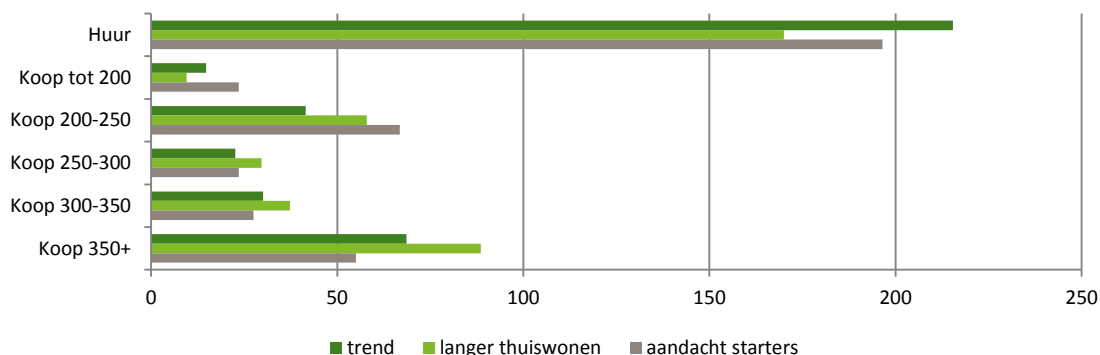
Bron: Companen / CBS Microdata 2015.

Vanwege de groei in het aantal huishoudens, zal de behoefte naar ieder type woning groeien tussen nu en 2020:

- Het aantal eengezinshuurwoningen kan worden uitgebreid met ongeveer 100 tot 140 woningen. Als de trend zich voortzet dan is de behoefte 140 woningen, en in de beleidsvariant “langer thuiswonen” is de behoefte bijna 100 woningen.
- Bij de huurappartementen zien we een gewenste toename van 50 tot 80 woningen. Bij de variant “aandacht voor starters” is de behoefte het hoogst (bijna 80).
- Het aantal eengezinskoopwoningen in een rij kan worden uitgebreid met ongeveer 50 tot 90 woningen. In de trendvariant is de behoefte aan dit type het minst hoog, in de beleidsvariant “aandacht voor starters” het hoogst.
- De behoefte aan 2¹-kapkoopwoningen is beperkt. Gewenst is uitbreiding van circa 20 tot ruim 30 woningen. In de beleidsvariant “langer thuiswonen” is de behoefte het hoogst omdat de doorstroming in dit segment stagneert.
- Het aantal vrijstaande koopwoningen kan worden uitgebreid met ongeveer 40 tot 55 woningen. In de beleidsvariant “langer thuiswonen” is de behoefte bijna 55 woningen.
- Bij de koopappartementen zien we een gewenste toename van 50 tot 80 woningen. Bij de variant “langer thuis” is de behoefte het hoogst (bijna 80).

In de volgende figuur is de behoefte naar koopwoningen in de drie beleidsvarianten uitgesplitst naar prijsklassen.

Figuur 3.6: Gemeente Kaag en Braassem. Kwalitatieve woningbehoefte naar eigendom en prijsklasse 2015 - 2020



Bron: Companen / CBS Microdata 2015.

- In de goedkopere koopsegmenten is de behoefte in de beleidsvariant “aandacht voor starters” het hoogst.
- In de duurdere koop is, vanwege de stagnatie in de doorstroming, de uitbreidingsbehoefte in de variant “langer thuiswonen” het hoogst.

3.4 Betaalbaarheid

Netto huurlasten

De netto huurlasten bestaan uit de kale huurprijs aangevuld met de servicekosten, verminderd met de huurtoeslag die men ontvangt.

Tabel 3.13: Gemeente Kaag en Braassem. Gemiddelde netto huurlasten huurders

	Kaag en Braassem
Kale huur	€ 505
Huurtoeslag	€ 50
Netto huurlasten	€ 455

Let op: bij appartementen servicekosten: € 30.

Bron: Woningcorporaties.

Netto woonlasten

De netto woonlasten van een huishouden is het totale bedrag dat men kwijt is aan ‘wonen’. Deze bestaan uit de netto huurlasten aangevuld met de maandelijkse lasten voor energie (gas en elektra), water en lokale lasten voor de gemeente en waterschap.

Tabel 3.14: Gemeente Kaag en Braassem. Gemiddelde netto woonlasten huurders

	Kaag en Braassem
Netto huurlasten	€ 455
Energielasten	€ 130
Water	€ 10
Lokale lasten (gemeente / waterschap)	€ 50
Netto woonlasten	€ 645

Let op: bij appartementen servicekosten: € 30.

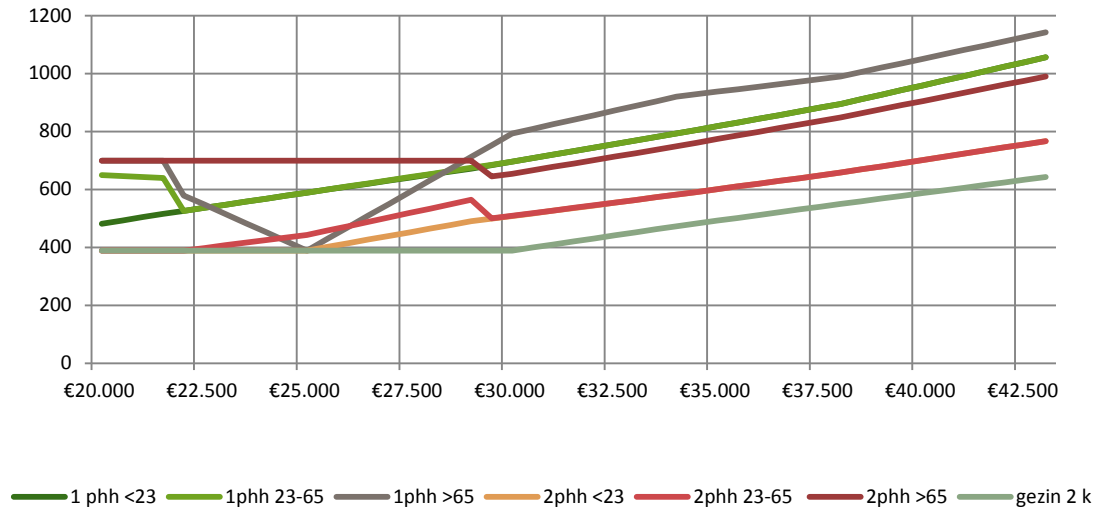
Bron: Woningcorporaties.

Betaalbaarheid huurwoningen

In onderstaande figuur is weergegeven wat een huishouden met een bepaald (bruto) jaarinkomen maximaal kan uitgeven aan (bruto) huur per maand volgens de richtlijnen van het NIBUD. De bruto huur

is de maximale betaalbare huur zonder aftrek van huurtoeslag. Verder is er uitgegaan van genormeerde energielasten. Logischerwijs verschilt de betaalbare huur per huishoudentype.

Figuur 3.15: Betaalbare bruto huurprijs volgens NIBUD (rekening houdend met huurtoeslag, maar zonder energielasten en gemeentelijke heffingen), per belastbaar jaarinkomen 2014



Bron: NIBUD, 2014.

- Voor huishoudens met een inkomen tot de huurtoeslaggrens zijn vooral woningen tot de aftoppingsgrenzen (€618) passend. Voor inkomens tot €34.911 kan een deel ook terecht in woningen tot de liberalisatiegrens.
- Overigens, zullen de inkomensplaatjes en woonlastenplaatjes per individuele situatie verschillen. Daar moet bij de verdere uitwerking dan ook terdege rekening mee gehouden worden.
- Daarnaast blijkt uit diverse woonlastenonderzoeken dat één- en tweouder gezinnen met een laag inkomen kwetsbare groepen zijn en vaak een hoog betaalbaarheidsrisico hebben.

3.5 Behoeftte aan wonen en zorg

In het **rapport Woonzorgmonitor Regio Zuid-Holland Noord** (2011) is uitgebreid geïnventariseerd wat het aanbod en de behoefte is aan verschillende vormen van wonen met zorg. Onderstaande tabellen geven een samenvatting van de resultaten voor de gemeente Kaag en Braassem.

Het geïnventariseerde aanbod

Tabel 3.16: Gemeente Kaag en Braassem. Aanbodontwikkeling van vormen van wonen met zorg

Woonvorm	2010	2020	Vershil
Geschikt wonen voor ouderen	345	758	+413
Beschermd wonen voor ouderen (PG)	36	36	0
Beschermd wonen voor ouderen (somatic)	3	3	0
Beschermd wonen verstandelijk gehandicapten (licht)	22	22	0
Beschermd wonen verstandelijk gehandicapten (zwaar)	0	18	+18
Beschermd wonen verstandelijk gehandicapten (gemengd / niet gespecificeerd)	-	-	-

Bron: Woonzorgmonitor 2011, regio Zuid-Holland Noord, Regionale Commissie Gezondheidszorg.

De ingeschatte vraag

Tabel 3.17: Gemeente Kaag en Braassem. Vraagontwikkeling van vormen van wonen met zorg

Woonvorm	2010	2020	2030	2040	Saldo / toename
Geschikt wonen ouderen	941	1.289	1.801	2.118	1.100 - 1.200
Beschermd wonen voor ouderen (PG)	63	89	133	164	90 - 110
Beschermd wonen voor ouderen (somatic)	43	60	90	110	65 - 70

Bron: Woonzorgmonitor 2011, regio Zuid-Holland Noord, Regionale Commissie Gezondheidszorg.

Uit bovenstaande tabellen kunnen we opmaken dat:

- het aantal geschikte woningen voor ouderen toeneemt / is toegenomen tussen 2010 en 2020;
- ondanks deze toename een theoretisch tekort van $(1.289 - 758 =)$ ongeveer 500 woningen dreigt;
- in de gemeente in 2010 $(36+3=)$ 39 eenheden beschikbaar zijn voor senioren in een beschermde woonomgeving;
- de behoefte aan deze eenheden in 2020 bijna $(89+ 60 =)$ 150 is. Dat betekent een tekort van 110 wooneenheden.

Ook Companen heeft een prognose opgesteld voor de behoefte aan woonvormen voor ouderen met zorg. Op basis van de bevolkingsprognose en de indicaties voor zorgplaatsen die in de gemeente Kaag en Braassem zijn afgegeven, hebben we een inschatting gemaakt van de zorgbehoefte tot 2030. We maken daarbij onderscheid naar intramuraal en extramuraal.

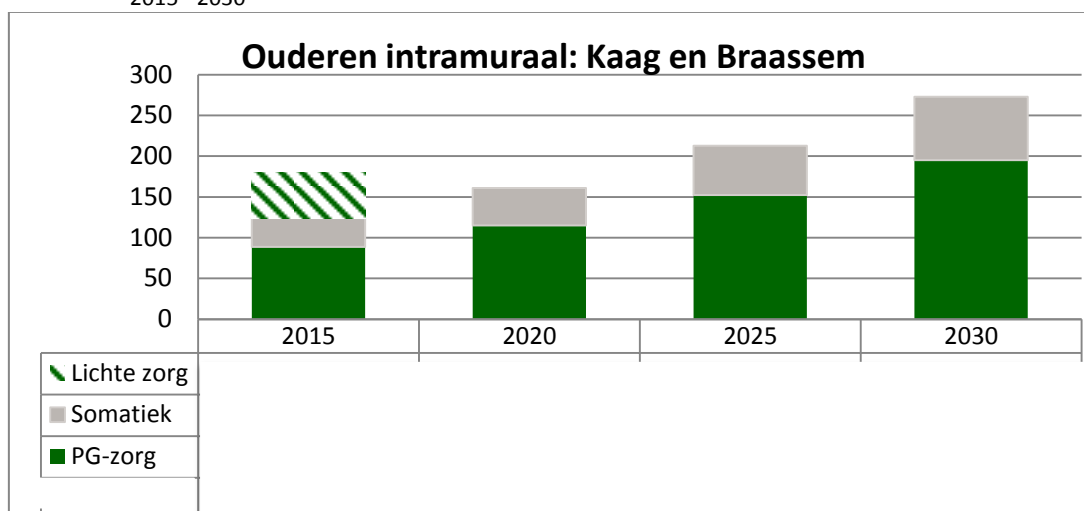
Onderstaande figuren geven een beeld voor de gehele gemeente. Splitsing naar kernen is niet mogelijk. Voor de interpretatie van onderstaande figuren moet men zich ervan bewust zijn dat deze inschattingen zijn gebaseerd op een normatieve berekening. In deze berekening wordt geen rekening gehouden met het aanwezige aanbod en de eventuele regionale opvangfunctie van dit aanbod.

Ouderen intramuraal

Het aantal ouderen en oudere huishoudens zal de komende jaren toenemen in de gemeente Kaag en Braassem. Het huidige overheidsbeleid heeft als doel ouderen langer zelfstandig te laten wonen en pas bij een hogere zorgindicatie toegang te verlenen tot een verzorg- of verpleeginstelling.

Voor Kaag en Braassem betekent dit dat het aantal ouderen dat aangewezen is op intramurale plaatsen licht gaat afnemen tot 2020 door de wijziging in de indicering. Daarna zal het aantal weer toenemen door de vergrijzing tot ongeveer 270 in 2030.

Figuur 3.1: Gemeente Kaag en Braassem. Ontwikkeling behoefte aan intramurale zorgplaatsen in de periode 2015 - 2030

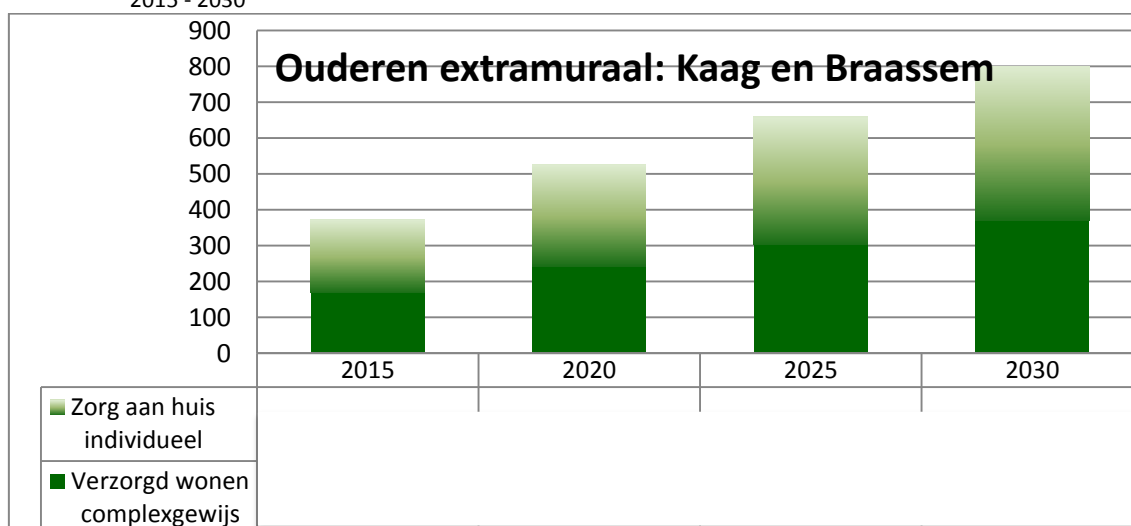


Bron: WoonZorgWeter, Companen.

Veel zorgplaatsen worden benut door mensen vanuit de hele regio. Dit maakt het inschatten van de zorgbehoefte op lokaal niveau in de toekomst lastiger. De komende decennia zal met name de vraag naar psychogeriatrische zorg stijgen en valt een deel van de reguliere verzorging en verpleging weg doordat de lichte zorg wordt geëxtramuraliseerd. Het type zorgplaatsen (somatisch of psychogeriatrisch) dat de instellingen biedt moet aansluiten op de veranderende vraag.

Ouderen extramuraal

Figuur 3.2: Gemeente Kaag en Braassem. Ontwikkeling behoefte aan extramurale zorgplaatsen in de periode 2015 - 2030



Bron: WoonZorgWeter, Companen.

Als gevolg van het overheidsbeleid zullen ouderen langer in hun huidige woning of woonomgeving blijven wonen ("zorg aan huis individueel" in figuur 3-2). Dit vraagt om levensloopgeschikte woningen, domotica en voldoende voorzieningen en diensten die in de nabije omgeving aangeboden worden. De

openbare ruimte moet geschikt zijn voor minder mobiele senioren. Tegelijkertijd zal vanwege bezuinigingen in de Wmo een groter beroep gedaan worden op mantelzorg. Deze ontwikkelingen op het gebied van wonen en zorg maakt het inschatten van de toekomstige vraag naar verzorgd wonen lastiger. Het verschil tussen het aantal plaatsen verzorgd wonen en individuele zorg aan huis is daarom in bovenstaand figuur weergegeven als een geleidelijke overgang in plaats van precieze aantallen.

De wijze waarop ouderen anticiperen en reageren op de beperkingen is moeilijk te voorspellen. De scheiding tussen de woonvormen is voor wat de woonsituatie betreft een arbitraire. Wanneer ervaart de persoon een dusdanig beperking in de woning, de omgeving en de beperking van mantelzorg dat verhuizen naar een meer geschikte woning een optie wordt? In het algemeen blijft men zeer lang in de eigen woning wonen, tenzij er aantrekkelijk, betaalbaar aanbod in de buurt verschijnt. Desalniettemin zal de totale vraag de komende jaren toenemen en zal het aanbod hier ook op moeten worden aangepast. In de periode tussen 2015 en 2030 zal de behoefte naar extramurale woonvormen stijgen met circa 400 plaatsen.

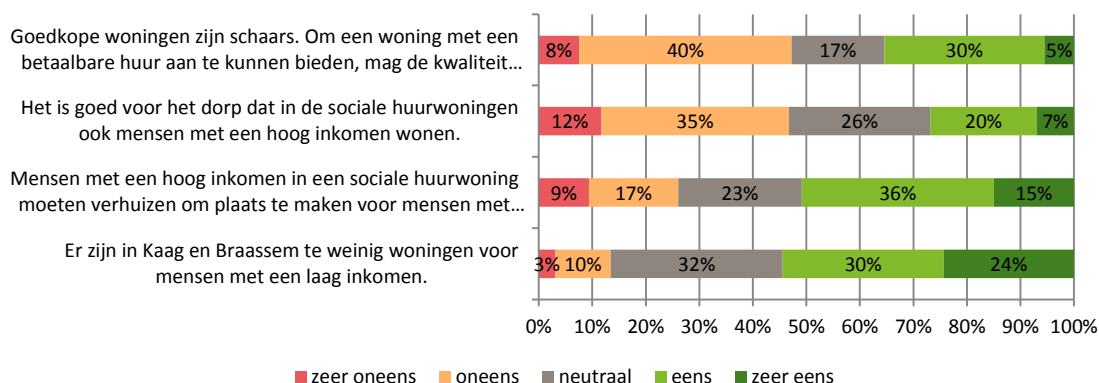
4 Bewonersconsultatie

Via een vragenlijst op internet konden de bewoners van Kaag en Braassem meedenken over de toekomst van het wonen in de gemeente. De vragenlijst was bereikbaar via de website van de gemeente en via diverse kanalen (waaronder de lokale pers) zijn oproepen gedaan om mee te werken aan het onderzoek. Bij deze bewonersconsultatie is geen sprake geweest van een aselechte steekproef en de omvang van de steekproef is niet voldoende om een statistisch betrouwbaar beeld te geven. In totaal hebben wel 241 betrokken personen de vragenlijst onafhankelijk van elkaar ingevuld. Dat levert dus meer meningen op dan op reguliere bewonersavonden. Dus wel een signaal om serieus te nemen!

De resultaten zijn als volgt:

Stellingen over betaalbaar wonen

Figuur 4.1: Gemeente Kaag en Braassem. Bewonersconsultatie Betaalbaar wonen

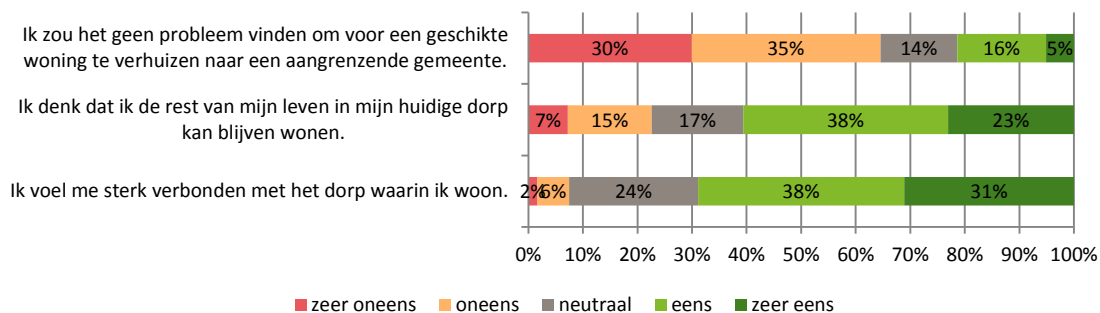


Bron: Bewonersconsultatie Kaag en Braassem, 2015.

- Bijna de helft van de invullers vindt dat de huurwoningen niet in kwaliteit mogen inboeten om de huurprijzen laag te houden.
- Ook bijna de helft is het niet eens met de stelling dat het goed voor het dorp is dat mensen met een hoger inkomen in een sociale huurwoningen wonen.
- Meer dan de helft van invullers vindt dat mensen met een te hoog inkomen de sociale huurwoningen zouden moeten verlaten.
- Ook meer dan de helft vindt dat in Kaag en Braassem te weinig woningen beschikbaar zijn voor mensen met een laag inkomen.

Stellingen over binding aan de gemeente

Figuur 4.2: Gemeente Kaag en Braassem. Bewonersconsultatie binding

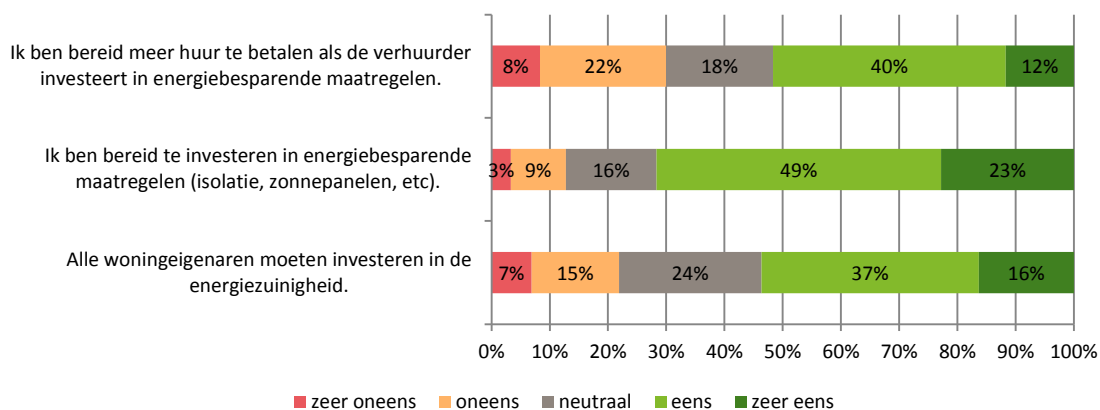


Bron: Bewonersconsultatie Kaag en Braassem, 2015.

- De invullers zijn voor het merendeel gebonden aan de gemeente.
- Zij zouden niet snel de gemeente verlaten voor een beter passende woning.

Stellingen over energiebesparing

Figuur 4.3: Gemeente Kaag en Braassem. Bewonersconsultatie energie besparing

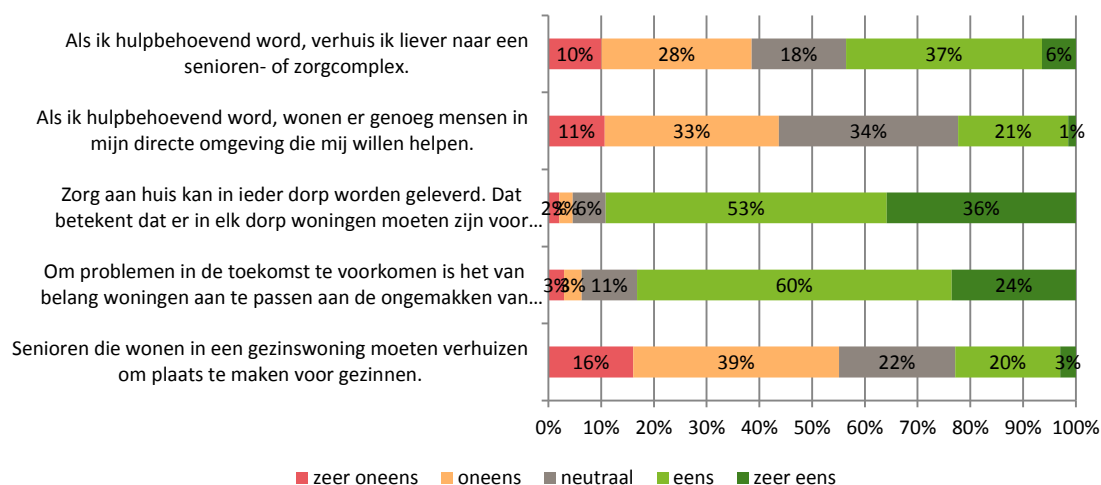


Bron: Bewonersconsultatie Kaag en Braassem, 2015.

- Meer dan de helft van de invullers is bereid meer huur te betalen als de verhuurder investeert in energiebesparende maatregelen.
- Bijna driekwart is zelf bereid om te investeren in energiebesparende maatregelen.

Stellingen over geschikt wonen

Figuur 4.4: Gemeente Kaag en Braassem. Bewonersconsultatie geschikt wonen

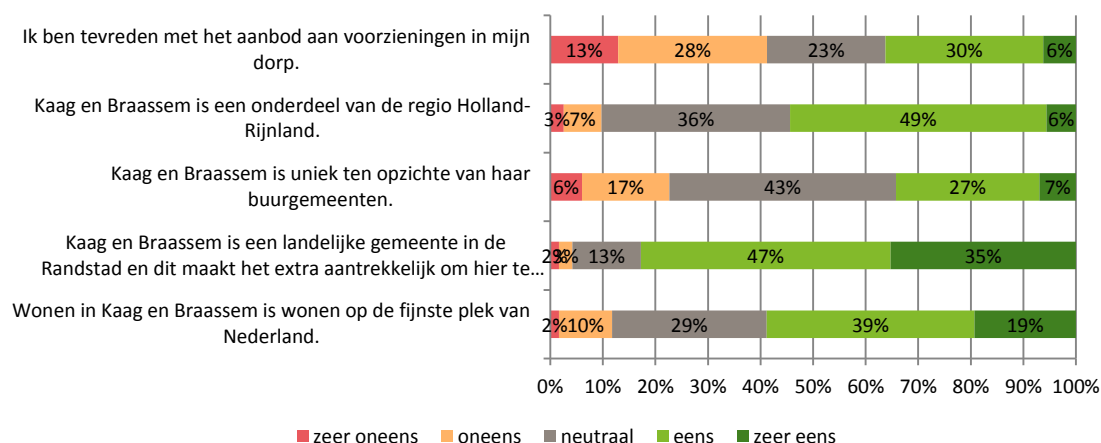


Bron: Bewonersconsultatie Kaag en Braassem, 2015.

- Slecht 22% van de invullers denkt dat er genoeg mensen in de omgeving wonen die willen helpen als men hulpbehoevend wordt.
- Toch wil minder dan de helft van de invullers verhuizen als men hulpbehoevend wordt.
- Het merendeel van de invullers vindt dat wel zorg moet worden geleverd in de verschillende kernen en dat de woningen daarop afgestemd moeten zijn.

Stellingen over de omgeving

Figuur 4.5: Gemeente Kaag en Braassem. Bewonersconsultatie woonomgeving

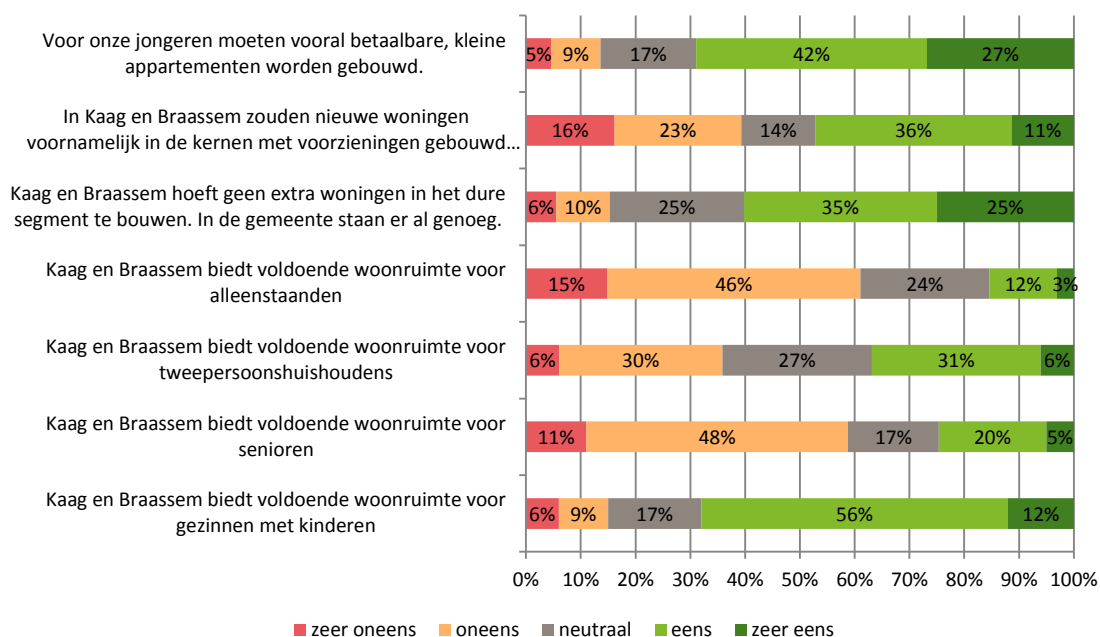


Bron: Bewonersconsultatie Kaag en Braassem, 2015.

- Het aantal inwoners dat tevreden of ontevreden is over het aantal voorzieningen in het dorp is ongeveer gelijk.
- Bijna alle inwoners vinden dat Kaag en Braassem een aantrekkelijke gemeente is om te wonen.
- Meer dan de helft vindt de gemeente de fijnste plek van Nederland.

Stellingen over de woningvoorraad

Figuur 4.6: Gemeente Kaag en Braassem. Bewonersconsultatie woningvoorraad



Bron: Bewonersconsultatie Kaag en Braassem, 2015.

- Bijna 70% van de invullers vindt dat er meer betaalbare, kleine appartementen voor jongeren beschikbaar moeten komen.
- Ongeveer de helft van de invullers is het eens met de stelling dat nieuwe woningen vooral in de kernen met voorzieningen moeten worden gebouwd.
- Een ruime meerderheid is het eens met de stellingen dat de gemeente voldoende dure woningen en woonruimte voor gezinnen bevat.
- Met de stellingen dat Kaag en Braassem voldoende woningen bevat voor alleenstaanden en senioren is ongeveer 60% het oneens.

Conclusies

- Kaag en Braassem heeft door haar landelijke, dorpse woonklimaat met goede woningen een aantrekkingskracht op gezinnen.
- De huidige bevolking heeft een sterke binding met de kernen.
- Het algemene beeld is dat de invullers eventuele uitbreidingen in de woningvoorraad graag bestemd willen zien voor starters, kleine huishoudens en senioren.
- Men vindt dat de gemeente voldoende woningen voor gezinnen bevat.

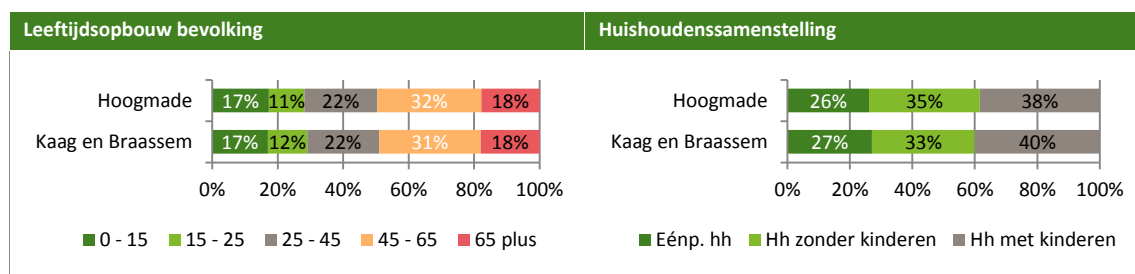
5 Factsheets per kern

5.1 Hoogmade

Inwoners

	2015	2020	2025	2030	2035	2015-2025	2025-2035
Bevolkingsprognose	1.533	1.564	1.589	1.600	1.601	+56	+12
Huishoudensprognose	655	693	724	740	755	+69	+31

Bevolkingsopbouw	Hoogmade	Kaag en Braassem
Omvang bevolking	1.725	25.745
Huishoudensaantal	705	10.575
Gemiddelde huishoudensgrootte	2,4	2,4



Bestaande woningvoorraad

Woningvoorraad naar type en eigendom	Hoogmade	Kaag en Braassem
Omvang woningvoorraad	607	10.417
Aandeel koopwoningen	67%	61%
• Eengezins koop	62%	55%
• Meergezins koop	5%	5%
Aandeel huurwoningen	30%	37%
• Eengezins huur (corporaties)	17%	21%
• Meergezins huur (corporaties)	6%	8%
• Eengezins huur (particulier)	6%	6%
• Meergezins huur (particulier)	1%	2%
Aandeel huur / koop onbekend	3%	2%

WOZ-waarde	Hoogmade	Kaag en Braassem
Gemiddelde WOZ-waarde (2015)	€ 274.000	€ 257.000

Verhuurgegevens

Gemiddeld aantal reacties	Hoogmade	Kaag en Braassem
Eengezinswoning	49,0	57,4
Appartement	42,5	33,0
Seniorenwoning	-	10,8

Gemiddeld aantal weigeringen	Hoogmade	Kaag en Braassem
Eengezinswoning	7,3	5,2
Appartement	4,2	3,2
Seniorenwoning	-	1,2

Netto huur- en woonlasten

	Hoogmade	Kaag en Braassem
Kale huur	€ 490	€ 505
Huurtoeslag	€ 40	€ 50
Netto huurlasten	€ 450	€ 455

	Hoogmade	Kaag en Braassem
Netto huurlasten	€ 450	€ 455
Energielasten	€ 130	€ 130
Water	€ 10	€ 10
Lokale lasten (gemeente / waterschap)	€ 50	€ 50
Netto woonlasten	€ 640	€ 645

Inkomen

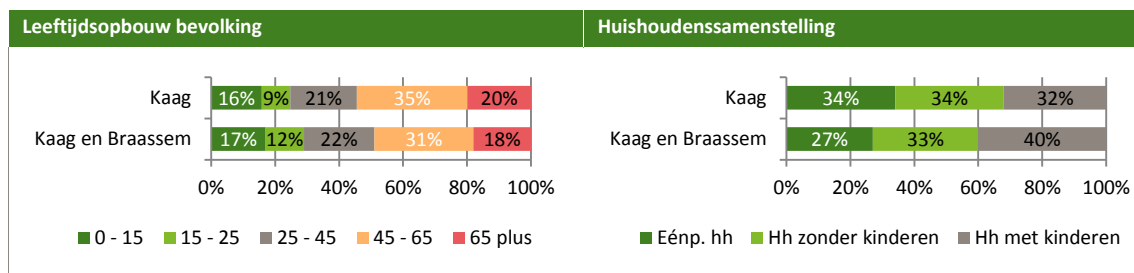
Inkomensverdeling huishoudens	Hoogmade	Kaag en Braassem
Aandeel met laag inkomen	Onbekend -	31%
Aandeel met midden inkomen	Onbekend -	41%
Aandeel met hoog inkomen	Onbekend -	28%
Gemiddeld inkomen per inwoner	Onbekend -	€ 24.100

5.2 Kaag

Inwoners

	2015	2020	2025	2030	2035	2015-2025	2025-2035
Bevolkingsprognose	486	489	485	476	474	-1	-11
Huishoudensprognose	220	226	232	233	234	+12	+2

Bevolkingsopbouw	Kaag	Kaag en Braassem
Omvang bevolking	475	25.745
Huishoudensaantal	215	10.575
Gemiddelde huishoudensgrootte	2,2	2,4



Bestaande woningvoorraad

Woningvoorraad naar type en eigendom	Kaag	Kaag en Braassem
Omvang woningvoorraad	228	10.417
Aandeel koopwoningen	50%	61%
• Eengezins koop	49%	55%
• Meergezins koop	1%	5%
Aandeel huurwoningen	42%	37%
• Eengezins huur (corporaties)	16%	21%
• Meergezins huur (corporaties)	0%	8%
• Eengezins huur (particulier)	15%	6%
• Meergezins huur (particulier)	11%	2%
Aandeel huur / koop onbekend	8%	2%

WOZ-waarde	Kaag	Kaag en Braassem
Gemiddelde WOZ-waarde (2015)	€ 356.000	€ 257.000

Verhuurgegevens

Geen mutaties onder corporatiewoningen plaatsgevonden in Kaag.

Netto huur- en woonlasten

	Kaag	Kaag en Braassem
Kale huur	€ 535	€ 505
Huurtoeslag	€ 70	€ 50
Netto huurlasten	€ 465	€ 455

	Kaag	Kaag en Braassem
Netto huurlasten	€ 465	€ 455
Energielasten	€ 130	€ 130
Water	€ 10	€ 10
Lokale lasten (gemeente / waterschap)	€ 50	€ 50
Netto woonlasten	€ 655	€ 645

Inkomen

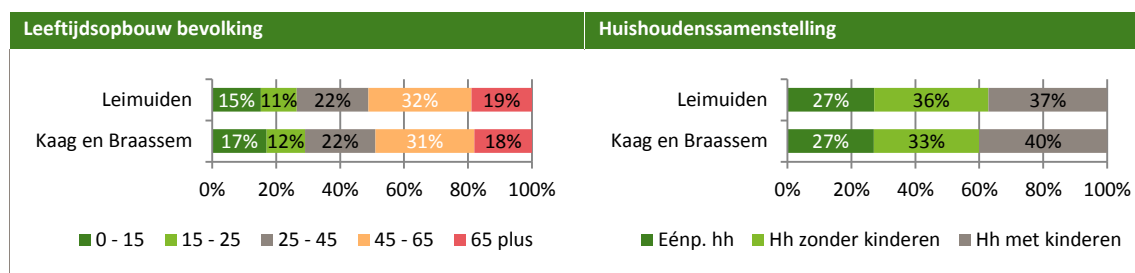
Inkomensverdeling huishoudens	Kaag	Kaag en Braassem
Aandeel met laag inkomen	30%	31%
Aandeel met midden inkomen	36%	41%
Aandeel met hoog inkomen	34%	28%
Gemiddeld inkomen per inwoner	€ 32.500	€ 24.100

5.3 Leimuiden

Inwoners

	2015	2020	2025	2030	2035	2015-2025	2025-2035
Bevolkingsprognose	4.375	4.469	4.594	4.695	4.711	+219	+117
Huishoudensprognose	1.859	1.998	2.105	2.159	2.183	+246	+78

Bevolkingsopbouw	Leimuiden	Kaag en Braassem
Omvang bevolking	4.285	25.745
Huishoudensaantal	1.835	10.575
Gemiddelde huishoudensgrootte	2,3	2,4



Bestaande woningvoorraad

Woningvoorraad naar type en eigendom	Leimuiden	Kaag en Braassem
Omvang woningvoorraad	1.841	10.417
Aandeel koopwoningen	61%	61%
• Eengezins koop	59%	55%
• Meergezins koop	2%	5%
Aandeel huurwoningen	36%	37%
• Eengezins huur (corporaties)	23%	21%
• Meergezins huur (corporaties)	7%	8%
• Eengezins huur (particulier)	5%	6%
• Meergezins huur (particulier)	1%	2%
Aandeel huur / koop onbekend	2%	2%

WOZ-waarde	Leimuiden	Kaag en Braassem
Gemiddelde WOZ-waarde (2015)	€ 254.000	€ 257.000

Verhuurgegevens

Gemiddeld aantal reacties	Leimuiden	Kaag en Braassem
Eengezinswoning	51,1	57,4
Appartement	20,5	33,0
Seniorenwoning	-	10,8

Gemiddeld aantal weigeringen	Leimuiden	Kaag en Braassem
Eengezinswoning	5,8	5,2
Appartement	4,9	3,2
Seniorenwoning	-	1,2

Netto huur- en woonlasten

	Leimuiden	Kaag en Braassem
Kale huur	€ 520	€ 505
Huurtoeslag	€ 45	€ 50
Netto huurlasten	€ 475	€ 455

	Leimuiden	Kaag en Braassem
Netto huurlasten	€ 475	€ 455
Energielasten	€ 130	€ 130
Water	€ 10	€ 10
Lokale lasten (gemeente / waterschap)	€ 50	€ 50
Netto woonlasten	€ 665	€ 645

Inkomen

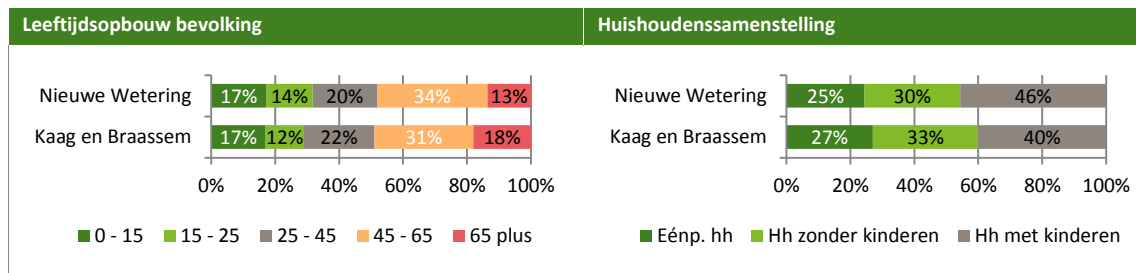
Inkomensverdeling huishoudens	Leimuiden	Kaag en Braassem
Aandeel met laag inkomen	31%	31%
Aandeel met midden inkomen	41%	41%
Aandeel met hoog inkomen	28%	28%
Gemiddeld inkomen per inwoner	€ 25.000	€ 24.100

5.4 Nieuwe Wetering

Inwoners

	2015	2020	2025	2030	2035	2015-2025	2025-2035
Bevolkingsprognose	713	725	739	758	776	+26	+37
Huishoudensprognose	291	315	338	353	365	+47	+27

Bevolkingsopbouw	Nieuwe Wetering	Kaag en Braassem
Omvang bevolking	700	25.745
Huishoudensaantal	270	10.575
Gemiddelde huishoudensgrootte	2,6	2,4



Bestaande woningvoorraad

Woningvoorraad naar type en eigendom	Nieuwe Wetering	Kaag en Braassem
Omvang woningvoorraad	259	10.417
Aandeel koopwoningen	69%	61%
• Eengezins koop	69%	55%
• Meergezins koop	1%	5%
Aandeel huurwoningen	27%	37%
• Eengezins huur (corporaties)	12%	21%
• Meergezins huur (corporaties)	5%	8%
• Eengezins huur (particulier)	9%	6%
• Meergezins huur (particulier)	1%	2%
Aandeel huur / koop onbekend	4%	2%

WOZ-waarde	Nieuwe Wetering	Kaag en Braassem
Gemiddelde WOZ-waarde (2015)	€ 292.000	€ 257.000

Verhuurgegevens

Gemiddeld aantal reacties	Nieuwe Wetering	Kaag en Braassem
Eengezinswoning	-	57,4
Appartement	23,0	33,0
Seniorenwoning	-	10,8

Gemiddeld aantal weigeringen	Nieuwe Wetering	Kaag en Braassem
Eengezinswoning	-	5,2
Appartement	4,5	3,2
Seniorenwoning	-	1,2

Netto huur- en woonlasten

	Nieuwe Wetering	Kaag en Braassem
Kale huur	€ 485	€ 505
Huurtoeslag	€ 40	€ 50
Netto huurlasten	€ 445	€ 455

	Nieuwe Wetering	Kaag en Braassem
Netto huurlasten	€ 445	€ 455
Energielasten	€ 130	€ 130
Water	€ 10	€ 10
Lokale lasten (gemeente / waterschap)	€ 50	€ 50
Netto woonlasten	€ 635	€ 645

Inkomen

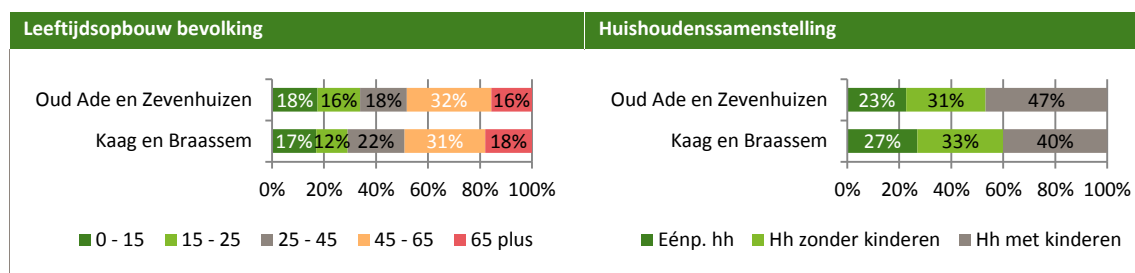
Inkomensverdeling huishoudens	Nieuwe Wetering	Kaag en Braassem
Aandeel met laag inkomen	Onbekend -	31%
Aandeel met midden inkomen	Onbekend -	41%
Aandeel met hoog inkomen	Onbekend -	28%
Gemiddeld inkomen per inwoner	Onbekend -	€ 24.100

5.5 Oud Ade

Inwoners

	2015	2020	2025	2030	2035	2015-2025	2025-2035
Bevolkingsprognose	789	791	818	856	884	+29	+66
Huishoudensprognose	313	340	369	389	402	+56	+33

Bevolkingsopbouw	Oud Ade	Kaag en Braassem
Omvang bevolking	780	25.745
Huishoudensaantal	280	10.575
Gemiddelde huishoudensgrootte	2,8	2,4



Bestaande woningvoorraad

Woningvoorraad naar type en eigendom	Oud Ade	Kaag en Braassem
Omvang woningvoorraad	262	10.417
Aandeel koopwoningen	66%	61%
• Eengezins koop	66%	55%
• Meergezins koop	0%	5%
Aandeel huurwoningen	30%	37%
• Eengezins huur (corporaties)	15%	21%
• Meergezins huur (corporaties)	4%	8%
• Eengezins huur (particulier)	11%	6%
• Meergezins huur (particulier)	0%	2%
Aandeel huur / koop onbekend	4%	2%

WOZ-waarde	Oud Ade	Kaag en Braassem
Gemiddelde WOZ-waarde (2015)	€ 297.000	€ 257.000

Verhuurgegevens

Gemiddeld aantal reacties	Oud Ade	Kaag en Braassem
Eengezinswoning	8,0	57,4
Appartement	28,0	33,0
Seniorenwoning	6,0	10,8

Gemiddeld aantal weigeringen	Oud Ade	Kaag en Braassem
Eengezinswoning	3,0	5,2
Appartement	0,8	3,2
Seniorenwoning	2,0	1,2

Netto huur- en woonlasten

	Oud Ade	Kaag en Braassem
Kale huur	€ 485	€ 505
Huurtoeslag	€ 50	€ 50
Netto huurlasten	€ 435	€ 455

	Oud Ade	Kaag en Braassem
Netto huurlasten	€ 435	€ 455
Energielasten	€ 130	€ 130
Water	€ 10	€ 10
Lokale lasten (gemeente / waterschap)	€ 50	€ 50
Netto woonlasten	€ 625	€ 645

Inkomen

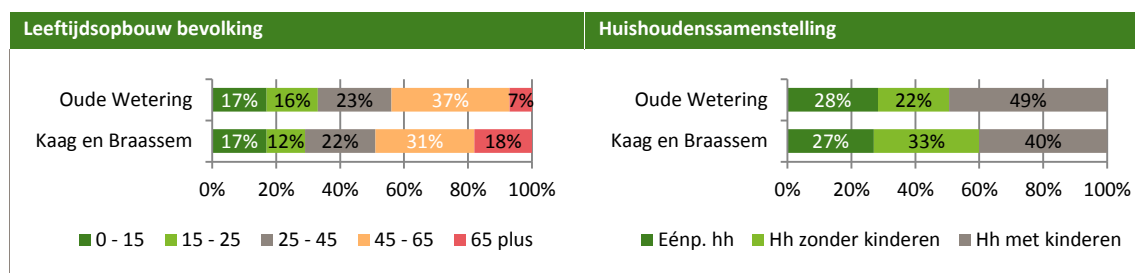
Inkomensverdeling huishoudens	Oud Ade	Kaag en Braassem
Aandeel met laag inkomen	40%	31%
Aandeel met midden inkomen	39%	41%
Aandeel met hoog inkomen	21%	28%
Gemiddeld inkomen per inwoner	€ 20.900	€ 24.100

5.6 Oude Wetering

Inwoners

	2015	2020	2025	2030	2035	2015-2025	2025-2035
Bevolkingsprognose	3.163	3.236	3.371	3.540	3.684	+208	+313
Huishoudensprognose	1.257	1.362	1.485	1.580	1.658	+228	+173

Bevolkingsopbouw	Oude Wetering	Kaag en Braassem
Omvang bevolking	3.095	25.745
Huishoudensaantal	1.200	10.575
Gemiddelde huishoudensgrootte	2,6	2,4



Bestaande woningvoorraad

Woningvoorraad naar type en eigendom	Oude Wetering	Kaag en Braassem
Omvang woningvoorraad	1.600	10.417
Aandeel koopwoningen	57%	61%
• Eengezins koop	51%	55%
• Meergezins koop	6%	5%
Aandeel huurwoningen	41%	37%
• Eengezins huur (corporaties)	22%	21%
• Meergezins huur (corporaties)	14%	8%
• Eengezins huur (particulier)	3%	6%
• Meergezins huur (particulier)	2%	2%
Aandeel huur / koop onbekend	2%	2%

WOZ-waarde	Oude Wetering	Kaag en Braassem
Gemiddelde WOZ-waarde (2015)	€ 221.000	€ 257.000

Verhuurgegevens

Gemiddeld aantal reacties	Oude Wetering	Kaag en Braassem
Eengezinswoning	65,1	57,4
Appartement	58,9	33,0
Seniorenwoning	12,5	10,8

Gemiddeld aantal weigeringen	Oude Wetering	Kaag en Braassem
Eengezinswoning	4,6	5,2
Appartement	2,4	3,2
Seniorenwoning	2,5	1,2

Netto huur- en woonlasten

	Oude Wetering	Kaag en Braassem
Kale huur	€ 495	€ 505
Huurtoeslag	€ 45	€ 50
Netto huurlasten	€ 450	€ 455

	Oude Wetering	Kaag en Braassem
Netto huurlasten	€ 450	€ 455
Energielasten	€ 130	€ 130
Water	€ 10	€ 10
Lokale lasten (gemeente / waterschap)	€ 50	€ 50
Netto woonlasten	€ 640	€ 645

Inkomen

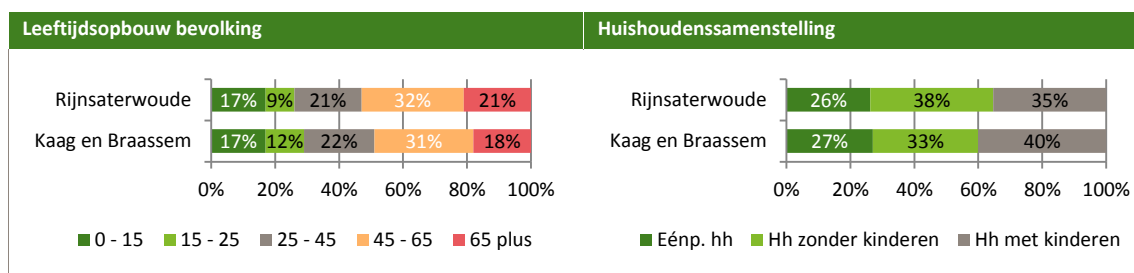
Inkomensverdeling huishoudens	Oude Wetering	Kaag en Braassem
Aandeel met laag inkomen	33%	31%
Aandeel met midden inkomen	43%	41%
Aandeel met hoog inkomen	24%	28%
Gemiddeld inkomen per inwoner	€ 24.200	€ 24.100

5.7 Rijnsaterwoude

Inwoners

	2015	2020	2025	2030	2035	2015-2025	2025-2035
Bevolkingsprognose	1.208	1.218	1.217	1.218	1.216	+9	-1
Huishoudensprognose	522	548	571	583	587	+49	+16

Bevolkingsopbouw	Rijnsaterwoude	Kaag en Braassem
Omvang bevolking	1.180	25.745
Huishoudensaantal	500	10.575
Gemiddelde huishoudensgrootte	2,4	2,4



Bestaande woningvoorraad

Woningvoorraad naar type en eigendom	Rijnsaterwoude	Kaag en Braassem
Omvang woningvoorraad	480	10.417
Aandeel koopwoningen	53%	61%
• Eengezins koop	53%	55%
• Meergezins koop	0%	5%
Aandeel huurwoningen	44%	37%
• Eengezins huur (corporaties)	24%	21%
• Meergezins huur (corporaties)	11%	8%
• Eengezins huur (particulier)	8%	6%
• Meergezins huur (particulier)	0%	2%
Aandeel huur / koop onbekend	3%	2%

WOZ-waarde	Rijnsaterwoude	Kaag en Braassem
Gemiddelde WOZ-waarde (2015)	€ 290.000	€ 257.000

Verhuurgegevens

Mutatiegraad	Rijnsaterwoude	Kaag en Braassem
Eengezinswoning		
Appartement		
Seniorenwoning		

Gemiddeld aantal reacties	Rijnsaterwoude	Kaag en Braassem
Eengezinswoning	127,5	57,4
Appartement	33,8	33,0
Seniorenwoning	-	10,8

Gemiddeld aantal weigeringen	Rijnsaterwoude	Kaag en Braassem
Eengezinswoning	12,0	5,2
Appartement	8,5	3,2
Seniorenwoning	-	1,2

Netto huur- en woonlasten

	Rijnsaterwoude	Kaag en Braassem
Kale huur	€ 475	€ 505
Huurtoeslag	€ 15	€ 50
Netto huurlasten	€ 460	€ 455

	Rijnsaterwoude	Kaag en Braassem
Netto huurlasten	€ 40	€ 455
Energielasten	€ 130	€ 130
Water	€ 10	€ 10
Lokale lasten (gemeente / waterschap)	€ 50	€ 50
Netto woonlasten	€ 650	€ 645

Inkomen

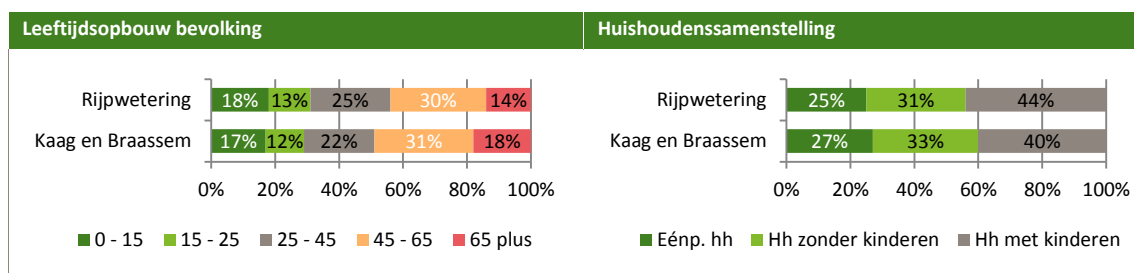
Inkomensverdeling huishoudens	Rijnsaterwoude	Kaag en Braassem
Aandeel met laag inkomen	35%	31%
Aandeel met midden inkomen	39%	41%
Aandeel met hoog inkomen	26%	28%
Gemiddeld inkomen per inwoner	€ 25.800	€ 24.100

5.8 Rijpwetering

Inwoners

	2015	2020	2025	2030	2035	2015-2025	2025-2035
Bevolkingsprognose	1.203	1.242	1.287	1.331	1.364	+84	+77
Huishoudensprognose	479	522	562	590	614	+83	+52

Bevolkingsopbouw	Rijpwetering	Kaag en Braassem
Omvang bevolking	1.570	25.745
Huishoudensaantal	615	10.575
Gemiddelde huishoudensgrootte	2,5	2,4



Bestaande woningvoorraad

Woningvoorraad naar type en eigendom	Rijpwetering	Kaag en Braassem
Omvang woningvoorraad	648	10.417
Aandeel koopwoningen	53%	61%
• Eengezins koop	53%	55%
• Meergezins koop	0%	5%
Aandeel huurwoningen	44%	37%
• Eengezins huur (corporaties)	24%	21%
• Meergezins huur (corporaties)	11%	8%
• Eengezins huur (particulier)	8%	6%
• Meergezins huur (particulier)	0%	2%
Aandeel huur / koop onbekend	3%	2%

WOZ-waarde	Rijpwetering	Kaag en Braassem
Gemiddelde WOZ-waarde (2015)	€ 258.000	€ 257.000

Verhuurgegevens

Mutatiegraad	Rijpwetering	Kaag en Braassem
Eengezinswoning		
Appartement		
Seniorenwoning		

Gemiddeld aantal reacties	Rijpwetering	Kaag en Braassem
Eengezinswoning	45,5	57,4
Appartement	56,5	33,0
Seniorenwoning	22,5	10,8

Gemiddeld aantal weigeringen	Rijpwetering	Kaag en Braassem
Eengezinswoning	8,5	5,2
Appartement	0,8	3,2
Seniorenwoning	0,0	1,2

Netto huur- en woonlasten

	Rijpwetering	Kaag en Braassem
Kale huur	€ 480	€ 505
Huurtoeslag	€ 40	€ 50
Netto huurlasten	€ 440	€ 455

	Rijpwetering	Kaag en Braassem
Netto huurlasten	€ 440	€ 455
Energielasten	€ 130	€ 130
Water	€ 10	€ 10
Lokale lasten (gemeente / waterschap)	€ 50	€ 50
Netto woonlasten	€ 630	€ 645

Inkomen

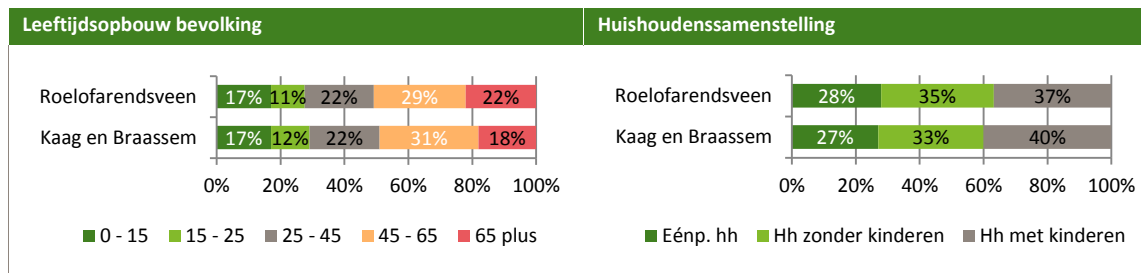
Inkomensverdeling huishoudens	Rijpwetering	Kaag en Braassem
Aandeel met laag inkomen	38%	31%
Aandeel met midden inkomen	42%	41%
Aandeel met hoog inkomen	20%	28%
Gemiddeld inkomen per inwoner	€ 21.700	€ 24.100

5.9 Roelofarendsveen

Inwoners

	2015	2020	2025	2030	2035	2015-2025	2025-2035
Bevolkingsprognose	8.608	8.765	8.861	8.933	8.972	+253	+111
Huishoudensprognose	3.651	3.837	3.986	4.077	4.142	+335	+156

Bevolkingsopbouw	Roelofarendsveen	Kaag en Braassem
Omvang bevolking	8.415	25.745
Huishoudensaantal	3.530	10.575
Gemiddelde huishoudensgrootte	2,4	2,4



Bestaande woningvoorraad

Woningvoorraad naar type en eigendom	Roelofarendsveen	Kaag en Braassem
Omvang woningvoorraad	3.130	10.417
Aandeel koopwoningen	59%	61%
• Eengezins koop	48%	55%
• Meergezins koop	11%	5%
Aandeel huurwoningen	39%	37%
• Eengezins huur (corporaties)	24%	21%
• Meergezins huur (corporaties)	7%	8%
• Eengezins huur (particulier)	5%	6%
• Meergezins huur (particulier)	3%	2%
Aandeel huur / koop onbekend	2%	2%

WOZ-waarde	Roelofarendsveen	Kaag en Braassem
Gemiddelde WOZ-waarde (2015)	€ 250.000	€ 257.000

Verhuurgegevens

Mutatiegraad	Roelofarendsveen	Kaag en Braassem
Eengezinswoning		
Appartement		
Seniorenwoning		

Gemiddeld aantal reacties	Roelofarendsveen	Kaag en Braassem
Eengezinswoning	58,4	57,4
Appartement	21,5	33,0
Seniorenwoning	10,2	10,8

Gemiddeld aantal weigeringen	Roelofarendsveen	Kaag en Braassem
Eengezinswoning	4,5	5,2
Appartement	1,4	3,2
Seniorenwoning	1,0	1,2

Netto huur- en woonlasten

	Roelofarendsveen	Kaag en Braassem
Kale huur	€ 535	€ 505
Huurtoeslag	€ 55	€ 50
Netto huurlasten	€ 480	€ 455

	Roelofarendsveen	Kaag en Braassem
Netto huurlasten	€ 480	€ 455
Energielasten	€ 130	€ 130
Water	€ 10	€ 10
Lokale lasten (gemeente / waterschap)	€ 50	€ 50
Netto woonlasten	€ 670	€ 645

Inkomen

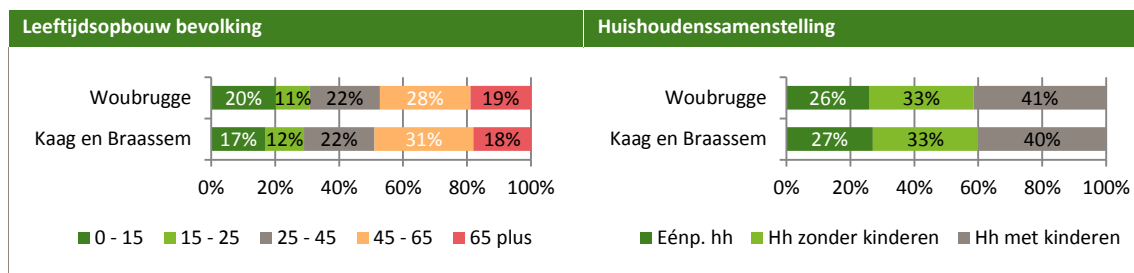
Inkomensverdeling huishoudens	Roelofarendsveen	Kaag en Braassem
Aandeel met laag inkomen	35%	31%
Aandeel met midden inkomen	40%	41%
Aandeel met hoog inkomen	25%	28%
Gemiddeld inkomen per inwoner	€ 23.500	€ 24.100

5.10 Woubrugge

Inwoners

	2015	2020	2025	2030	2035	2015-2025	2025-2035
Bevolkingsprognose	3.793	3.856	3.888	3.902	3.952	+95	+64
Huishoudensprognose	1.542	1.629	1.712	1.774	1.837	+170	+125

Bevolkingsopbouw	Woubrugge	Kaag en Braassem
Omvang bevolking	3.495	25.745
Huishoudensaantal	1.395	10.575
Gemiddelde huishoudensgrootte	2,5	2,4



Bestaande woningvoorraad

Woningvoorraad naar type en eigendom	Woubrugge	Kaag en Braassem
Omvang woningvoorraad	1.362	10.417
Aandeel koopwoningen	66%	61%
• Eengezins koop	63%	55%
• Meergezins koop	3%	5%
Aandeel huurwoningen	32%	37%
• Eengezins huur (corporaties)	16%	21%
• Meergezins huur (corporaties)	8%	8%
• Eengezins huur (particulier)	7%	6%
• Meergezins huur (particulier)	1%	2%
Aandeel huur / koop onbekend	2%	2%

WOZ-waarde	Woubrugge	Kaag en Braassem
Gemiddelde WOZ-waarde (2015)	€ 270.000	€ 257.000

Verhuurgegevens

Mutatiegraad	Woubrugge	Kaag en Braassem
Eengezinswoning		
Appartement		
Seniorenwoning		

Gemiddeld aantal reacties	Woubrugge	Kaag en Braassem
Eengezinswoning	50,0	57,4
Appartement	30,9	33,0
Seniorenwoning	-	10,8

Gemiddeld aantal weigeringen	Woubrugge	Kaag en Braassem
Eengezinswoning	6,1	5,2
Appartement	4,5	3,2
Seniorenwoning	-	1,2

Netto huur- en woonlasten

	Woubrugge	Kaag en Braassem
Kale huur	€535	€ 505
Huurtoeslag	€ 50	€ 50
Netto huurlasten	€ 485	€ 455

	Woubrugge	Kaag en Braassem
Netto huurlasten	€ 485	€ 455
Energielasten	€ 130	€ 130
Water	€ 10	€ 10
Lokale lasten (gemeente / waterschap)	€ 50	€ 50
Netto woonlasten	€ 675	€ 645

Inkomen

Inkomensverdeling huishoudens	Woubrugge	Kaag en Braassem
Aandeel met laag inkomen	Onbekend -	31%
Aandeel met midden inkomen	Onbekend -	41%
Aandeel met hoog inkomen	Onbekend -	28%
Gemiddeld inkomen per inwoner	Onbekend -	€ 24.100

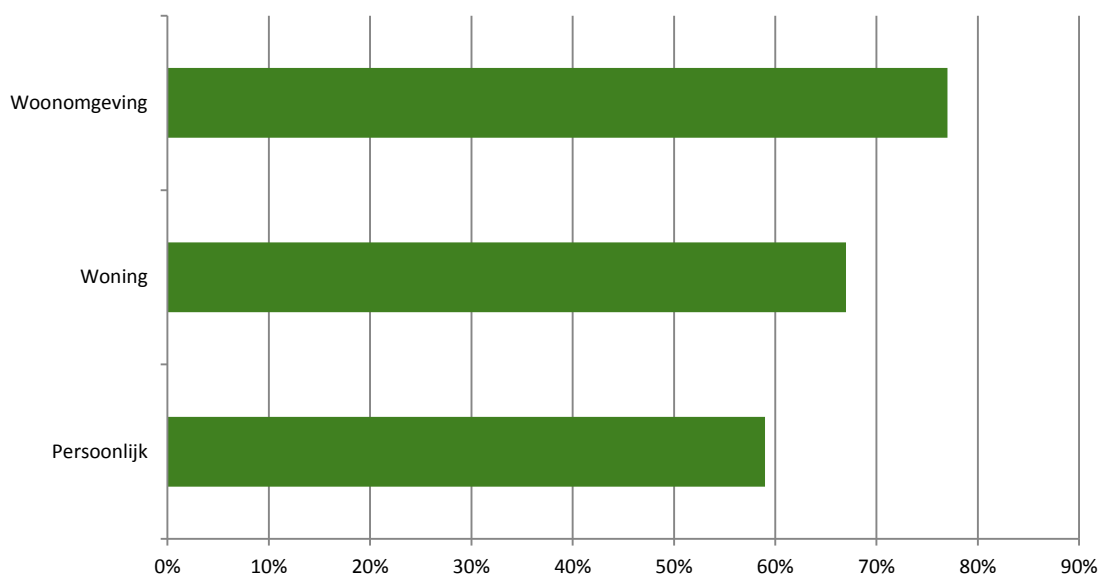
Bijlage: Rapportage vestigersonderzoek

Onder de inwoners die in de afgelopen twee jaar in Kaag en Braassem zijn komen wonen (de vestigers) is een enquête gehouden. In deze enquête is ingegaan op de redenen waarom men besloten heeft in Kaag en Braassem te gaan wonen. In totaal 78 inwoners (recente vestigers) hebben deze enquête ingevuld.

Motieven

Allereerst wordt er ingegaan op de redenen waarom men naar Kaag en Braassem is verhuisd.

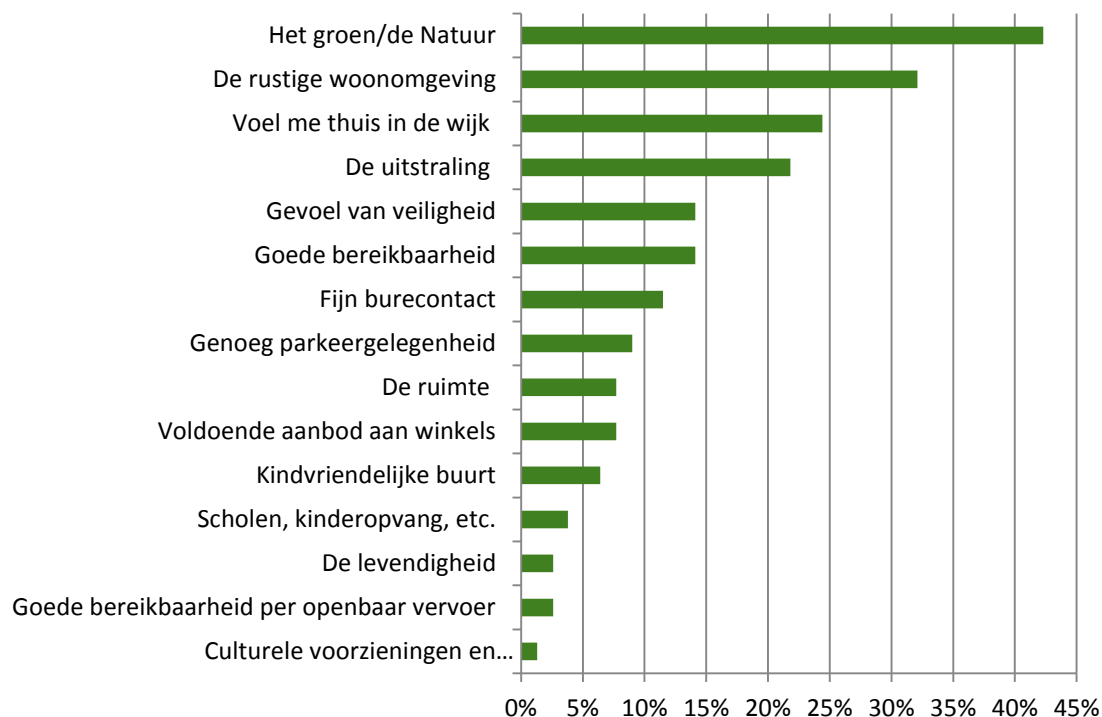
Figuur 0.1: Gemeente Kaag en Braassem. Voornamelijk reden om naar Kaag en Braassem te verhuizen



Bron: Vestigersenquête Kaag en Braassem, 2015.

- In de bovenstaande figuur is te zien dat vooral de woonomgeving een belangrijke reden is geweest om te verhuizen naar Kaag en Braassem.

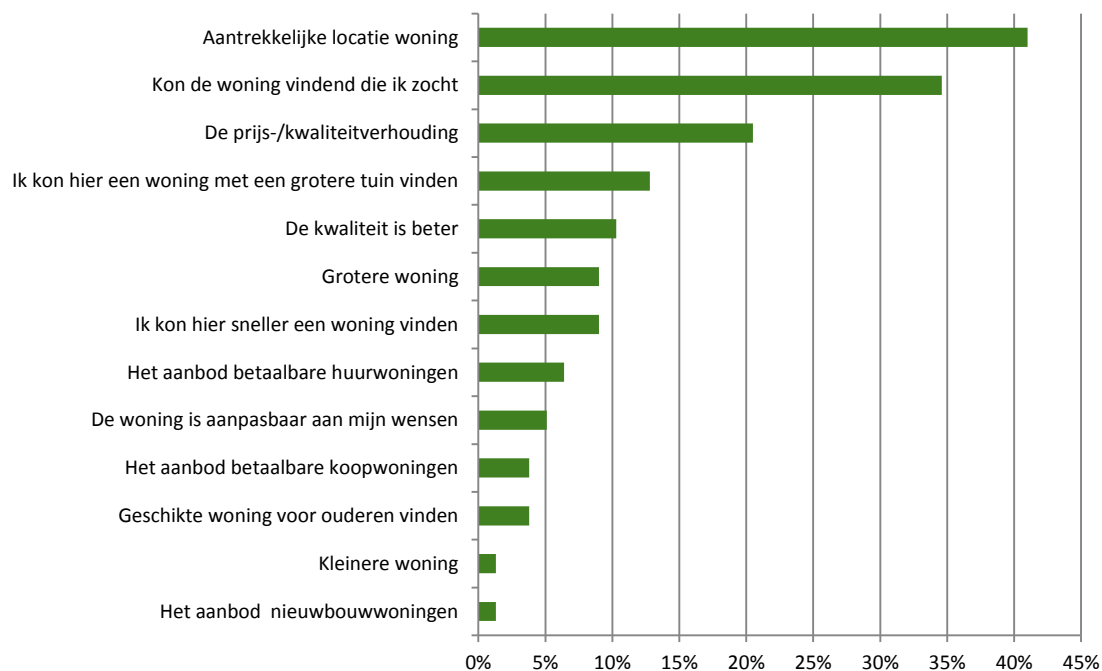
Figuur 0.2: Gemeente Kaag en Braassem. Redenen met betrekking tot de woonomgeving



Bron: Vestigersenquête Kaag en Braassem, 2015.

- De natuur en rust zijn belangrijke redenen om zich te vestigen in Kaag en Braassem.

Figuur 0.3: Gemeente Kaag en Braassem. Motieven met betrekking tot de woning



Bron: Vestigersenquête Kaag en Braassem, 2015.

- Ook bij de motieven waarom men de woning heeft betrokken / gekozen, wordt de locatie (en dus woonomgeving) het meest genoemd.
- Ook de beschikbaarheid van woningen is een belangrijke reden geweest.

Figuur 0.4: Gemeente Kaag en Braassem. Persoonlijke verhuismotieven



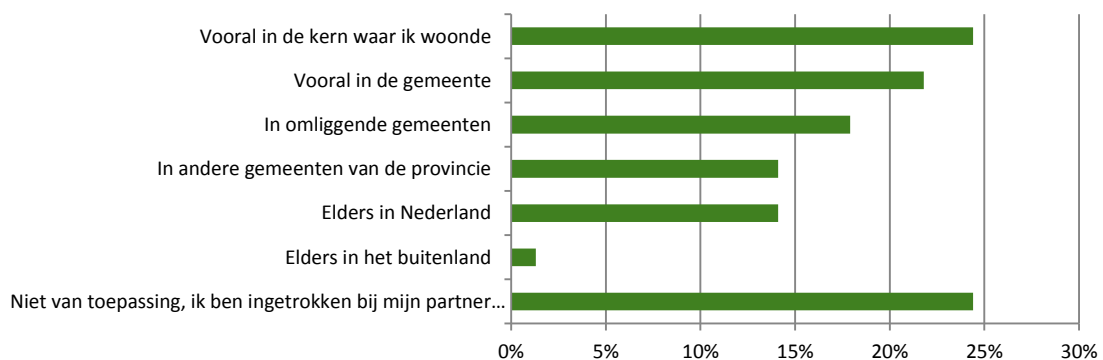
Bron: Vestigersenquête Kaag en Braassem, 2015.

- Bij de persoonlijk motieven zijn vooral trouwen / samenwonen en de afstand tot familie en vrienden belangrijke redenen.

Een klein percentage noemde daarnaast nog eventuele aanvullende redenen (n=29). Hierbij ging men voornamelijk in op de nabijheid van water, gunstige ligging en prettige woonomgeving.

Tevens is aan de inwoners gevraagd waar men destijds heeft gezocht naar een andere woning.

Figuur 0.5: Gemeente Kaag en Braassem. Zoekgebieden naar een andere woning

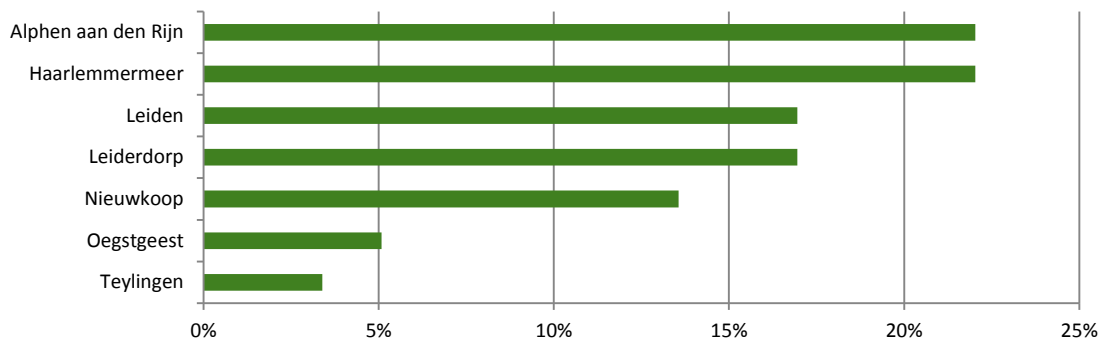


Bron: Vestigersenquête Kaag en Braassem, 2015.

- Een meerderheid van de respondenten is op zoek gegaan naar woningen in de kern waar men woonde, of in de gemeente.
- De omliggende gemeenten zijn ook nog redelijk vaak genoemd.
- Opvallend is dat een groot deel van de respondenten is ingetrokken bij de partner.

Aan de mensen die aangaven ook in omliggende gemeenten te hebben gezocht, is gevraagd in welke gemeente men gezocht heeft. De antwoorden zijn weergegeven in de onderstaande figuur.

Figuur 0.6: Gemeente Kaag en Braassem. Omliggende gemeenten waarin met gezocht heeft naar een woning



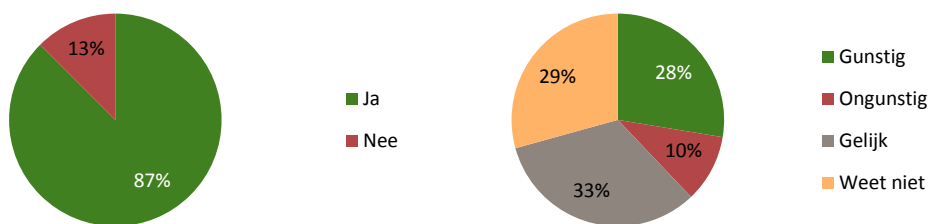
Bron: Vestigersenquête Kaag en Braassem, 2015.

- De meeste mensen hebben naast Kaag en Braassem ook gezocht in de gemeenten Alphen aan den Rijn en Haarlemmermeer.

Prijsniveau woningen

Ook is gevraagd of het prijsniveau van de woningen een rol heeft gespeeld bij de keuze voor een woning in Kaag en Braassem.

Figuur 0.7: Gemeente Kaag en Braassem: Prijsniveau en reden verhuizing



Bron: Vestigersenquête Kaag en Braassem, 2015.

- Het grootste deel (87%) geeft aan dat dit prijsniveau een rol heeft gespeeld bij de beslissing om naar Kaag en Braassem te verhuizen.
- Ruim 60% van deze mensen geeft aan dat het prijsniveau gelijk of gunstig is ten opzichte van de vorige woning.

Kernbinding

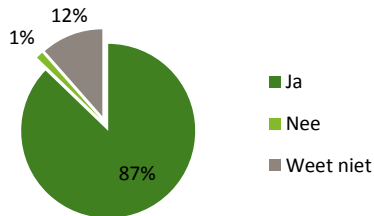
Karakter en sfeer van Kaag en Braassem

In steekwoorden

- Gemoedelijk, sociaal, vriendelijk, gezellig
- Ruimte, rust en landelijk
- Veilig

Bijna 90 % van de vestigers voelt zich welkom in de gemeente. Slechts 1 % voelt zich niet welkom.

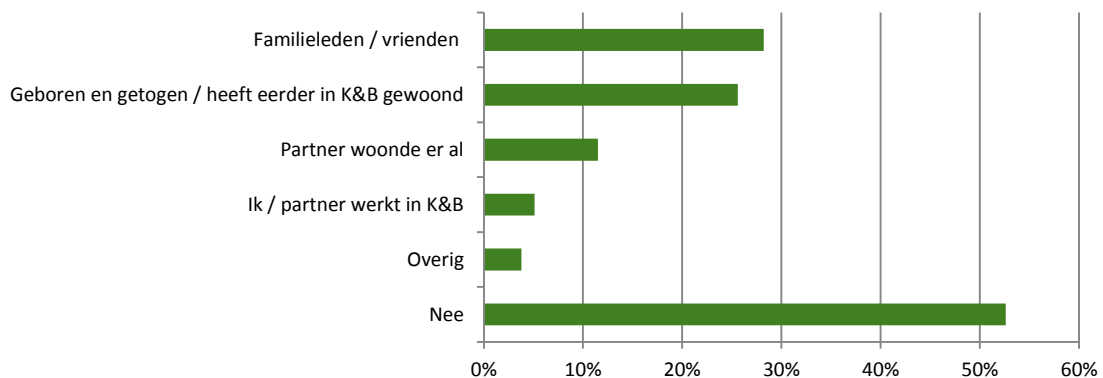
Figuur 0.8: Gemeente Kaag en Braassem: Voelt u zich welkom?



Bron: Vestigersenquête Kaag en Braassem, 2015.

Ook is gevraagd of men van tevoren al een zekere binding met de gemeente had voor men er kwam wonen.

Figuur 0.9: Gemeente Kaag en Braassem. Binding met de gemeente voordat men er kwam wonen

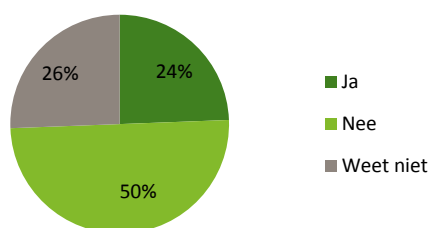


Bron: Vestigersenquête Kaag en Braassem, 2015.

- De meeste respondenten hadden geen specifieke binding met de gemeente voordat men er kwam wonen.
- De mensen die wel al een binding hadden, noemen voornamelijk de aanwezigheid van vrienden / familie, of hebben eerder in Kaag en Braassem gewoond.

Vervolgens is gevraagd of de vestigers wederom verhuisplannen hebben.

Figuur 0.10: Gemeente Kaag en Braassem. Toekomstige verhuisplannen



Bron: Vestigersenquête Kaag en Braassem, 2015.

- De meeste vestigers zijn niet van plan om nog een keer te verhuizen.
- De mensen die aangeven wel op termijn te willen verhuizen, doen dit voornamelijk vanwege de woning (te groot, te klein, van huurhuis naar koophuis, grotere woning in verband met gezinsuitbreiding).
- Wel geeft bijna 50% van deze mensen aan een woning in de gemeente Kaag en Braassem te gaan zoeken, of men weet het nog niet. Ongeveer 10% geeft aan naar een andere gemeente te gaan.

Vorige en huidige woning

Veruit de meeste mensen (81%) woonden voordat men zich in Kaag en Braassem vestigde al op zichzelf.

Tabel 0.1: Gemeente Kaag en Braassem. Vorige en huidige woning vestigers.

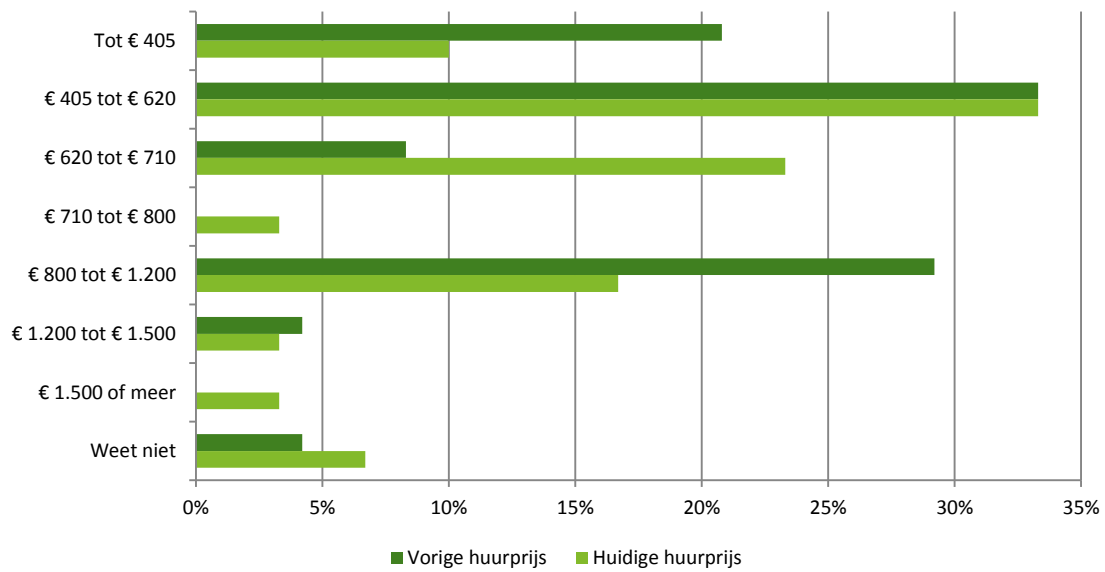
Vorige woning	Huur	Koop	Totaal
Huur	12 (52%)	8(20%)	20(33%)
Koop	11(48%)	32(80%)	43(67%)
Totaal	23(100%)	40(100%)	63(100%)

Bron: Vestigersenquête Kaag en Braassem, 2015.

- Van de vestigers woont op dit moment 63% in een koopwoning.
- Meer dan de helft van de mensen die hiervoor in een huurwoning woonden, wonen nu wederom in een huurwoning.
- Ruim 80% van de mensen die nu in een koopwoning wonen, woonden hier hiervoor ook in.

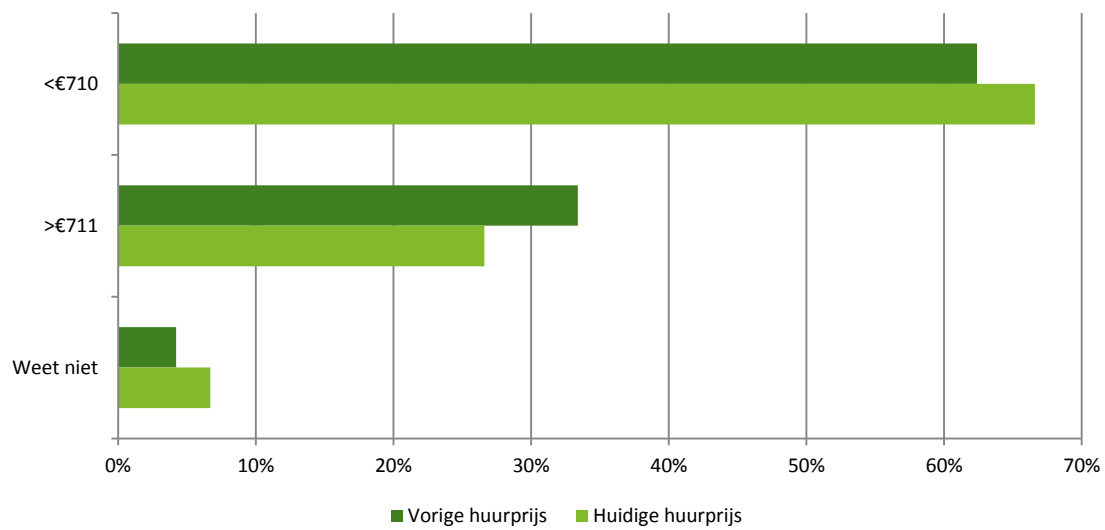
De huurprijzen van de betrokken woningen en de verlaten woningen zijn vergeleken in onderstaande grafiek.

Figuur 0.11: Gemeente Kaag en Braassem. Huurprijs vorige versus huidige woning



Bron: Vestigersenquête Kaag en Braassem, 2015.

Figuur 0.12: Gemeente Kaag en Braassem, huurprijs vorige versus huidige woning naar liberalisatiegrens

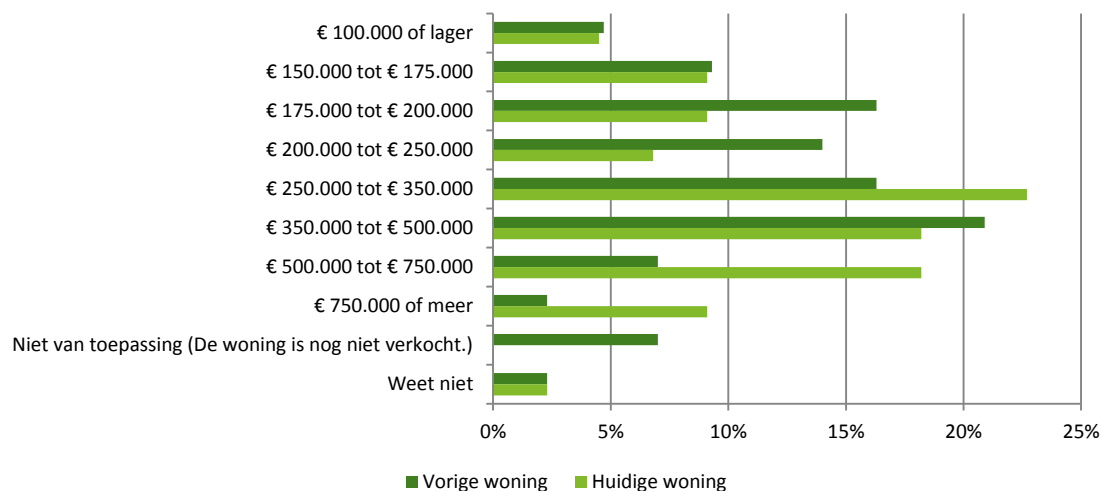


Bron: Vestigersenquête Kaag en Braassem, 2015.

- De meeste vestigers zijn in huurwoningen met een huurprijs tussen de € 405 en € 710 komen wonen.
- Grofweg kunnen we constateren dat huurders in een woning onder de liberalisatiegrens (€ 710) wat duurder zijn gaan wonen in Kaag en Braassem.

Het verschil in verkoopwaarde tussen de huidige woningen en de verlaten woningen is als volgt.

Figuur 0.13: Gemeente Kaag en Braassem. Huidige en vorige verkoopwaarde van de woning

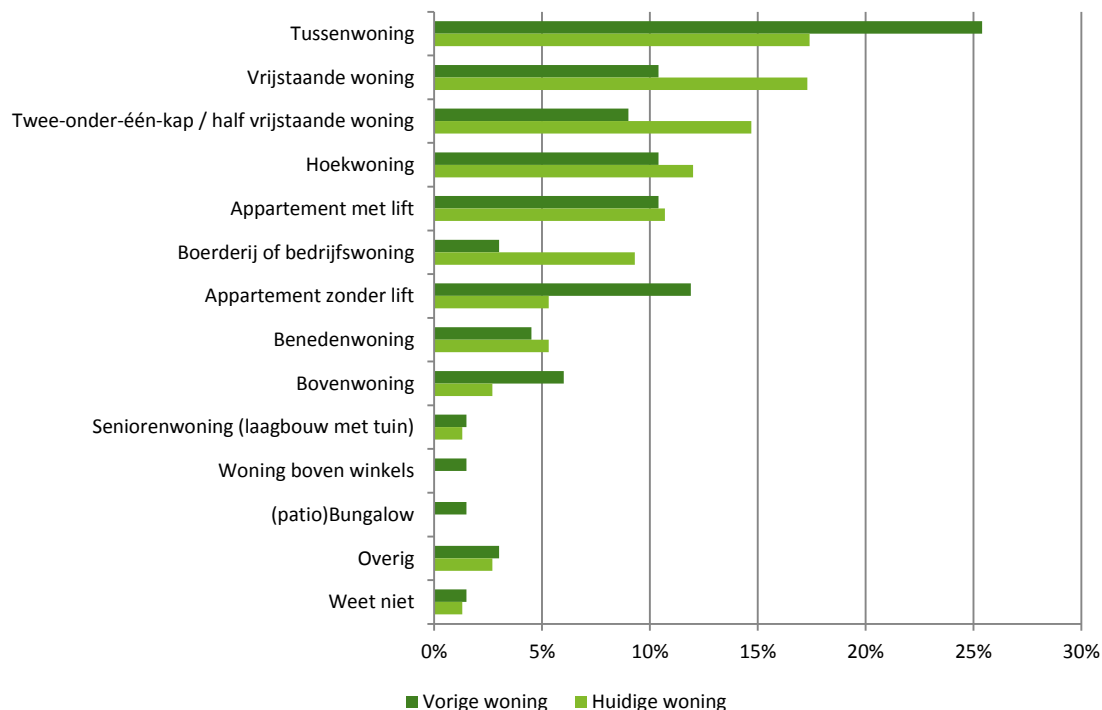


Bron: Vestigersenquête Kaag en Braassem, 2015.

- In bovenstaande grafiek zien we dat de waarde van de koopwoningen die zijn achtergelaten lager ligt dan de woningen die zijn betrokken (de huidige woning).

Als we kijken naar het type woning dat men heeft verlaten en heeft betrokken dan zien we het volgende beeld.

Figuur 0.14: Gemeente Kaag en Braassem. Vorige en huidige woningtype



Bron: Vestigersenquête Kaag en Braassem, 2015.

- De meeste mensen wonen op dit moment in een tussenwoning, vrijstaande woningen of twee-onder-één-kapwoning.
- De verlaten woningen zijn vooral tussenwoningen en appartementen.

Veruit de meeste mensen wonen in een bestaande woning. Slechts 10% woont op dit moment in een nieuwbouwwoning.

Figuur 0.15: Gemeente Kaag en Braassem. Is uw woning bestaande bouw of nieuwbouw?



Bron: Vestigersenquête Kaag en Braassem, 2015.