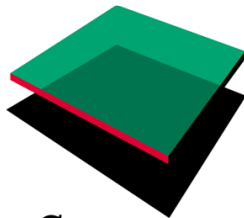


Companen

Woondiensten Aarwoude en  
Woningbouwvereniging Alkemade

**Woningmarktonderzoek**  
gemeente Kaag en Braassem

22 augustus 2011



**Companen**  
waar wonen beweegt

Projectnr. 5187.101/G

Boulevard Heuvelink 104  
6828 KT Arnhem  
Postbus 1174  
6801 BD Arnhem

Telefoon (026) 3512532  
Telefax (026) 4458702

E-mail [info@companen.nl](mailto:info@companen.nl)  
Internet [www.companen.nl](http://www.companen.nl)

Woondiensten Aarwoude en  
Woningbouwvereniging Alkemade

**Woningmarktonderzoek**  
gemeente Kaag en Braassem

22 augustus 2011

# Inhoud

<b>1. Inleiding</b>	<b>1</b>
1.1. Aanleiding	1
1.2. Onderzoeksopzet en respons	1
1.3. Leeswijzer	3
<b>2. Ontwikkeling gemeente</b>	<b>5</b>
2.1. Terugblik	5
2.2. Huidige samenstelling woningvoorraad	8
2.3. Samenstelling inkomensgroepen (€ 33.614)	9
2.4. Bevolkings- en huishoudensprognose	11
<b>3. Woonwensen van doelgroepen</b>	<b>17</b>
3.1. Starters	17
3.2. Eén- en tweepersoonshuishoudens < 55 jaar	18
3.3. Gezinnen	19
3.4. Eén- en tweepersoonshuishoudens > 55 jaar	20
3.5. Daadwerkelijk verhuisgedrag	21
3.6. Effect economische crisis en substitutiegedrag	23
<b>4. Verhuismotieven en zoekgedrag</b>	<b>27</b>
4.1. Belangrijkste verhuisredenen	27
4.2. Zoekgedrag naar huur- en koopwoningen	28
4.3. Interesse in kopen huurwoning	30
4.4. Kernbinding	30
4.5. Kenmerken gewenste woonbuurt	32
<b>5. Dynamiek en fricties op de woningmarkt</b>	<b>35</b>
5.1. Vraag en aanbod in de huursector	36
5.2. Vraag en aanbod in de koopsector	37
5.3. Invloed toewijzing € 33.614 op vraag en aanbod	40
<b>Deelgebied 1: Oude Wetering en Roelofarendsveen</b>	<b>43</b>
Beweging op de woningmarkt	43
Kernuitwerking Oude Wetering	45
Kernuitwerking Roelofarendsveen	47
<b>Deelgebied 2: Nieuwe Wetering, Rijpwetering, Oud Ade en Kaag</b>	<b>49</b>
Beweging op de woningmarkt	49
Kernuitwerking Nieuwe Wetering	51
Kernuitwerking Rijpwetering	53
Kernuitwerking Oud Ade	55
Kernuitwerking Kaag	57
<b>Deelgebied 3: Woubrugge</b>	<b>59</b>
Beweging op de woningmarkt	59
Kernuitwerking Woubrugge	61
<b>Deelgebied 4: Hoogmade en Rijnsaterwoude</b>	<b>63</b>

Beweging op de woningmarkt	63
Kernuitwerking Hoogmade	65
Kernuitwerking Rijnsaterwoude	67
<b>Deelgebied 5: Leimuider en Bilderdam</b>	<b>69</b>
Beweging op de woningmarkt	69
Kernuitwerking Leimuider	71

# 1. Inleiding

## 1.1. Aanleiding

Woondiensten Aarwoude en Woningbouwvereniging Alkemade willen een goed zicht krijgen op de veranderende vraag-aanbodverhoudingen op de woningmarkt. Een belangrijke aanleiding hiervoor is de Maatschappelijke Structuurvisie die de gemeente Kaag en Braassem ontwikkelt. Beide corporaties zijn actief betrokken bij het opstellen van deze gemeentelijke visie, die als onderlegger zal dienen voor ander beleid, zoals de woonvisie. Zij hebben een gekwalificeerd adviesrecht afgesproken. Om daarbij goed beslagen ten ijs te komen vinden zij een goede onderbouwing van hun adviezen noodzakelijk. Het woningmarktonderzoek is hiervoor een belangrijke bouwsteen.

### **Een actueel beeld van de woningmarkt**

Een actueel woningmarktbeeld ontbreekt voor het werkgebied van beide corporaties. In 2009 is de nieuwe gemeente Kaag en Braassem ontstaan uit Alkemade en Jacobs- woude. Noch de nieuwe gemeente, noch de oorspronkelijke gemeenten hebben recent woningmarktonderzoek laten uitvoeren. De afgelopen jaren is de situatie op de woningmarkt daarbij nog eens fors gewijzigd. Door de economische crisis daalt provinciaal en regionaal het aantal woningverkopen, lopen mutaties van huurwoningen terug en worden steeds minder nieuwe woningen opgeleverd. Daarnaast verandert de bevolking van samenstelling. Vergrijzing en ontgroening zijn steeds meer de praktijk. De groei van de bevolking vlakt af en in het kielzog daarvan ook de woningbehoefte.

Door deze ontwikkelingen komen veel ontwikkelambities in een nieuw daglicht te staan. Corporaties, ontwikkelaars en gemeenten kiezen voor herprogrammering bij woningbouwlocaties. Soms is dit een korte-termijnstrategie om de afzetbaarheid van een plan te bevorderen. Uiteindelijk is het voor de corporaties van belang om ook te kijken naar de lange-termijnstrategie. Wat zijn de duurzame woningmarktontwikkelingen die om een antwoord vragen? En wat is een reëel antwoord op deze ontwikkelingen binnen de beschikbare investeringsruimte?

## 1.2. Onderzoeksopzet en respons

In dit woningmarktonderzoek geven we een antwoord op de volgende hoofdonderzoeksvraag:

Wat is de huidige en toekomstige woningvraag in de gemeente Kaag en Braassem?

Om deze onderzoeksvraag te kunnen beantwoorden splitsten we deze op in de volgende deelvragen:

1. Hoe ontwikkelt de bevolking en woningbehoefte zich tot 2020 / 2030?
2. Wat zijn de gevolgen van de EU-beschikking voor verschillende inkomensgroepen (tot € 33.614, € 33.614 - € 43.000, scheefheid, etc.)

3. Wat is de marktopnamecapaciteit per kern voor de verschillende woningtypen (inclusief de bovenlokale opgave)? En wat gebeurt er op andere (concurrerende) locaties in de gemeente en de regio?
4. Wat is de betekenis van de bestaande woningvoorraad in termen van doorstroming, mede als gevolg van nieuwbouw?
5. Wat zijn de mogelijkheden voor verkoop en aanpassing van de bestaande woningvoorraad?
6. Wat zijn de gewenste toevoegingen per kern naar type woning, prijsklasse, huur / koop, levensloopgeschiktheid, wonen met zorg?

### **Werkwijze:**

Dit onderzoek is gebaseerd op:

- Bevolkings- en migratieontwikkeling  
Er is een analyse uitgevoerd op de ontwikkeling van de bevolking en woningvoorraad in het verleden. Als basis hiervoor zijn gegevens van het CBS gebruikt.
- Bevolkings- en huishoudensprognose  
Om de bevolkings- en huishoudensprognose te berekenen is ervoor gekozen om gebruik te maken van het Companenprognosemodel. In deze rapportage worden de achtergronden van deze prognose toegelicht.
- Kwalitatieve woningbehoefte (internet- en telefonische enquête)  
Om zicht te krijgen in de kwalitatieve woonwensen van de huishoudens in de gemeente is een enquête uitgezet. De enquête is via internet en de telefoon afgenomen.

### **Internet en telefonische enquête**

Er is gekozen voor een combinatie van een internet en telefonische enquête. Alle huishoudens in de gemeente zijn aangeschreven en hebben de kans gekregen om via internet deel te nemen aan het onderzoek. Daarnaast hebben we middels een steekproef telefonisch mensen benaderd om ook deel te nemen aan het onderzoek. Dit om selectiviteit van respons te voorkomen, en om mensen zonder internetverbinding ook de mogelijkheid te bieden om deel te nemen.

### **Responsverantwoording**

In totaal zijn 10.187 huishoudens aangeschreven. Van deze groep hebben 2.322 huishoudens deelgenomen aan het onderzoek. Dit is een respons van 23%, hetgeen een goede respons is voor een dergelijk onderzoek. Daarnaast hebben 234 starters deelgenomen. Met deze respons kunnen we representatieve uitspraken doen per deelgebied met een betrouwbaarheid van 95% en een nauwkeurigheidsmarge van 5%.

Tabel 1.1: Gemeente Kaag en Braassem. Respons per deelgebied

	Totaal huishoudens	Respons	Starters
Oude Wetering + Roelofarendsveen	4.544	969 (21%)	88
Nieuwe Wetering + Rijpwetering + Oud Ade + Kaag	1.347	309 (23%)	26
Woubrugge	1.374	357 (26%)	43
Hoogmade + Rijnsaterwoude	1.172	289 (25%)	38
Leimuiden + Bilderdam	1.750	398 (23%)	39
<b>Totaal</b>	<b>10.187</b>	<b>2.322 (23%)</b>	<b>234</b>

### **1.3. Leeswijzer**

De opzet van deze rapportage luidt als volgt:

- In hoofdstuk 2 gaan we in op ontwikkelingen in de bevolking en de woningvoorraad. Hierbij kijken we zowel terug in de tijd, als naar de toekomst.
- Hoofdstuk 3 geeft een beeld van de woonvoorkeuren van de verschillende verhuiscapaciteitsdoelgroepen.
- In hoofdstuk 4 wordt verder ingegaan op de achterliggende verhuismotieven en het zoekgedrag van verhuiscapaciteitsdoelgroepen.
- Hoofdstuk 5 geeft de dynamiek en de fricties op de woningmarkt in de gemeente Kaag en Braassem weer.
- In de bijlagen staan de kernprofielen, met daarin de belangrijkste uitkomsten op deelgebied en kernniveau.





## 2. Ontwikkeling gemeente

In dit hoofdstuk richten we ons op de belangrijkste ontwikkelingen in de gemeente Kaag en Braassem. Hiervoor kijken we eerst naar de demografische en woningbouwontwikkelingen in het verleden. Daarna komt de huidige stand van zaken aan bod. Tot slot blikken we vooruit in de toekomst met behulp van een bevolkings- en huishoudensprognose.

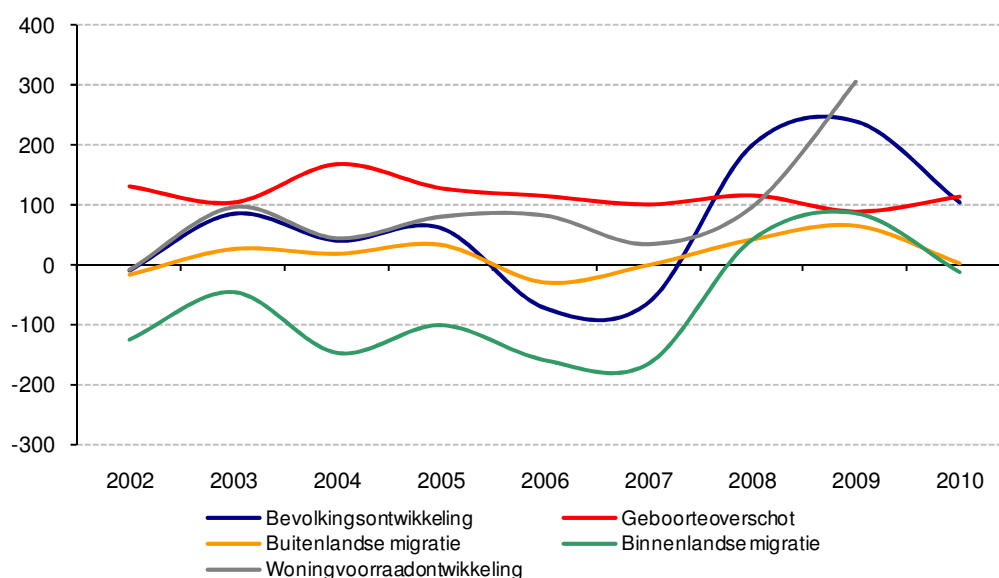
### 2.1. Terugblik

Op 1 januari 2011 telde de gemeente Kaag en Braassem 25.746 inwoners. De afgelopen 10 jaar is de bevolking met 671 inwoners toegenomen. In het jaar 2001 telde de voormalige gemeente Alkemade en Jacobswoude gezamenlijk 25.075 inwoners.

#### Binnenlands migratiesaldo overwegend negatief

Om de bevolkingsontwikkeling goed te verklaren brengen we de belangrijkste demografische ontwikkelingen in beeld: het geboorteoverschot (geboorte minus sterfte), het binnenlands- en buitenlands migratiesaldo, de bevolkingsgroei en de ontwikkeling van de woningvoorraad.

Figuur 2.1: Gemeente Kaag en Braassem. Demografische ontwikkelingen 2002 - 2010



Bron: CBS, 2011.

Hierbij vallen de volgende conclusies op:

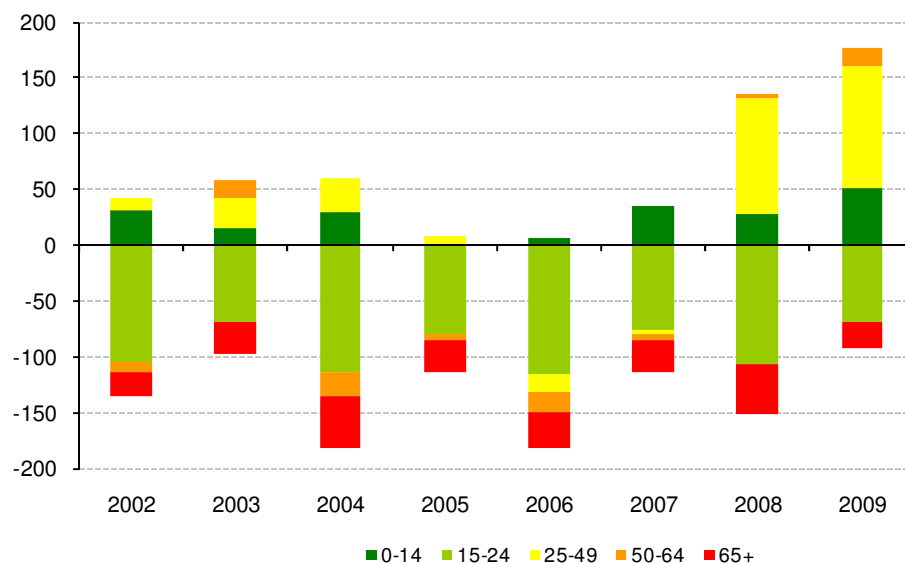
- De bevolking is de afgelopen jaren, met uitzondering van 2006, toegenomen. Dit komt in belangrijke mate door het geboorteoverschot.
- Het binnenlands migratiesaldo heeft namelijk een negatief effect op de bevolkingsontwikkeling. Met uitzondering van 2009 is er sprake van een negatief binnenlands migratiesaldo. Dit betekent dat er meer mensen vertrekken uit de gemeente dan er zich vestigen.

- Het negatieve binnenlandse migratiesaldo kan deels worden verklaard door de geringe toename van de woningvoorraadontwikkeling. In de bovenstaande periode zijn er in totaal zo'n 700 woningen netto toegevoegd. De toevoeging schommelt tussen de 50 en 100 woningen per jaar.

### Migratie naar leeftijd

Door de migratie van en naar Kaag en Braassem naar leeftijdsgroepen in beeld te brengen, krijgen we inzichtelijk op welk type huishoudens de gemeente aantrekkingskracht heeft, of juist niet.

Figuur 2.2: Gemeente Kaag en Braassem. Ontwikkeling migratiesaldo naar leeftijd 2002-2009



Bron: CBS, 2011.

- De gemeente heeft een positieve aantrekkingskracht op gezinnen. Met name in 2008 en 2009 toen er relatief veel woningen zijn gerealiseerd heeft de gemeente mensen in de leeftijd van 25-49 jaar weten aan te trekken. Het gaat hier voornamelijk om gezinnen.
- Het migratiesaldo van jongeren in de leeftijd 15-24-jarigen is in alle jaren negatief. Dit is een voorkomend beeld dat we bij de meeste gemeenten in Nederland terug zien. Het gaat hierbij om jongeren die de gemeente verlaten vanwege redenen als studie, werk of relatievorming.
- Opvallender is het vertreksaldo (-254) van ouderen (65-plussers). Per saldo verlaat deze groep de gemeente. Een mogelijke verklaring hiervoor is het gebrek aan geschikte woningen of (intramurale) zorgvoorzieningen in de gemeente.

In absolute aantallen ziet de verhuisbeweging onder 65-plussers er als volgt uit:

Tabel 2.1: Gemeente Kaag en Braassem. Vestiging en vertrek 65-plussers 2002-2009

	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2002-2009
Vestiging	23	23	22	21	30	32	29	30	210
Vertrek	45	51	68	51	61	62	73	53	464
Saldo	-22	-28	-46	-30	-31	-30	-44	-23	-254

Bron: CBS, 2011.

### Migratie naar richting: sterke relatie met Alphen aan den Rijn en Leiden

In de periode 2002-2009 zijn er per saldo 539 mensen vertrokken uit de gemeente Kaag en Braassem. Dit is een vertrek van gemiddeld 70 personen per jaar.

Tabel 2.2: Gemeente Kaag en Braassem. Binnenlandse migratie 2002-2009

	Vestiging (instroom)		Vertrek (uitstroom)		Saldo
Alphen aan den Rijn	657	12%	931	15%	-274
Leiden	728	13%	584	10%	144
Leiderdorp	352	6%	291	5%	61
Lisse	54	1%	67	1%	-13
Nieuwkoop	201	4%	240	4%	-39
Rijnwoude	83	1%	70	1%	13
's-Gravenhage	252	5%	260	4%	-8
Teylingen	114	2%	140	2%	-26
Overig provincie Zuid-Holland	1.319	24%	927	15%	392
Aalsmeer	70	1%	93	2%	-23
Amsterdam	247	4%	289	5%	-42
Haarlemmermeer	384	7%	430	7%	-46
Uithoorn	36	1%	26	0%	10
Overig provincie Noord-Holland	359	6%	379	6%	-20
Overig Nederland	720	13%	1.388	23%	-668
<b>Totaal Nederland</b>	<b>5.576</b>	<b>100%</b>	<b>6.115</b>	<b>100%</b>	<b>-539</b>

Bron: CBS, 2011.

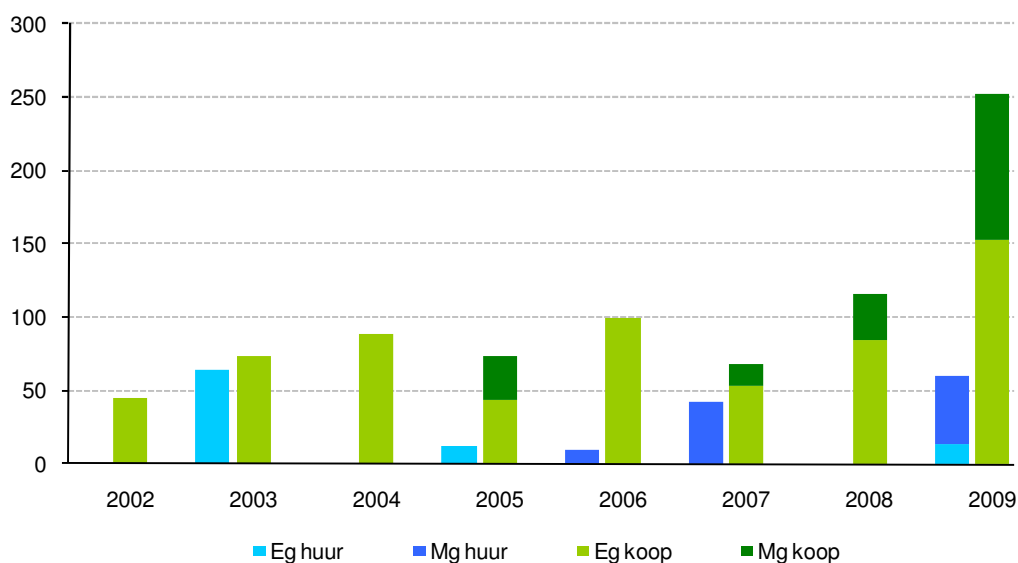
- De gemeente Kaag en Braassem heeft een sterke relatie met Alphen aan den Rijn en Leiden. Tussen deze gemeenten vinden relatief veel verhuisbewegingen plaats. Per saldo vertrekken mensen vanuit Kaag en Braassem naar Alphen aan den Rijn. Naar verwachting vanwege de beschikbaarheid van goedkopere woningen.
- Een omgekeerde beweging zien we terug bij de gemeente Leiden: vanuit deze gemeente trekt Kaag en Braassem juist mensen aan. Het gaat hier naar alle waarschijnlijkheid om gezinnen die zich vestigen in de gemeente.
- Daarnaast vinden er verhuisbewegingen plaats tussen Kaag en Braassem en de plaatsen Nieuwkoop, 's-Gravenhage, Amsterdam en Haarlemmermeer. Per saldo zijn deze echter bijna nul.

### Woningvoorraadontwikkeling in de afgelopen jaren

In de periode 2002-2009 zijn er ongeveer 1.100 woningen gebouwd in de gemeente Kaag en Braassem. Dit is een gemiddelde bouwproductie van 140 woningen per jaar.

- Het jaar 2009 kent duidelijk een piek in de bouwproductie, in dit jaar zijn ruim 300 woningen opgeleverd. Het gaat hierbij om bijna 250 koopwoningen, en 60 huurwoningen.
- In de overige jaren schommelt de bouwproductie gemiddeld rond de 100 woningen per jaar. Het gaat hierbij met name om eengezinskoopwoningen.

Figuur 2.3: Gemeente Kaag en Braassem. Bouwproductie naar type 2002 - 2009



Bron: CBS, 2011.

## 2.2. Huidige samenstelling woningvoorraad

Op basis van de Woz-gegevens, Syswov (Systeem Woningvoorraad) en de woningvoorraad van Woondiensten Aarwoude en woningbouwvereniging Alkemade brengen we de huidige samenstelling van de woningvoorraad in beeld. We gaan in op de eigendomsverhouding, de samenstelling naar type en de woningwaarde.

Tabel 2.3: Gemeente Kaag en Braassem. Woningvoorraad naar eigendom

	Aantal	%
Koop	6.563	67%
Corporatiebezit	2.999	30%
Particuliere huur	339	3%
Totaal	9.901	100%

Bron: Syswov 2011.

- De woningvoorraad telde per 1 januari 2011 9.901 woningen, hiervan is 67% koop en 33% huur. Het aandeel sociale huurwoningen ligt op 30% van de woningvoorraad.

Tabel 2.4: Gemeente Kaag en Braassem. Woningvoorraad naar samenstelling

	%
Appartement	14%
Rijwoning	51%
2^1 kap	16%
Vrijstaand	19%
Totaal	100%

Bron: Woz-bestand gemeente Kaag en Braassem.

- Ruim 86% van de woningvoorraad is grondgebonden, en een kleine 14% is appartement.

Tabel 2.5: Gemeente Kaag en Braassem. Woningvoorraad naar prijsklasse

Koopvoorraad	%
Tot € 140.000	5%
€ 140.000 - € 200.000	5%
€ 200.000 - € 250.000	25%
€ 250.000 - € 300.000	20%
€ 300.000 - € 500.000	30%
Vanaf € 500.000	15%
Huurvoorraad (corporatiebezit)	
Tot € 360	23%
€ 360 - € 555	71%
€ 555 - € 650	4%
Vanaf € 650	2%

Bron: Woz-bestand gemeente Kaag en Braassem, woningbouwvereniging Alkemade, Woondiensten Aarwoude.

- De gemiddelde Woz-woningwaarde in de gemeente Kaag en Braassem is € 254.000.
- Ongeveer 10% van de totale woningvoorraad heeft een woningwaarde lager dan € 200.000. Circa 45% van de voorraad heeft een woningwaarde tussen de € 200.000 en € 300.000.

### 2.3. Samenstelling inkomensgroepen (€ 33.614)

Op 1 januari 2011 is de regeling staatsteun woningcorporaties van toepassing. Dit betekent dat woningcorporaties minimaal 90% van hun sociale huurvoorraad moeten toewijzen aan huishoudens met een belastbaar jaarinkomen tot maximaal € 33.614. De invoering van deze regeling heeft naar verwachting grote consequenties voor de doorstroming op de woningmarkt.

Tabel 2.6: Gemeente Kaag en Braassem. Huishoudens naar inkomensklassen

	%
Tot € 33.614	32%
€ 33.614 tot € 43.000	19%
Meer dan € 43.000	49%
	100%

Bron: RIO 2008, CBS 2011, Companen 2011.

- Op dit moment heeft 32% van de huishoudens in de gemeente Kaag en Braassem een belastbaar inkomen tot € 33.614. Ongeveer 19% behoort tot de middengroep: huishoudens met een inkomen tussen de € 33.614 en € 43.000. Dit is de groep die de komende jaren de effecten van de maatregel het meest zullen voelen. Zij komen niet meer in aanmerking voor een (nieuwe) sociale huurwoning, en verdienen tevens te weinig om een koopwoning te kunnen kopen.

Tabel 2.7: Gemeente Kaag en Braassem. Aandeel huishoudens € 33.614

	Kaag en Braassem	Nederland
Tot € 33.614	32%	41%
Meer dan € 33.614	68%	59%
Totaal	100%	100%

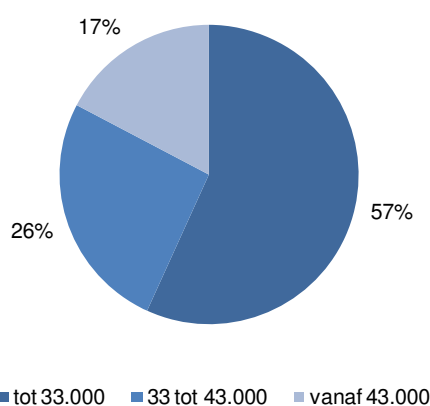
Bron: RIO 2008, CBS 2011, Companen 2011.

- In vergelijking tot Nederland totaal heeft de gemeente Kaag en Braassem relatief weinig lage inkomens. Landelijk ligt het percentage huishoudens met een inkomen tot € 33.614 op ongeveer 41%.

## Scheefheid in de huursector

In de onderstaande cirkeldiagram geven we de inkomenssamenstelling van zittende huurders in de sociale huursector weer.

Tabel 2.8: Gemeente Kaag en Braassem. Inkomenssamenstelling sociale huursector



Bron: RIO 2008, CBS 2011, Companen 2011.

- Van alle huurders in het sociale segment heeft 57% een inkomen tot € 33.614 per maand. Ongeveer 17% heeft een inkomen van meer dan € 43.000.
- Met name de middengroep (26%) heeft de komende jaren weinig keuzemogelijkheden op de woningmarkt. Zij zijn niet in staat om door te stromen naar een andere sociale huurwoning of naar een koopwoning. Een reële verwachting is dat hierdoor de doorstroming in de huursector (verder) stagneert.

Tabel 2.9: Gemeente Kaag en Braassem. Inkomenssamenstelling sociale huurvoorraad

	Kaag en Braassem	Nederland
Tot € 33.614	57%	69%
Meer dan € 33.614	43%	31%
Totaal	100%	100%

Bron: RIO 2008, CBS 2011, Companen 2011.

Plaatsen we de samenstelling van de inkomensverdeling in de sociale huurvoorraad in perspectief dan zien we dat in Kaag en Braassem relatief weinig huurders een inkomen hebben dat lager ligt dan € 33.614. Landelijk ligt het percentage op 69%, in Kaag en Braassem is het 57%.

## 2.4. Bevolkings- en huishoudensprognose

In deze paragraaf werken we de bevolkings- en huishoudensprognose voor de periode tot en met 2030 uit. We gaan eerst in op de bevolkingsprognose, die we vervolgens vertalen naar een huishoudensprognose.

### Prognoseberekening op basis van migratiesaldo = 0.

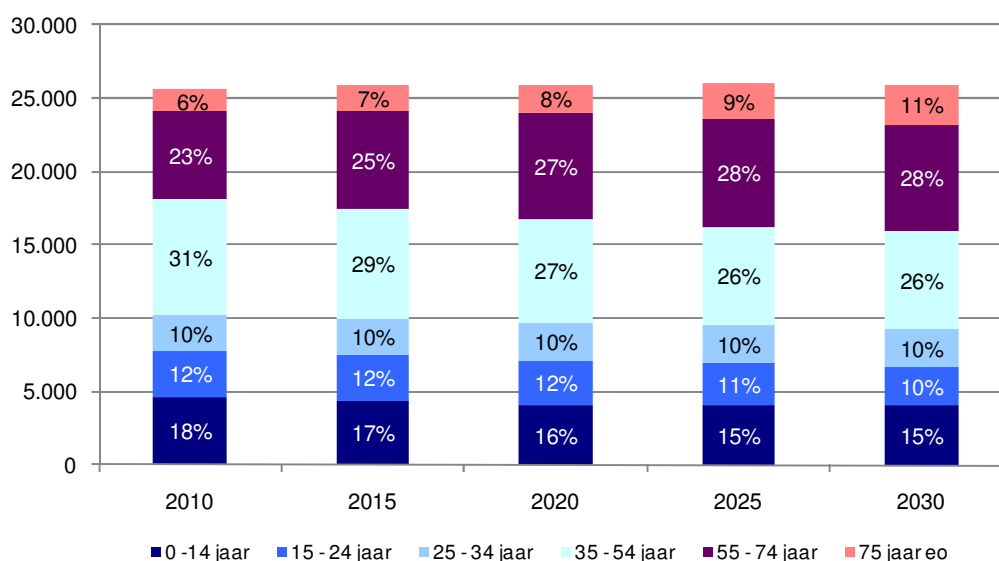
In dit onderzoek is besloten om met behulp van het Companen-prognosemodel een prognose uit te werken met als uitgangspunt migratiesaldo = 0. Deze prognose is geen voorspelling van de toekomst, maar geeft de natuurlijke groei van de bevolking weer, en daarmee het aantal woningen dat noodzakelijk is om de huidige bevolking in de komende jaren te kunnen huisvesten. Dit noemen we ook wel de eigen behoefte.

Beleidsmatig is dit een zeer relevante prognose omdat inzichtelijk wordt hoeveel woningen er in de komende jaren minimaal gebouwd moeten worden. Worden er meer woningen gerealiseerd dan betekent dit dat de gemeente huishoudens moet aantrekken vanuit andere gemeenten. Wanneer er minder woningen worden gebouwd, dan zullen huishoudens die op zoek zijn naar een woning vertrekken uit de gemeente.

### Bevolking: stabilisering van het aantal inwoners

In de onderstaande figuur geven we de bevolkingsontwikkeling in de verschillende leeftijdsklassen weer.

Figuur 2.4: Gemeente Kaag en Braassem. Bevolkingsprognose 2010-2030 migratiesaldo = 0



Bron: Companen prognosemodel 2011.

- De komende jaren zien we duidelijk een stabilisatie van het aantal inwoners. In de periode tot en met 2030 neemt deze met een kleine 1% toe.
- De trend van 'vergrijzing' en 'ontgroening' zet zich verder voort. Het aantal 55-plussers neemt fors toe en in dezelfde periode zien we een afname van het aantal kinderen en jongeren tot 24 jaar.

Tabel 2.10: Gemeente Kaag en Braassem. Bevolkingsprognose 2010-2030 migratiesaldo = 0

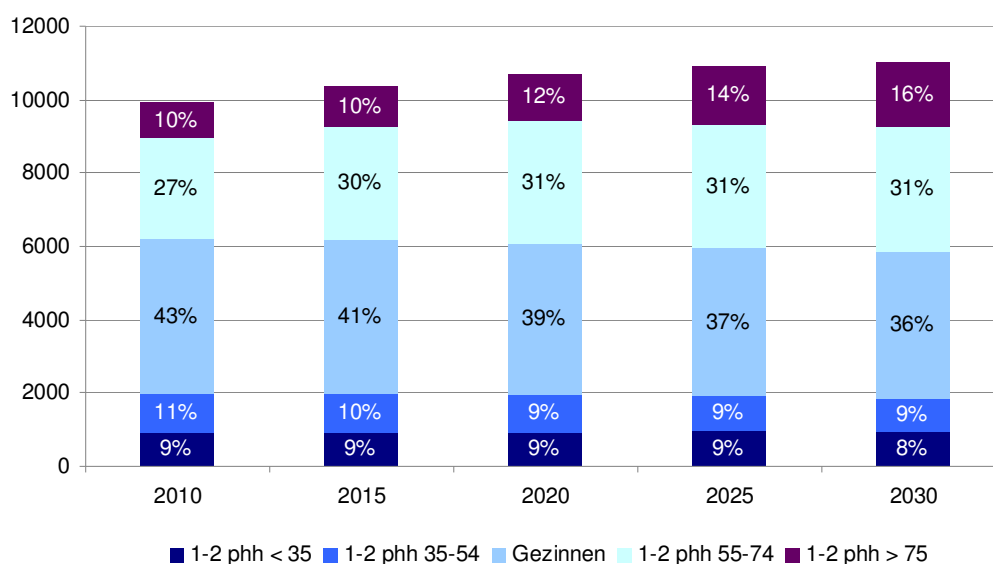
	2010	2015	2020	2025	2030	2010-2030
Tot 15 jaar	4.670	4.420	4.110	4.030	4.020	-14%
15-24 jaar	3.070	3.080	3.020	2.950	2.650	-14%
25-34 jaar	2.490	2.500	2.560	2.520	2.540	+2%
35-54 jaar	7.910	7.480	7.130	6.800	6.750	-15%
55-74 jaar	5.940	6.630	7.130	7.270	7.240	+22%
75 jaar e.o.	1.560	1.730	2.030	2.440	2.740	+76%
Totaal	25.640	25.840	25.980	26.010	25.940	+1%

Bron: Companen prognosemodel 2011.

### Huishoudensontwikkeling: tot en met 2030 een groei van 1.070 huishoudens

De bevolkingsprognose is omgezet naar een huishoudensprognose. De huishoudensprognose gebruiken we om de toekomstige woningbehoefte te bepalen.

Figuur 2.5: Gemeente Kaag en Braassem. Huishoudensprognose 2010-2030 migratiesaldo = 0



Bron: Companen prognosemodel 2011.

- Hoewel de bevolking in omvang stagneert neemt het aantal huishoudens de komende jaren nog steeds toe. Dit wordt verklaard door de toenemende gezinsverdunning. De gemeente Kaag en Braassem groeit in de periode 2010-2020 met circa 770 huishoudens.
- Het aandeel gezinnen neemt de komende jaren af met ongeveer 7%. In dezelfde periode zien we een forse stijging van het aantal 1- en 2-persoonshuishoudens tussen 55 en 74 jaar en 75 jaar en ouder.

Tabel 2.11: Gemeente Kaag en Braassem. Huishoudensprognose 2010-2030 migratiesaldo = 0

	2010	2015	2020	2025	2030	2010-2030
1-2 phh < 35	910	950	950	970	930	+2%
1-2 phh 35-54	1.080	1.030	1.000	940	940	-13%
Gezinnen	4.250	4.190	4.120	4.010	3.960	-7%
1-2 phh 55-74	2.730	3.100	3.370	3.430	3.450	+26%
1-2 phh > 75	960	1.070	1.260	1.540	1.720	+79%
Totaal	9.930	10.340	10.700	10.890	11.000	+11%

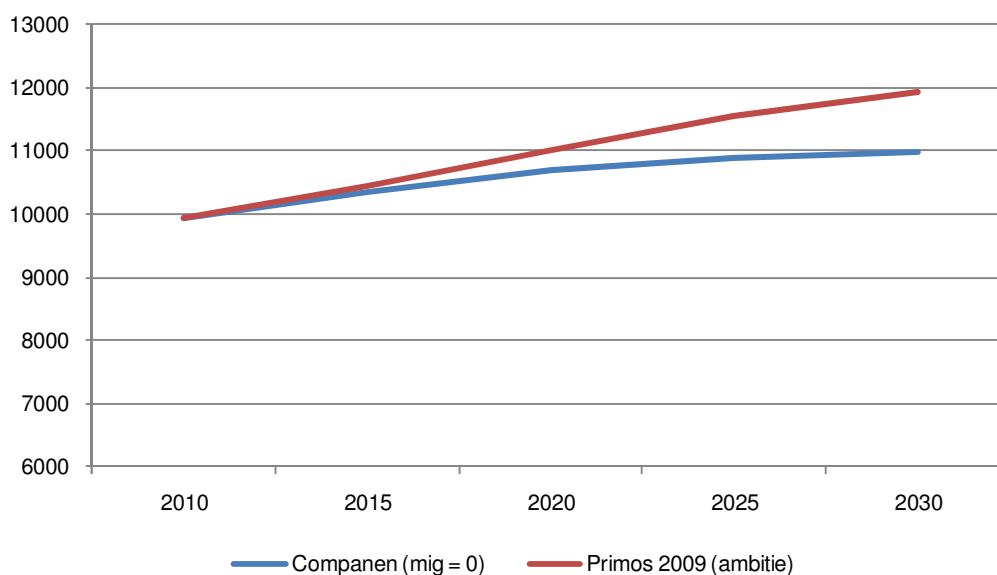
Bron: Companen prognosemodel 2011.



## Vergelijking met Primos 2009

Om gevoel te krijgen bij de cijfers hebben we de Companenprognose afgezet tegen de Primos-prognose (2009). De Primos-prognose is een zogenaamde trendprognose waarbij rekening wordt gehouden met trends in het verleden, en de verwachte oplevering van nieuwbouwwoningen in de toekomst. Daarmee gaat deze prognose uit van een bepaalde ambitie. Zoals eerder uitgelegd heeft de Companenprognose als uitgangspunt een berekening op basis van de natuurlijke bevolkingsgroei.

Figuur 2.6: Gemeente Kaag en Braassem. Woningbehoefteprognose Companen migratiesaldo = 0 en Primos 2009



Door de Companenprognose te vergelijken met de Primosprognose krijgen we een beeld van de opgave waar de gemeente de komende jaren voor staat om het bouwprogramma te kunnen realiseren. Er is namelijk een duidelijk verschil tussen beide prognoses: de eigen behoefteprognose ligt (fors) lager dan de Primosprognose. Dit betekent dat het verschil zal moeten worden ingevuld door vestigers van buiten de gemeente.

## Bouwproductie en concurrentiepositie in de regio

In de regionale woonvisie Holland-Rijnland zijn woningbouwafspraken gemaakt voor de periode 2010-2019. Hierin is vastgelegd dat de in de periode tot en met 2020 voldoende woningen worden gebouwd voor de opvang van de groei van de eigen bevolking. Daarnaast heeft Kaag en Braassem afspraken gemaakt voor de realisatie van extra woningbouw in het kader van de Gebiedsuitwerking Haarlemmermeer Bollenstreek (GHB). Afsproken is om in de periode 2008-2019 netto 24.240 woningen aan de woningvoorraad toe te voegen in de regio Holland-Rijnland. De restant taakstelling (taakstelling minus realisatie 2008/2009) bedraagt 20.132 woningen.

Gelet op de huidige, onrustige situatie op de woningmarkt is het voor gemeenten belangrijk om een goede inschatting te kunnen maken van de te verwachte woningvraag. In de vorige paragraaf hebben we in beeld gebracht hoe groot het verschil is tussen de eigen woningbehoefte en de ambitie die de gemeente zich heeft gesteld.

Het in beeld brengen van de regionale woningvraag hangt af van een aantal factoren, zoals de groei van eigen bevolking, de aantrekkingskracht van de regio op vestigers en de plancapaciteit in de regio. In dit onderzoek is geen onderzoek gedaan naar de regionale plancapaciteit in zijn totaliteit, wel kunnen we gebruiken maken van cijfers van Primos 2009. Hierbij toetsen we de plancapaciteit (voor zover bekend) aan de verwachte huishoudensgroei. Op deze manier krijgen we inzicht in de 'opgave' voor gemeenten, en de bouwplannen die daar tegenover staan.

Tabel 2.12. Gemeente Kaag en Braassem. Taakstelling, plancapaciteit en huishoudensprognose regionaal woningmarktgebied

	Taakstelling	Plancapaciteit	Huishoudensgroei 2010-2020	Plancapaciteit vs hh-groei
Aalsmeer	-	1.270	1.395	91%
Alphen a/d Rijn	-	1.000	1.140	87%
Haarlemmermeer	-	5.700+10.000 potentieel	9.240	170%
Kaag en Braassem	2.030	3.050	1.160	260%
Leiden	3.633	6.480	3.680	176%
Leiderdorp	741	540	720	75%
Nieuwkoop	-	1.490	980	152%
Rijnwoude	-	1.000	1.230	81%
Teylingen	1.138	2.080	840	247%
Uithoorn	-	1.670	1.340	125%
<b>Totaal</b>	<b>7.542</b>	<b>24.280+10.000</b>	<b>21.175</b>	<b>161%</b>

\*Taakstelling: taakstellingen opgenomen in woningbouwafspraken regio Holland-Rijnland  
Bron: Primos 2009

De komende jaren lijkt het planaanbod in met name de gemeenten Haarlemmermeer, Kaag en Braassem, Leiden en Teylingen allen (fors) groter te zijn dan de verwachte huishoudensgroei. Haarlemmeer heeft in potentie het meeste plancapaciteit, echter de ontwikkeling van 10.000 woningen komen voor rekening van de ontwikkeling van de Westflank. Het is, gelet op de huidige ontwikkeling, de vraag op welke manier en in welke vorm deze woningen worden gerealiseerd.

Als de gemeente Kaag en Braassem 2.030 woningen in de periode tot en met 2020 wil realiseren, zal het ruim 1.260 huishoudens (2.030 minus 770 eigen behoefte) van buiten de gemeente aan moeten trekken. Dit zal een forse opgave worden. Kijken we naar concurrentie in de regio, dan verwachten we dat Kaag en Braassem met name huishoudens aan zal trekken vanuit o.a. Aalsmeer, Leiderdorp, en Rijnwoude. Dit zijn gemeenten die relatief weinig plancapaciteit hebben. De verwachting is dat Kaag en Braassem in de komende jaren minder huishoudens gaat aantrekken vanuit Haarlemmermeer, Nieuwkoop, Leiden en Teylingen wanneer deze gemeente hun bouwplannen doorzetten.

We kunnen concluderen dat de regionale concurrentie groot is te noemen. Gemeenten waar Kaag en Braassem van oorsprong een verhuisrelatie mee heeft, hebben een ruime plancapaciteit. Er kunnen zich de komende jaren twee scenario's voordoen:

- Een scenario waarbij omringende gemeenten in staat zijn hun plancapaciteit te ontwikkelen binnen de planning. In dit scenario zal de concurrentie tussen de verschillende bouwprojecten in de regio toenemen, en wordt het erg lastig om de ambitie van Kaag en Braassem om 2.030 in de periode tot en met 2020 te realiseren.

- Een scenario waarin omringende gemeente vertraging in het planproces oplopen. In dit scenario zijn de kansen voor Kaag en Braassem groter om de bouwambitie waar te kunnen maken.

Omdat het 'waar maken' van de gemeentelijke ambitie sterk samenhangt met ontwikkelingen in buurgemeenten is het van belang dat de gemeente zeer gedoseerd en gefaseerd haar bouwproductie op gang houdt. Dit betekent ten eerste dat er niet in één keer teveel woningen tegelijkertijd op de markt worden gebracht. Ten tweede dat er goed gekeken moet worden naar de kwalitatieve woningvraag. Verstandig is om op uitbreidingslocaties te richten op ruimere woningen voor (jonge) gezinnen, dit past immers bij de kwaliteiten die de gemeente te bieden heeft. Seniorenwoningen zouden daarentegen, bij voorkeur, weer meer op inbreidingslocaties dichtbij voorzieningen gerealiseerd moeten worden. Tevens is het aan te raden om in te spelen op de vraag in de het goedkopere segment. Wanneer er niet volledig wordt ingespeeld op de lokale woningvraag, dan betekent dit dat de vraag voor een groter aandeel van buiten moet worden ingevuld. Tot slot speelt de prijs-/kwaliteitverhouding een steeds grotere rol. Woningzoekenden worden steeds kritischer bij het kopen van een woning, zeker nu er een zeer ruim aanbod beschikbaar is.

#### **Aanknopingspunten van beleid**

1. De afgelopen jaren kende Kaag en Braassem een negatief binnenlands migratiesaldo. Er zijn meer mensen vertrokken uit de gemeente dan zich hebben gevestigd. Belangrijke redenen hiervoor zijn onder andere de geringe woningbouwproductie, de relatief dure woningvoorraad en de nieuwbouwproductie in de omliggende gemeenten.
2. In de jaren dat er relatief veel woningen zijn gebouwd zien we dat de gemeente een aantrekkingskracht heeft op gezinnen. Opvallender is het structurele vertrek van 65-plussers uit de gemeente. Hier ligt waarschijnlijk een tekort aan (intramurale) zorgvoorzieningen en / of geschikte woningen aan ten grondslag.
3. Kaag en Braassem heeft een relatief dure woningvoorraad. Circa 10% van de koopvoorraad heeft een waarde lager dan € 200.000.
4. De invoering van de regeling staatsteun woningcorporaties (toewijzing < € 33.614) heeft gevolgen voor de doorstroming op de woningmarkt. Op dit moment heeft 19% van de huishoudens een inkomen tussen de € 33.614 en € 43.000. Dit is de groep die de komende jaren in de knel komt. Zij kunnen niet meer doorstromen binnen of naar de sociale huursector, en zijn op basis van hun inkomen ook niet in staat om een koopwoning te kopen.
5. De woningbehoefte ligt in de periode tot en met 2030 op circa 1.070 woningen. Dit is de minimale woningbehoefte om de huidige bevolking in de komende jaren te kunnen huisvesten. Worden er in deze periode meer woningen gebouwd dan betekent het dat de gemeente huishoudens moet aantrekken, worden er minder woningen gebouwd dan zullen per saldo huishoudens de gemeente verlaten.
6. De regionale concurrentie is groot. Gemeenten waarvan Kaag en Braassem van oudsher veel huishoudens aantrekt, hebben veel bouwproductie in de planning. Realisatie van deze plannen hebben een remmend effect op de migratie, en dus snelle ontwikkeling van bouwplannen in de gemeente. Het is daarom van belang om gefaseerd en gedoseerd te bouwen, om zodoende in te kunnen spelen op regionale bouwontwikkelingen.



### 3. Woonwensen van doelgroepen

In dit hoofdstukken werken we de woonwensen van verschillende huishoudensgroepen op de woningmarkt uit. Het gaat hierbij om starters, 1- en 2-persoonshuishoudens tot 55 jaar, gezinnen en 1- en 2-persoonshuishoudens van 55 jaar en ouder.

#### 3.1. Starters

	Kenmerken	
Leeftijdverdeling	Tot 20 jaar	29%
	20 tot 25 jaar	53%
	25 jaar en ouder	18%
Inkomensverdeling	Tot € 1.200	43%
	€ 1.200 - € 1.850	40%
	€ 1.850 - € 2.300	12%
	€ 2.300 of meer	5%
		<b>Gewenste situatie</b>
Huurwoning		26%
	Tot € 555	91%
	€ 555 - € 650	7%
	€ 650 of meer	2%
Koopwoning		74%
	Tot € 200.000	79%
	€ 200.000 - € 300.000	20%
	€ 300.000 - € 400.000	1%
	€ 400.000 of meer	0%
Woningtype	Rij- / hoekwoning	45%
	2^1 kap / vrijstaand	4%
	Appartement	51%
Nieuwbouwwoning	Van de ondervraagden geeft 14% de voorkeur aan een nieuwbouwwoning, 11% aan een bestaande woning en 75% heeft geen voorkeur.	

### 3.2. Eén- en tweepersoonshuishoudens < 55 jaar

Kenmerken			
Leeftijdverdeling	Tot 35 jaar	52%	
	35 tot 45 jaar	20%	
	45 tot 55 jaar	28%	
Inkomensverdeling	Tot € 1.850	37%	
	€ 1.850 tot € 2.300	20%	
	€ 2.300 tot € 3.200	21%	
	€ 3.200 of meer	22%	
		<b>Huidige situatie</b>	<b>Gewenste situatie</b>
Huurwoning		44%	25%
	Tot € 555	87%	86%
	€ 555 - € 650	3%	9%
	€ 650 of meer	10%	5%
Koopwoning		56%	75%
	Tot € 200.000	25%	24%
	€ 200.000 - € 300.000	42%	51%
	€ 300.000 - € 400.000	20%	12%
	€ 400.000 of meer	13%	13%
Woningtype	Rij- / hoekwoning	42%	41%
	2^1 kap / vrijstaand	18%	26%
	Appartement	39%	30%
	Nultreden laagbouw	1%	3%
Aantal kamers	1 - 2 kamers	22%	7%
	3 kamers	18%	46%
	4 kamers	32%	33%
	5 kamers of meer	28%	14%
Nieuwbouwwoning	Van de ondervraagden geeft 23% de voorkeur aan een nieuwbouwwoning, 13% aan een bestaande woning en 64% heeft geen voorkeur.		

### 3.3. Gezinnen

Kenmerken			
Leeftijdsverdeling	Tot 35 jaar		17%
	35 tot 55 jaar		68%
	Vanaf 55 jaar		15%
Inkomensverdeling	Tot € 1.850		18%
	€ 1.850 - € 2.300		20%
	€ 2.300 - € 3.200		26%
	€ 3.200 of meer		36%
		<b>Huidige situatie</b>	<b>Gewenste situatie</b>
Huurwoning		20%	17%
	Tot € 555	80%	64%
	€ 555-€ 650	6%	20%
	€ 650 of meer	14%	16%
Koopwoning		80%	83%
	Tot € 200.000	2%	12%
	€ 200.000 - € 300.000	59%	44%
	€ 300.000 - € 400.000	14%	21%
	€ 400.000 of meer	25%	23%
Woningtype	Rij- / hoekwoning	72%	28%
	2 <sup>^</sup> 1 kap / vrijstaand	25%	47%
	Appartement	3%	19%
	Nultreden laagbouw	0%	6%
Aantal kamers	1 - 2 kamers	1%	1%
	3 kamers	3%	23%
	4 kamers	26%	31%
	5 kamers of meer	71%	45%
Nieuwbouwwoning	Van de ondervraagden geeft 31% de voorkeur aan een nieuwbouwwoning, 13% aan een bestaande woning en 56% heeft geen voorkeur.		

### 3.4. Eén- en tweepersoonshuishoudens > 55 jaar

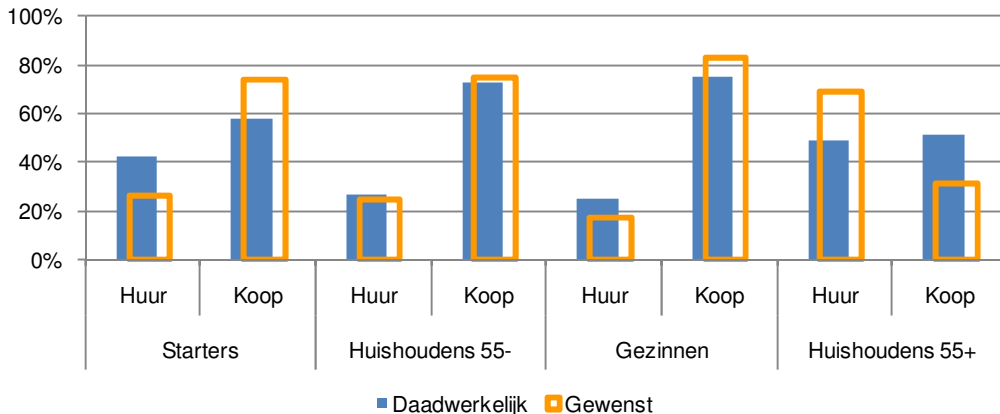
Kenmerken			
Leeftijdverdeling	55 tot 65 jaar		35%
	65 tot 75 jaar		32%
	75 jaar en ouder		33%
Inkomensverdeling	Tot € 1.850		52%
	€ 1.850 - € 2.300		17%
	€ 2.300 - € 3.200		17%
	€ 3.200 of meer		14%
		<b>Huidige situatie</b>	<b>Gewenste situatie</b>
Huurwoning		24%	69%
	Tot € 555	88%	65%
	€ 555-€ 650	7%	18%
	€ 650 of meer	5%	17%
Koopwoning		74%	31%
	Tot € 200.000	6%	10%
	€ 200.000 - € 300.000	44%	51%
	€ 300.000 - € 400.000	18%	22%
	€ 400.000 of meer	32%	17%
Woningtype	Rij- / hoekwoning	53%	3%
	2^1 kap / vrijstaand	39%	5%
	Appartement	6%	60%
	Nultreden laagbouw	2%	32%
Aantal kamers	1 - 2 kamers	3%	16%
	3 kamers	9%	67%
	4 kamers	37%	16%
	5 kamers of meer	51%	1%
Nieuwbouwwoning	Van de ondervraagden geeft 22% de voorkeur aan een nieuwbouwwoning, 7% aan een bestaande woning en 71% heeft geen voorkeur.		



### 3.5. Daadwerkelijk verhuisgedrag

Naast de woonwensen van huishoudens hebben we ook het daadwerkelijke verhuisgedrag van huishoudens in de afgelopen jaren geanalyseerd. Voor deze analyse hebben we een koppeling gemaakt tussen het Woz-bestand en het GBA-systeem van de gemeente. Op deze manier zetten we de wens af tegen het daadwerkelijke verhuisgedrag, waardoor we in beeld krijgen hoe reëel de wens is, en of men eventueel de wens aanpast.

Figuur 3.1: Gemeente Kaag en Braassem. Gewenste eigendomsvorm en gerealiseerde eigendomsvorm

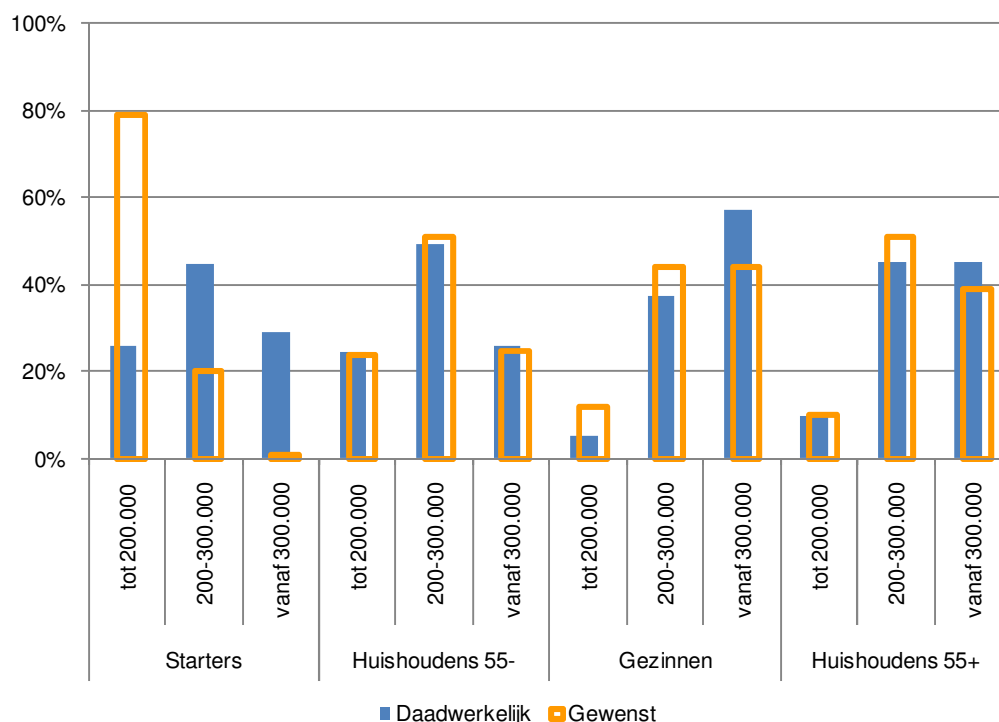


Bron: Woz-bestand, GBA-bestand gemeente Kaag en Braassem, bewerking Companen 2011.

Kijken we naar de gewenste eigendomsvorm en de gerealiseerde eigendomsvorm dan constateren we het volgende:

- De gewenste eigendomsvorm van huishoudens tot 55 jaar en gezinnen komt redelijk overeen met het daadwerkelijke verhuisgedrag. We zien wel verschillen bij starters en huishoudens van 55 jaar en ouder.
- Hoewel ongeveer driekwart van de starters aangeeft op zoek te zijn naar een koopwoning, slaagt uiteindelijk ongeveer 60% in de koopsector. Hoewel we hier geen onderzoek naar hebben gedaan heeft dit naar alle waarschijnlijkheid te maken met de betaalbaarheid van koopwoningen. Veel starters zijn financieel niet in staat om een koopwoning te kopen, en kiezen daarom toch voor een huurwoning.
- Bij huishoudens van 55 jaar en ouder zien we het omgekeerde het geval. Bij deze groep zien we een sterke wens naar een huurwoning, terwijl in de praktijk toch nog relatief veel ouderen verhuizen naar een andere koopwoning (ongeveer 50%).

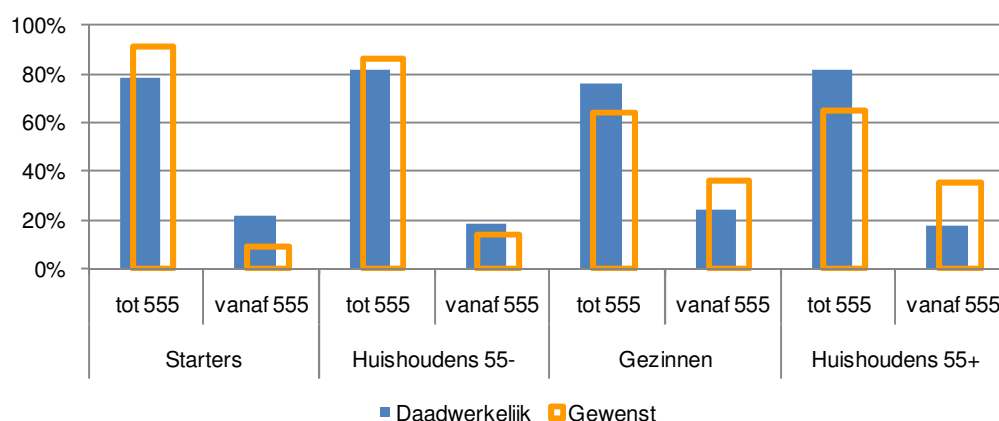
Figuur 3.2: Gemeente Kaag en Braassem. Gewenste koopprijs en gerealiseerde koopprijs



Bron: Woz-bestand, GBA-bestand gemeente Kaag en Braassem, bewerking Companen 2011.

- De gewenste koopprijs en de gerealiseerde koopprijs liggen redelijk in lijn met elkaar. Huishoudens die doorstromen naar een andere woning zijn goed in staat om hun financiële mogelijkheden in te schatten.
- Alleen bij de starters zien we een groot verschil tussen wens en realisatie. Hoewel de wens zich sterk richt op een goedkope koopwoning tot € 200.000, komt het merendeel van de starters terecht in een woning in de prijsklasse tussen de € 200.000 en € 300.000. Dit is ook niet verwonderlijk aangezien de woningvoorraad in Kaag en Braassem amper woningen tot € 200.000 telt.

Figuur 3.3: Gemeente Kaag en Braassem. Gewenste huurprijs en gerealiseerde huurprijs



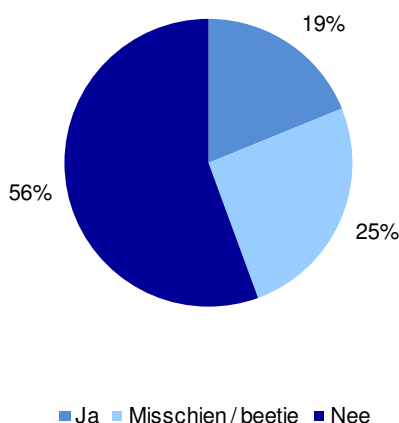
Bron: Woz-bestand, GBA-bestand gemeente Kaag en Braassem, bewerking Companen 2011.

In de huursector ligt wens en gedrag voor alle groepen dicht bij elkaar. Het lijkt er op dat gezinnen en huishoudens van 55 jaar en ouder bereid zijn iets meer te betalen voor een huurwoning.

### 3.6. Effect economische crisis en substitutiedrag

De huidige economische situatie heeft effect op de woningmarkt. De signalen die we duidelijk terug zien zijn de gestegen verkooptijden, dalende verkoopprijzen en een afnemende bouwproductie. Daarom hebben we extra aandacht geschonken aan de wijze waarop de economische situatie de verhuishwensen van huishoudens beïnvloedt.

Tabel 4.20: Gemeente Kaag en Braassem. Beïnvloedt de economische crisis de verhuishwensen?



Bron: Woningmarktonderzoek 2011, Companen.

- De meerderheid (56%) van de huishoudens met een verhuishwens geeft aan dat de economische crisis zijn of haar verhuishwens niet beïnvloedt. De overige huishoudens geven aan dat het zeker (19%) of misschien (25%) van invloed is. Bij deze groep hebben we doorgevraagd naar de manier waarop dit wordt beïnvloed.

Tabel 4.22: Gemeente Kaag en Braassem. Beïnvloeding verhuishwens door economische crisis

	1 / 2 p/hh < 55	gezinnen	1 / 2 p/hh > 55	Totaal
Ik wil pas verhuizen als ik mijn huidige woning heb verkocht	32%	48%	48%	40%
Ik wacht de prijsontwikkeling van de koopwoningen af	27%	23%	17%	21%
Ik wil / moet sneller verhuizen	3%	1%	1%	1%
Ik stel de verhuizing uit	9%	7%	9%	9%
Ik zoek een goedkopere woning dan dat ik voor de crisis zocht	5%	4%	4%	5%
Ik ga huren in plaats van kopen	5%	3%	14%	9%
Ik ga kopen in plaats van huren	6%	2%	0%	3%
Anders, namelijk:	13%	12%	7%	12%
Totaal	100%	100%	100%	100%

Bron: Woningmarktonderzoek 2011, Companen.

Duidelijk is dat mensen een afwachtende houding innemen. Dit gebeurt enerzijds door pas te verhuizen als de huidige woning is verkocht, en anderzijds door het afwachten van de prijsontwikkeling van woningen.

## Substitutiegedrag: the second best option

Los van de economische situatie hebben we aan iedereen gevraagd wat men doet als men niet de gewenste woning kan vinden. Dit noemen we ook wel substitutiegedrag.

Tabel 4.18: Gemeente Kaag en Braassem. Substitutiegedrag

	1-2 pph < 55 jaar	Gezinnen	1-2 pph > 55 jaar	Totaal
Stel dat u de door u gewenste woning met de gewenste prijs niet kunt vinden, wat doet u dan?				
<b>Ik ga niet meer verhuizen en...</b>	<b>19%</b>	<b>29%</b>	<b>28%</b>	<b>26%</b>
... blijf in huidige woning wonen, zonder te verbouwen	15%	24%	26%	23%
... blijf in huidige woning wonen, maar ga wel verbouwen	4%	5%	2%	3%
<b>Ik stel mijn verhuisplannen tijdelijk uit en...</b>	<b>61%</b>	<b>51%</b>	<b>49%</b>	<b>52%</b>
... blijf voorlopig in mijn huidige woning wonen	58%	45%	48%	49%
... blijf voorlopig in mijn huidige woning wonen, maar ga wel verbouwen	3%	6%	1%	3%
<b>Ik ga toch verhuizen, maar zal mijn wensen bijstellen en...</b>	<b>17%</b>	<b>16%</b>	<b>17%</b>	<b>17%</b>
... ga op zoek naar een ander woningtype	6%	4%	3%	4%
... ga op zoek naar een goedkopere woning	3%	3%	2%	3%
... ga op zoek naar een duurdere woning	3%	1%	3%	2%
... ga op zoek naar een huurwoning in plaats van een koopwoning	1%	1%	2%	1%
... ga op zoek naar een koopwoning in plaats van een huurwoning	0%	1%	1%	1%
... ga op zoek naar de gewenste woning in een andere plaats / gemeente	4%	6%	6%	6%
<b>Anders</b>	<b>3%</b>	<b>4%</b>	<b>6%</b>	<b>5%</b>
Totaal	100%	100%	100%	100%

Bron: Woningmarktonderzoek 2011, Companen.

- De meeste huishoudens stellen in dat geval hun verhuisplannen tijdelijk uit en blijven in hun huidige woning wonen. Ongeveer een kwart gaat helemaal niet meer verhuizen.
- Circa 17% geeft aan koste wat kost te verhuizen en daarom de woonwensen bij te stellen. Dit kan door te zoeken naar een woning in een andere gemeente, of op zoek te gaan naar een ander woningtype.

### Aanknopingspunten voor beleid

1. Starters hebben een sterke voorkeur voor een koopwoning. Dit beeld zien we vaker terug in landelijker gemeenten. In de praktijk blijkt echter dat starters meer op de huurmarkt zijn aangewezen dan ze vooraf gehoopt hadden. De verwachting is dat dit de komende jaren toe zal nemen vanwege de onzekerheid op de woningmarkt en de strengere financieringsnormen voor een hypotheek.
2. Kleine huishoudens tot 55 jaar willen graag een kwalitatieve verbetering maken in hun wooncarrière. Dit wil zeggen doorstromen naar een grotere en iets duurdere woning waarbij de kooporiëntatie sterker wordt. Voor deze groep geldt dat de wens goed aansluit bij de praktijk van de afgelopen jaren.
3. Ook bij gezinnen zien we de wens naar een grotere woning terug. Bij deze groep ligt de woonwens eveneens dicht bij het daadwerkelijke gedrag van de afgelopen jaren.

4. Een- en tweepersoonshuishoudens van 55 jaar en ouder hebben een sterkere voorkeur voor een huurwoning. In de praktijk blijkt dat de huuroriëntatie toch iets lager ligt. Voor deze groep geldt sterk dat het aanbod perfect op de vraag moet aansluiten wil men daadwerkelijk de verhuisstap zetten.
5. Door de huidige economische situatie zien we dat huishoudens een afwachtende houding innemen op de woningmarkt. Men is voorzichtiger en verhuist pas als de huidige woning is verkocht, of wacht de prijsontwikkelingen af.



## 4. Verhuismotieven en zoekgedrag

In dit hoofdstuk gaan we dieper in op de belangrijkste verhuismotieven en het zoekgedrag van huishoudens. Welke redenen bewegen mensen om te verhuizen, en op welke manier zijn ze op zoek naar een huur- of een koopwoning.

### 4.1. Belangrijkste verhuisredenen

Aan alle respondenten met een verhuishens is gevraagd wat hun belangrijkste reden is om te verhuizen. Deze redenen hebben we onderverdeeld in persoonlijke redenen, redenen omtrent de woning en redenen omtrent de woonomgeving.

Tabel 4.1: Gemeente Kaag en Braassem. Belangrijkste verhuisredenen

	1-2 phh < 55 jaar	Gezinnen	1-2 phh > 55 jaar	Totaal
Persoonlijke redenen	55%	60%	77%	67%
De woning	66%	55%	69%	65%
De woonomgeving	34%	35%	27%	32%

Bron: Woningmarktonderzoek 2011, Companen.

- Persoonlijke redenen vormen voor huishoudens de belangrijkste motieven om te gaan verhuizen. Op de tweede plaats staan redenen met betrekking tot de woning.
- De woonomgeving vormt voor relatief weinig huishoudens een rol bij hun verhuisbeslissing. Dit geldt voor ongeveer een derde van de huishoudens met een verhuishens.

### Uitwerking verhuismotieven

Per huishoudenstype gaan we dieper in op hun belangrijkste verhuismotieven. We onderscheiden hierbij 1- en 2-persoonshuishoudens onder de 55 jaar, gezinnen en 1- en 2-persoonshuishoudens van 55 jaar en ouder.

Tabel 4.2: Gemeente Kaag en Braassem. Top 3 verhuismotieven per huishoudenstype

1-2 phh < 55 jaar	%
1. Woning is te klein	29%
2. Ik wil een woning kopen	14%
3. Gezinsuitbreiding	14%
<b>Gezinnen</b>	
1. Kinderen die het huis uit gaan	17%
2. Woning is te klein	14%
3. Te weinig voorzieningen	11%
<b>1-2 phh &gt; 55 jaar</b>	
1. Gezondheidstoestand / afhankelijk van zorg	42%
2. De woning is te groot	32%
3. Mijn huidige woning is niet geschikt voor ouderen	28%

Bron: Woningmarktonderzoek 2011, Companen.

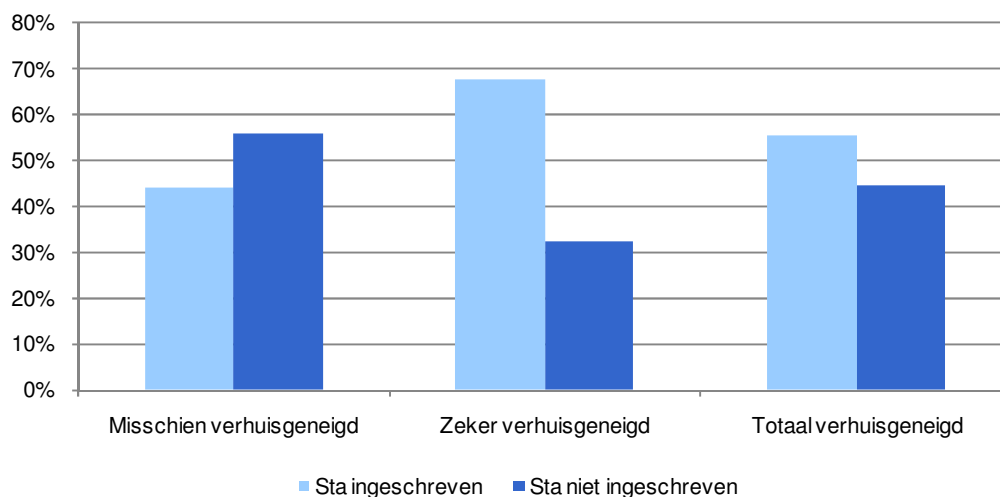
- Voor 1- en 2-persoonshuishoudens onder de 55 jaar is het belangrijkste verhuismotief dat de huidige woning te klein is. Als tweede en derde reden wordt genoemd dat men een woning wil kopen, of gezinsuitbreiding.

- Bij gezinnen zien we duidelijk een verschil tussen gezinnen met oude kinderen, en gezinnen met jonge kinderen. De eerste groep wil verhuizen omdat de kinderen het huis uit gaan. Deze groep geeft vaak de voorkeur aan een iets kleinere woning. Gezinnen met jonge kinderen zijn vaak op zoek naar een grotere woning, of willen verhuizen vanwege een gebrek aan voorzieningen.
- 1- en 2-persoonshuishoudens ouder dan 55 jaar willen veelal verhuizen naar een geschikte woning vanwege hun gezondheidstoestand / afhankelijkheid van zorg. Twee andere belangrijke redenen zijn dat de woning te groot is, of niet geschikt is voor ouderen.

## 4.2. Zoekgedrag naar huur- en koopwoningen

Aan huishoudens, die op zoek zijn naar een huurwoning, hebben we doorgevraagd naar hun zoekgedrag. We hebben gevraagd of men staat ingeschreven bij Woonzicht of de Stichting Woonmarkt Rijnstreek, en het aantal keer dat men heeft gereageerd op een huurwoning. Op deze manier krijgen we een beeld van het aantal mensen dat actief op zoek is naar een andere woning.

Figuur 4.1: Gemeente Kaag en Braassem. Ingeschreven voor een sociale huurwoning

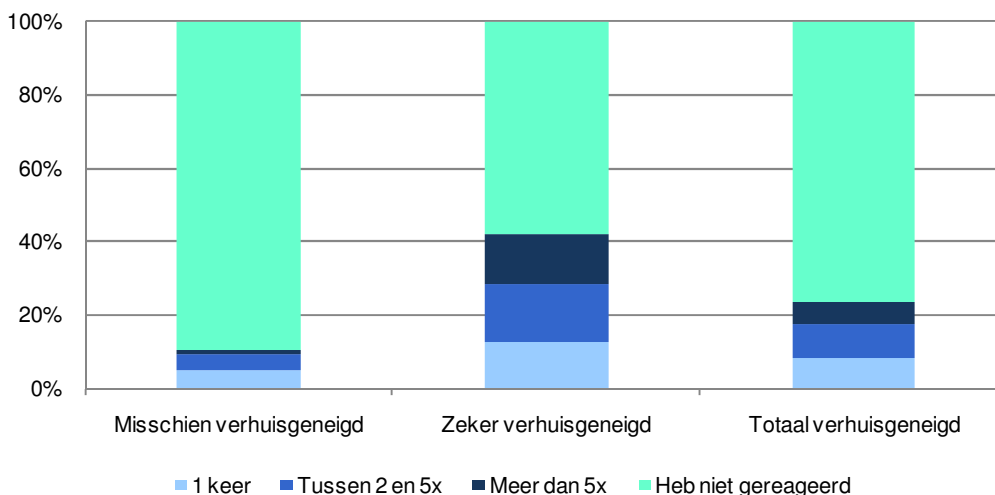


Bron: Woningmarktonderzoek 2011, Companen.

Iets meer dan de helft van de huishoudens die op zoek is naar een huurwoning staat ingeschreven bij Woonzicht of de Stichting Woonmarkt Rijnstreek voor het vinden van een huurwoning. Wel zien we dat huishoudens die aangeven zeker verhuisgeneigd te zijn vaker staan ingeschreven dan huishoudens die misschien verhuisgeneigd zijn.



Tabel 4.11: Gemeente Kaag en Braassem. Aantal keer gereageerd op huurwoning in de afgelopen 6 maanden



Bron: Woningmarktonderzoek 2011, Companen.

- Ongeveer 1 op de 5 huishoudens met een verhuishwens heeft de afgelopen 6 maanden daadwerkelijk gereageerd op een huurwoning. Ook hier zien we dat huishoudens die zeker verhuisgeneigd zijn, actiever zijn in het zoeken naar een nieuwe woning. Van deze groep heeft ruim 40% in de afgelopen 6 maanden gereageerd op een woning.

### Kopers zoeken voornamelijk op Funda

Aan huishoudens die op zoek zijn naar een koopwoning is ook gevraagd op welke manier zij op zoek zijn.

Tabel 4.3: Gemeente Kaag en Braassem. Actief op zoek naar een koopwoning

	Zeker verhuisgeneigd	Misschien verhuisgeneigd	Totaal
Ik kijk regelmatig op websites als Funda.nl en Jaap.nl	48%	19%	27%
Ik kijk regelmatig naar het aanbod van de makelaar	27%	11%	16%
Ik heb de makelaar een zoekopdracht gegeven	5%	1%	2%
Ik heb één of meerdere woningen bezichtigd	18%	4%	8%
Ik ben niet actief op zoek	40%	75%	65%

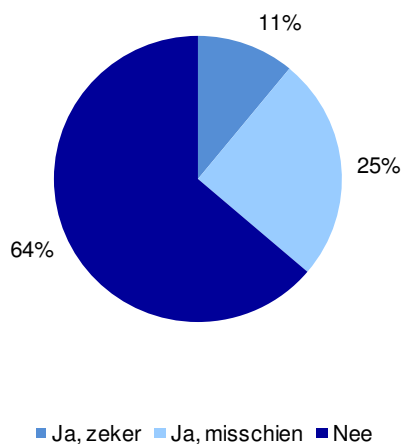
Bron: Woningmarktonderzoek 2011, Companen.

Hieruit komt naar voren dat ongeveer 65% niet actief op zoek is naar een nieuwe koopwoning. Huishoudens die wel actief op zoek zijn kijken voornamelijk op websites als Funda of kijken naar het aanbod van de makelaar.

### 4.3. Interesse in kopen huurwoning

Aan alle huurders is gevraagd of zij mogelijk interesse hebben om hun huidige huurwoning te kopen.

Figuur 4.2: Gemeente Kaag en Braassem. Interesse in kopen huurwoning



Bron: Woningmarktonderzoek 2011, Companen.

- Er lijkt onder huurders animo te zijn om de huidige huurwoning te kopen. Ongeveer één op de tien huurders heeft zeker interesse, en een kwart heeft misschien interesse.

### 4.4. Kernbinding

De populariteit van de verschillende kernen brengen we in beeld aan de hand van de kernbinding. Dit doen we door na te gaan binnen of naar welke kernen mensen willen verhuizen.

Tabel 4.4: Gemeente Kaag en Braassem. Kernbinding

	Binnen kern	Binnen gemeente	Buiten gemeente	Totaal
Hoogmade	66%	31%	3%	100%
Kaag	24%	0%	76%	100%
Leimuider	58%	19%	23%	100%
Nieuwe Wetering	19%	81%	0%	100%
Oud Ade	90%	10%	0%	100%
Oude Wetering	49%	49%	2%	100%
Roelofarendsveen	78%	15%	7%	100%
Rijnsaterwoude	32%	57%	11%	100%
Rijpwetering	32%	61%	7%	100%
Woubrugge	84%	3%	13%	100%
	61%	31%	8%	100%

Bron: Woningmarktonderzoek 2011, Companen.

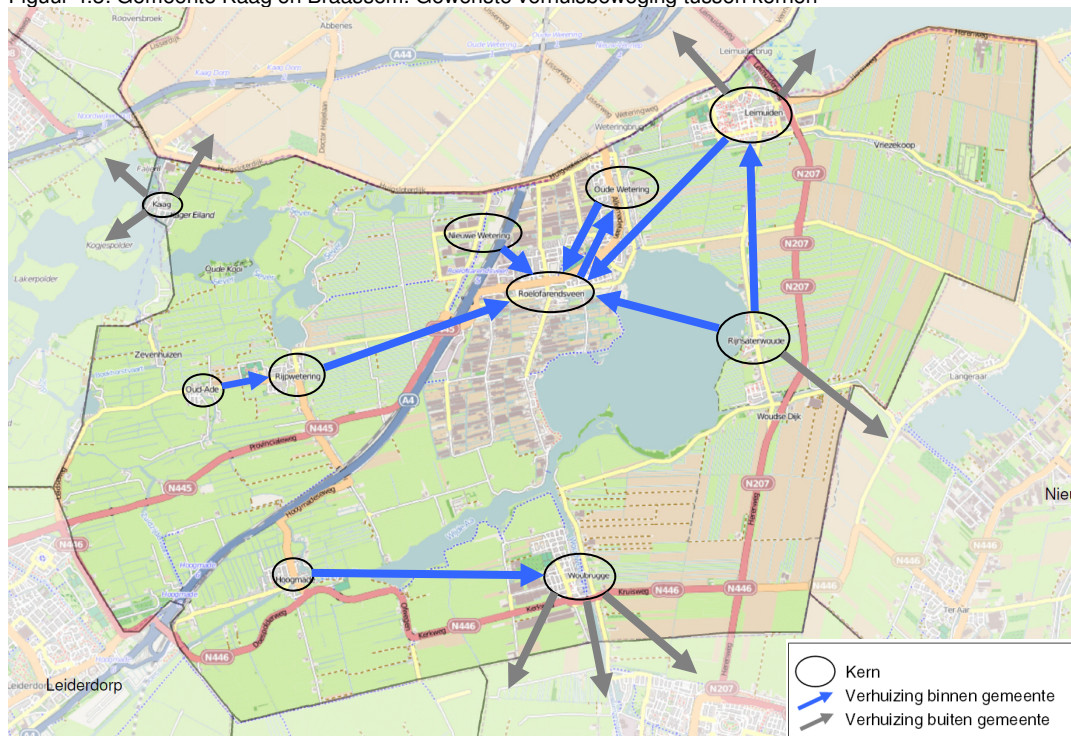
- De kernbinding is het sterkst in Oud Ade, Roelofarendsveen en Woubrugge. In Oud Ade wil 90% bij voorkeur binnen de kern verhuizen, in Roelofarendsveen 78% en in Woubrugge 83%.

- Omdat de Nieuwe Wetering en Oude Wetering fysiek tegen Roelofarendsveen aan liggen geeft de kernbinding een vertekend beeld. Huishoudens in Nieuwe Wetering weten dat er weinig mogelijkheden zijn in hun eigen kern en richten zich daarom ook op Roelofarendsveen. De kernen Roelofarendsveen en Oude Wetering zijn dusdanig aan elkaar vastgegroeid dat ze door velen als een kern worden beschouwd.
- In Kaag en Leimuiden zien we dat huishoudens sterker op de omliggende gemeenten zijn georiënteerd. Van de huishoudens in Kaag geeft 76% aan zich te oriënteren op een woning buiten de gemeente. In Leimuiden is dit 26%.

### Belangrijkste gewenste verhuisbeweging naar richting

De belangrijkste verhuisbewegingen hebben we op kaart in beeld gebracht. Hierbij brengen we alleen de bewegingen tussen kernen in beeld en dus niet de gewenste beweging binnen de kern. Let wel: de (grijze) pijlen die buiten de gemeente wijzen zijn willekeurige pijlen en corresponderen niet automatisch met de gemeente waar deze naar toewijst.

Figuur 4.3: Gemeente Kaag en Braassem. Gewenste verhuisbeweging tussen kernen



Bron: Woningmarktonderzoek 2011, Companen.

Uit de gewenste verhuisbewegingen tussen de kernen kunnen we drie belangrijke conclusies trekken:

- Roelofarendsveen heeft een belangrijke aantrekkingskracht op huishoudens uit de meeste kleine, omliggende kernen. Het gaat hierbij om huishoudens uit onder andere Nieuwe Wetering, Oude Wetering, Rijpwetering, Leimuiden en Rijnsaterwoude die zouden willen verhuizen naar Roelofarendsveen.
- De kern Woubrugge is sterk georiënteerd op plaatsen buiten de gemeente. Dit komt ook sterk naar voren bij de analyse van de kernbinding. Geografisch gezien is dit niet verwonderlijk aangezien Woubrugge op een steenworp afstand van Alphen aan den Rijn ligt.

- Hetzelfde geldt ook voor Kaag. Huishoudens uit Kaag zijn ook sterk georiënteerd op plaatsen buiten de gemeente.

#### 4.5. Kenmerken gewenste woonbuurt

Op welke kenmerken van de buurt letten huishoudens als ze op zoek gaan naar een woning? Duidelijk is dat de kenmerken van de gewenste woonbuurt nauw samenhangen met de levensfase waarin men zich bevindt.

Tabel 4.16: Gemeente Kaag en Braassem. Belangrijkste kenmerken van de buurt

1-2 phh < 55 jaar	%
1. Privacy in de buurt	39%
2. De afstand tot uitvalswegen	39%
3. Rust in de buurt	30%
4. Reputatie van de buurt	30%
5. Mooie uitstraling en architectuur	30%
Gezinnen	
1. De afstand tot scholen	78%
2. De kindvriendelijkheid van de buurt	77%
3. De verkeerveiligheid van de buurt	57%
4. Genoeg parkeerruimte	55%
5. Reputatie van de buurt	42%
1-2 phh > 55 jaar	
1. Aanwezigheid van zorgvoorzieningen	95%
2. De afstand tot openbaar vervoervoorzieningen	65%
3. De afstand tot winkelvoorzieningen	62%
4. Het sociale contact met burens en / of buurtbewoners	57%
5. De aanwezigheid van groen en / of park in de omgeving	45%

Bron: Woningmarktonderzoek 2011, Companen.

- Kleine huishoudens tot 55 jaar zijn sterk op zoek naar een buurt waar zij privacy ervaren, en die dichtbij uitvalswegen ligt. De toegang tot uitvalswegen is voornamelijk werk gerelateerd. Dit is een groep huishoudens waarbij vaak beide partners werken. Een rustige buurt, de reputatie en de uitstraling van de buurt komen daarna als belangrijkste redenen.
- Voor gezinnen springt de afstand tot de scholen en de kindvriendelijkheid van de buurt er boven uit. Op de derde plaats staat de verkeersveiligheid.
- Oudere huishoudens kijken juist sterk naar de aanwezigheid van zorgvoorzieningen, zoals huisarts, fysiotherapeut en apotheek. Andere belangrijke buurtkenmerken zijn de afstand tot het openbaar vervoer, winkelvoorzieningen en het contact met de buurt.

#### Aandachtspunten voor beleid

1. Er lijkt animo onder huurders te bestaan om de huidige huurwoning te kopen. Eén op de tien huurders heeft zeker interesse, en ongeveer een kwart heeft misschien interesse.
2. Huishoudens in Kaag en Braassem zijn sterk georiënteerd op Roelofarendsveen. Dit zien we terug in de gewenste verhuisbewegingen: vanuit de direct omliggende

kernen bestaat een grote wens naar een woning in Roelofarendsveen. Vanuit de kernen Kaag, Hoogmade en Woubrugge zien we deze oriëntatie minder sterk terug.

3. Een duidelijke relatie tussen woningtype en woonomgeving is noodzakelijk om een verhuisbeweging op gang te brengen.



## 5. Dynamiek en fricties op de woningmarkt

Door de gewenste en huidige woonsituatie van alle doelgroepen met elkaar te confronteren ontstaat een 'vraag-aanbodbalans' die zicht geeft op de fricties op de woningmarkt van Kaag en Braassem. Bij de uitwerking maken we een doorrekening van de omvang en ontwikkeling van de te onderscheiden doelgroepen. We geven op deze manier de dynamiek weer die op de woningmarkt kan ontstaan op het moment dat alle verhuisgeneigde huishoudens hun verhuiscens ook daadwerkelijk gaan invullen. Deze gebeurtenis is in zekere zin hypothetisch, omdat nooit sprake zal zijn van passend aanbod voor alle verhuisgeneigden tegelijkertijd. Toch geeft het beeld dat ontstaat in 'tekorten' en 'overschotten' een waardevol inzicht in de *kwantitatieve* kansen en risico's op de lokale woningmarkt.

De volgende uitgangspunten zijn gehanteerd om de dynamiek in beeld te brengen:

- Uit het onderzoek valt een duidelijk beeld af te leiden van de huidige woonsituatie van de verschillende *verhuisgeneigde* huishoudentypen. Naast de huidige woonsituatie wordt ook de gewenste woonsituatie van de *verhuisgeneigde* huishoudentypen in beeld gebracht. Deze gegevens zijn gekoppeld aan de huishoudensontwikkeling in de komende jaren.
- Om een beeld te geven van de orde van grootte van marktkansen- en risico's brengen we de totale autonome vraag in beeld.
- De vraag van 55-plus-huishoudens is in de analyse *gedeeltelijk* meegeteld. De ervaring leert dat oudere huishoudens weliswaar aangeven verhuisgeneigd te zijn, maar vaak de (lees: meer) tijd nemen om daadwerkelijk te verhuizen, of besluiten om uiteindelijk toch in de eigen woning te blijven wonen. Dit noemen we het generatie-effect. De vraag van 55-plussers is voor 2 / 3 meegenomen; dit sluit aan bij de werkelijke verhuisgeneigtheid van 55-plussers in de afgelopen vijf jaar.

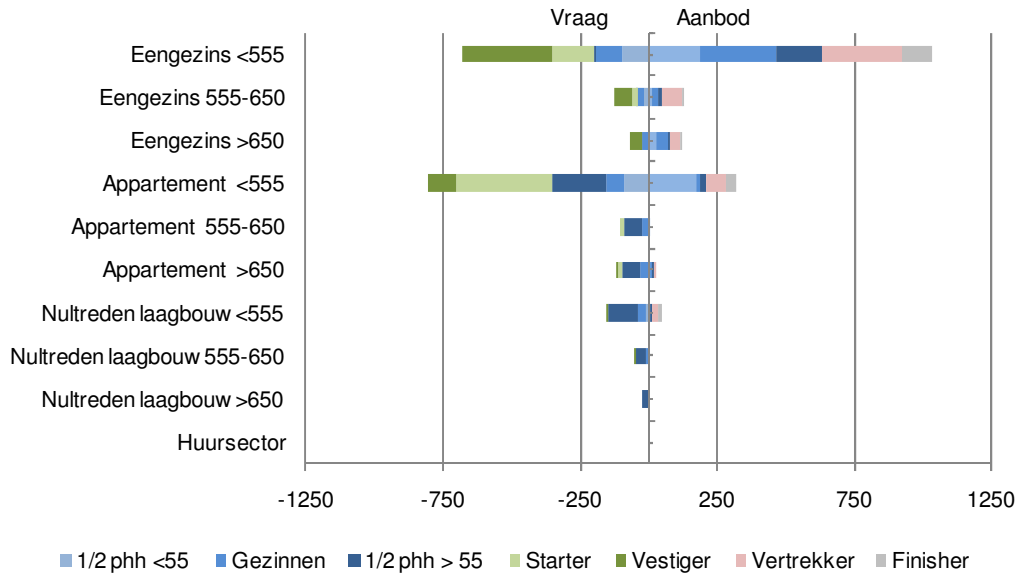
### Kanttekeningen bij de interpretatie van de uitkomsten

- De in de figuren weergegeven saldi geven een beeld van theoretische woningtekorten en -overschotten. Waar een tekort optreedt spreken we van een marktkans, en waar een overschot optreedt spreken we van een marktrisico.
- Een marktrisico in een bepaald woningsegment behoeft in de praktijk niet te betekenen dat deze woningen leegstaan. Er wordt echter wel gesignaleerd dat de populariteit van deze woningen afneemt.
- De vraag-aanbodanalyse is gebaseerd op de *geuite woonwensen*. Die woonwens wil men het liefst realiseren, maar in de praktijk is dit *niet altijd mogelijk* en wijkt men uit naar een second-best-oplossing. Dit substitutiegedrag is niet in de analyse opgenomen.
- Niet bij alle figuren is de schaalindeling gelijk. Er is gekozen voor schalen, die de fricties het best tot uitdrukking brengen.

## 5.1. Vraag en aanbod in de huursector

In de onderstaande figuur hebben we voor de huursector de verwachte woningvraag en het vrijkomende aanbod voor de periode 2011-2021 in beeld gebracht.

Figuur 5.1: Gemeente Kaag en Braassem. Vraag en aanbod huursector 2011-2021



Bron: Woningmarktonderzoek 2011, Companen.

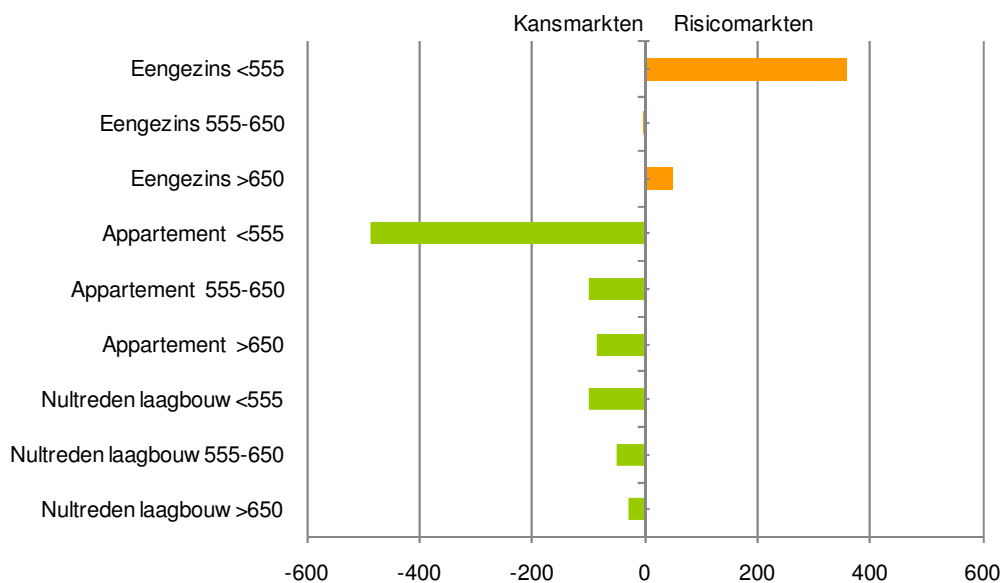
Dit levert het volgende beeld op:

- Starters zijn met name op zoek naar appartementen en eengezinshuurwoningen met een huurprijs tot € 555.
- Bij doorstromers vanaf 55 jaar zien we een vraag naar met name goedkope appartementen met een huurprijs tot € 555. Het gaat hier om senioren die op zoek zijn naar een 'geschiktere' woning die beter past bij het ouder worden en de ongemakken die daarmee samen kunnen vallen. Naast de vraag naar appartementen zien we ook de vraag naar nultreden laagbouwoningen terug.

Wanneer we vraag en aanbod met elkaar verdisconteren dan levert dit een beeld op van de fricties op de woningmarkt. Dit noemen we ook wel kans- en risicomarkten.



Figuur 5.2: Gemeente Kaag en Braassem. Potentiële fricties huursector 2011-2021



Bron: Woningmarktonderzoek 2011, Companen.

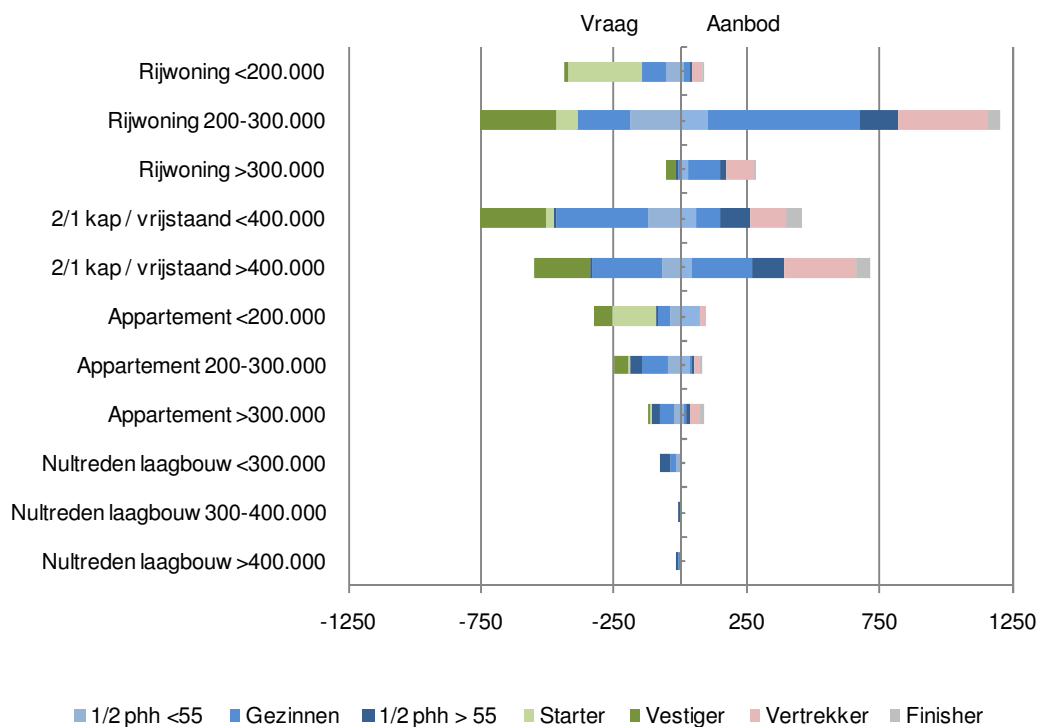
Voor de huursector geldt:

- De komende jaren zal de vraag naar eengezinshuurwoningen afnemen. Dit komt door een afname van het aantal gezinnen, en een verandering in de vraag van de huidige huurders. Veel senioren die momenteel in een eengezinshuurwoning wonen, zouden graag naar een geschikte woning willen verhuizen. Let wel: dit gebeurt alleen als doorstroming plaatsvindt in de huursector.
- Er is een sterke vraag naar goedkope appartementen. Deze vraag is afkomstig van senioren en starters.

## 5.2. Vraag en aanbod in de koopsector

Voor de koopsector hebben we op dezelfde wijze de verwachte vraag en het potentiële aanbod in beeld gebracht. Dit levert het volgende beeld op.

Figuur 5.3: Gemeente Kaag en Braassem. Vraag en aanbod koopsector 2011-2021



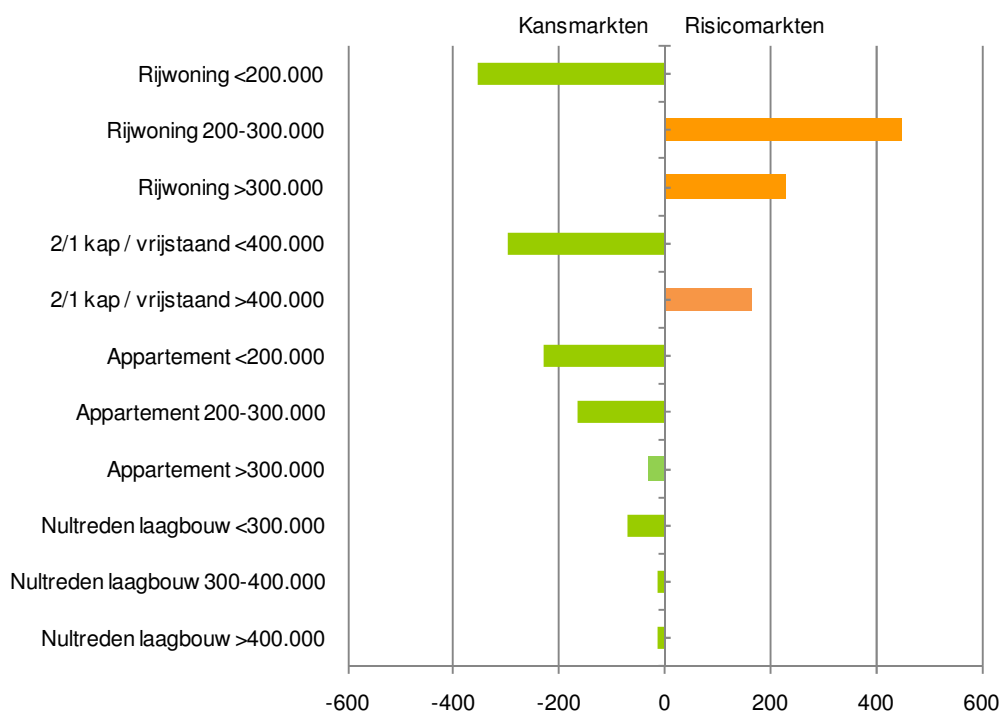
Bron: Woningmarktonderzoek 2011, Companen.

In de koopsector zien we het volgende:

- Starters zijn met name op zoek naar een goedkope koopwoningen tot € 200.000. Het gaat hierbij om zowel rijwoningen als appartementen.
- Bij doorstromers tot 55 jaar zien we sterk terug dat deze groep zich wil verbeteren op de woningmarkt. Een groot deel wil verhuizen van een huur- naar een koopwoning. En naar een duurdere en grotere woning. Dit zien we terug in de vraag naar middeldure rijwoningen (€ 200.000 tot € 300.000) en 'goedkope' 2-onder-1-kap of vrijstaande woningen < € 400.000.
- Bij gezinnen zien we eenzelfde beweging: de verhuiscens die beter aansluit bij de huishoudensamenstelling en de daarmee samenhangende vraag naar een grotere woning. Dit zien we terug in de vraag naar 2-onder-1-kap en vrijstaande woningen.
- Hoewel de vraag van vestigers in bijna alle segmenten terug komt, richt deze zich in het bijzonder op de ruimere woningvoorraad. Dit zien we terug in de vraag naar 2-onder-1-kap en vrijstaande woningen.

De frictiebalans voor de koopsector ziet er als volgt uit:

Figuur 5.4: Gemeente Kaag en Braassem. Potentiële fricties koopsector 2011-2021



Bron: Woningmarktonderzoek 2011, Companen.

In de koopsector zien we het volgende beeld:

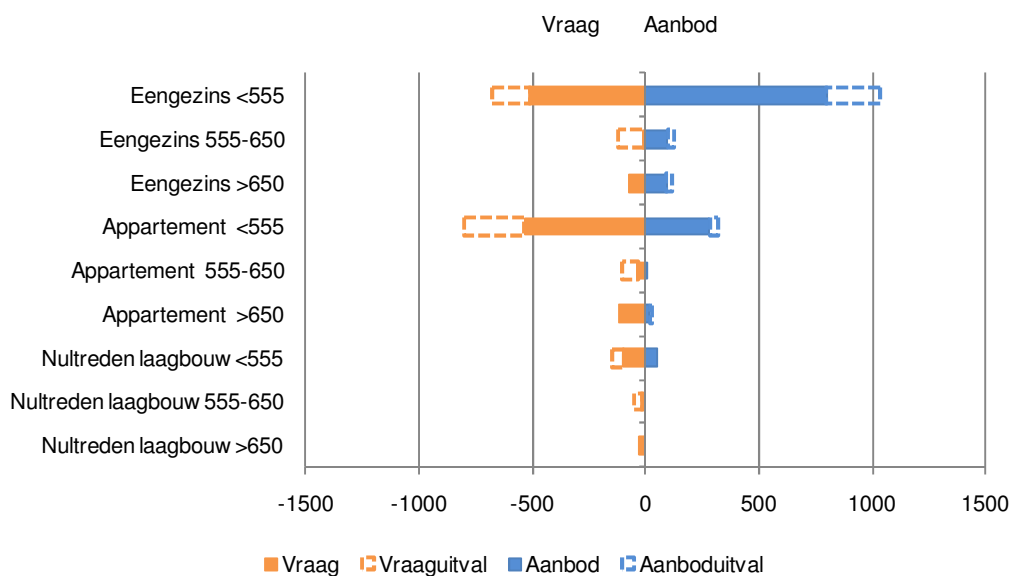
- De komende jaren is er grote vraag naar goedkope eengezinskoopwoningen en appartementen tot € 200.000. Dit is een segment dat momenteel niet of nauwelijks aanwezig is in Kaag en Braassem. Deze vraag komt met name van starters en (jonge) gezinnen.
- Daarnaast zien we een vraag naar 2-onder-1-kap en vrijstaande woningen tot € 400.000. Het gaat hierbij om woningen qua prijsniveau in het middensegment met een goede prijs-kwaliteitverhouding. Ook dit is een segment dat momenteel ondervertegenwoordigd is in de woningvoorraad.
- Rijwoningen in het middensegment zijn de komende jaren risicomarkten. Dit komt omdat het aanbod in dit segment zeer groot is, en de vraag af zal nemen. Hetzelfde zien we ook terug bij 2-onder-1-kap en vrijstaande woningen boven de € 400.000.

### 5.3. Invloed toewijzing € 33.614 op vraag en aanbod

Vanaf 1 januari 2011 zijn woningcorporaties verplicht om minimaal 90% van hun woningvoorraad met een huur tot € 652 toe te wijzen aan huishoudens met een bruto belastbaar inkomen tot € 33.614. Deze regeling is van invloed op het realiseren van de woonwensen in de huursector. De invoering van de regeling staatsteun woningcorporaties heeft invloed op de realiseerbaarheid van woonwensen. Veel mensen zijn (nog) niet op de hoogte dat men alleen in aanmerking komt voor een sociale huurwoning als men een inkomen heeft dat lager is dan € 33.614. Toch zijn er huishoudens met een hoger inkomen die aangeven op zoek te zijn naar een sociale huurwoning. Dit betekent echter niet dat deze wens irreal is. Voor huishoudens met een inkomen tussen de € 33.614 en € 43.000 is een koopwoning in veel gevallen onbereikbaar.

Daarom hebben we een doorrekening gemaakt van te verwachten effecten op de vraaguitval aan zowel de vraag- als de aanbodzijde. Hierbij ontstaat vraaguitval van huishoudens die graag door willen stromen naar een sociale huurwoning, maar waarbij dit niet toegestaan is vanwege een te hoog inkomen. En er ontstaat aanboduitval omdat huishoudens hun woonwens niet meer kunnen realiseren: deze groep blijft dus in zijn huidige woning wonen.

Figuur 5.5: Gemeente Kaag en Braassem. Invloed regeling staatssteun op vraag en aanbod huursector

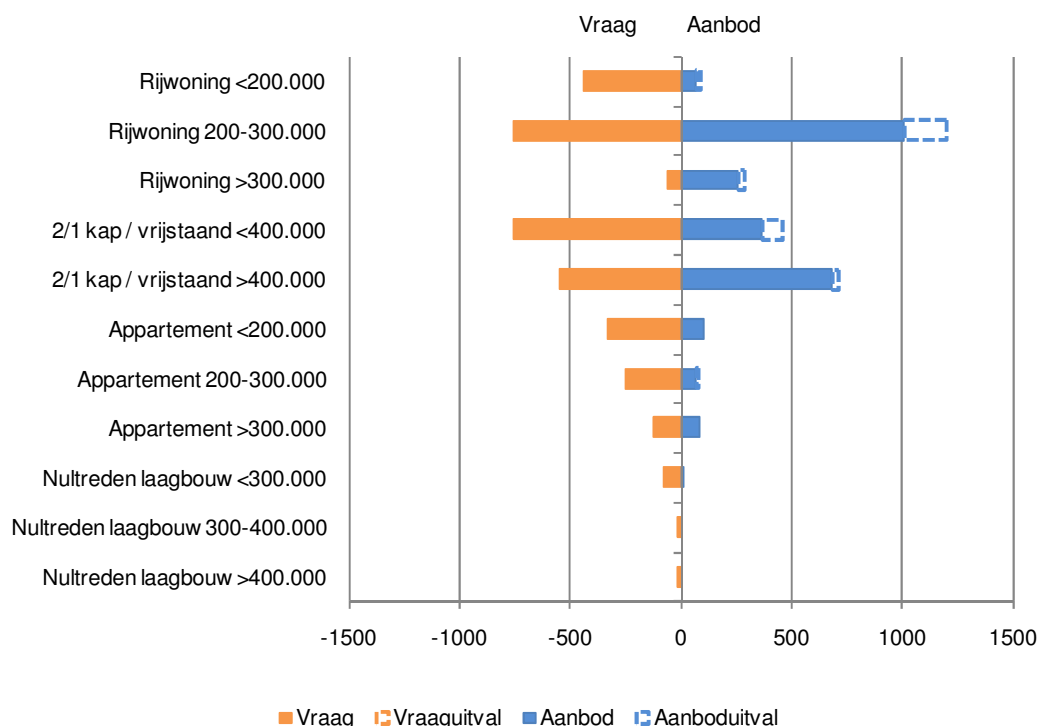


Bron: Woningmarktonderzoek 2011, Companen.

Dit levert voor de komende jaren het volgende beeld op:

- Met name de vraag naar goedkope appartementen en eengezinshuurwoningen zal minder worden. Veel senioren zijn op zoek naar een huurappartement, maar komen niet in aanmerking vanwege de inkomenseisen. Hetzelfde geldt voor huidige doorstromers die momenteel in een huurappartement wonen, maar graag willen verhuizen naar een eengezinshuurwoning.
- In de aanbodzijde zal een deel van de doorstromers 'gedwongen' blijven zitten in een eengezinshuurwoning. Het gaat hierbij voornamelijk om senioren die niet kunnen doorstromen naar een goedkoop huurappartement.

Figuur 5.6: Gemeente Kaag en Braassem. Invloed regeling staatssteun op vraag en aanbod koopsector



Bron: Woningmarktonderzoek 2011, Companen.

- In de koopsector verwachten we dat de beweging in het middensegment rijwoningen stagneert. Een deel van de senioren dat in een dergelijke woning woont, kan niet meer verhuizen naar een geschikte huurwoning. Hetzelfde geldt in iets mindere mate voor goedkope 2-onder-1-kap en vrijstaande woningen.

#### Aandachtspunten voor beleid

1. De komende jaren biedt de realisatie van goedkope nultredenwoningen marktkansen. Het gaat hierbij om appartementen en in iets mindere mate om nultreden laagbouw-woningen.
2. In de koopsector zien we vooral vraag naar goedkope woningen tot € 200.000 (zowel appartement als eengezins) en middeldure 2-onder-1-kap en vrijstaande woningen tot € 400.000. Kwaliteit bieden wordt de komende jaren steeds belangrijker om mensen te verleiden te verhuizen.
3. In de huursector verwachten we (mits de doorstroming op gang komt) dat de vraag naar eengezinshuurwoningen terugloopt. Dit biedt mogelijk kansen voor de verkoop van huurwoningen. Aan de andere kant verwachten we de komende jaren extra vraag naar de geschikte woning, waarbij het voornamelijk gaat om appartementen. Dit heeft sterk te maken met de vergrijzende bevolking.
4. De verplichte toewijzing van sociale huurwoningen aan huishoudens tot € 33.614 heeft gevolgen voor de doorstroming op de woningmarkt. Hierbij zien we dat jonge 1- en 2-persoonshuishoudens niet kunnen doorstromen van een huurappartement naar een eengezinshuurwoning. Tegelijkertijd kunnen veel 'oudere' huurders die nu in een eengezinshuurwoning wonen niet meer verhuizen naar een geschiktere woning zoals een appartement. De praktijk zal de komende jaren uitwijzen welke effecten dit heeft op de mutatiegraad en de druk op de sociale huursector.

### **Toelichting uitwerking deelgebieden en kernprofielen**

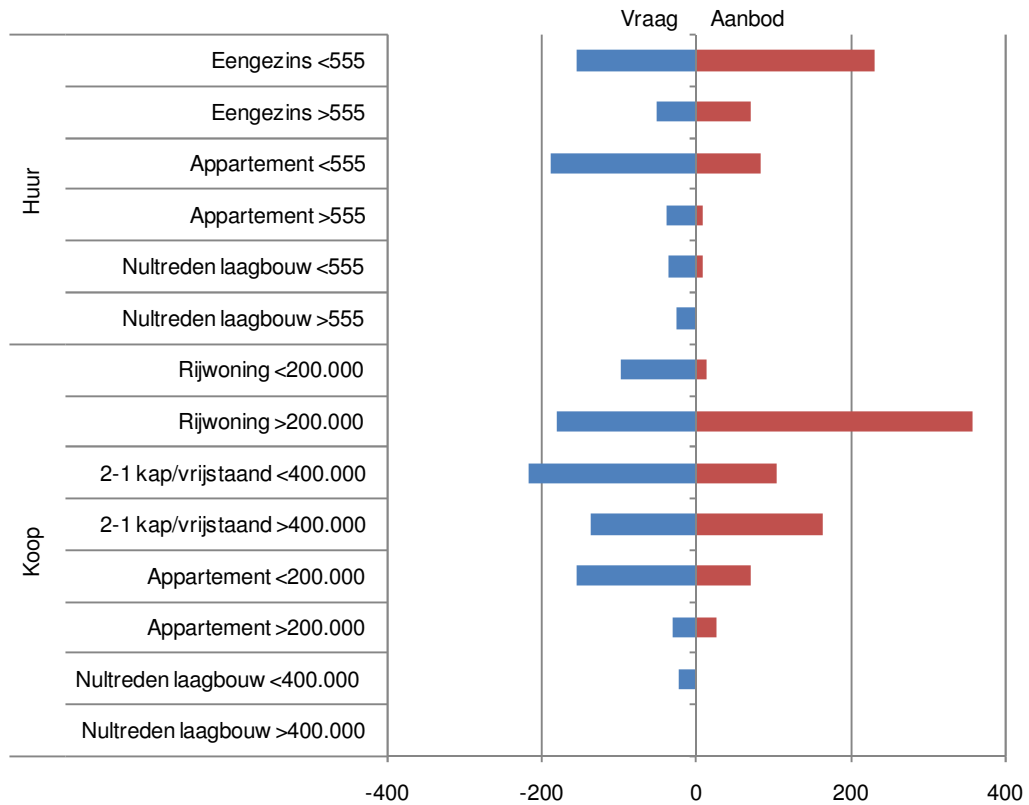
We hebben de gemeente Kaag en Braassem onderzoeksmatig opgesplitst in vijf deelgebieden. Op het niveau van deze deelgebieden kunnen we representatieve uitspraken doen over vraag en aanbod. Per deelgebied brengen we dan ook vraag en aanbod, en de daarbij behorende marktkansen en marktrisico's in beeld. Vanwege de omvang van het aantal enquêtes per deelgebied, en de onzekerheid met betrekking tot kernprognoses hebben we vraag en aanbod voor een periode van 5 jaar uitgewerkt. Per deelgebied geven we een advies voor inkleuring van een mogelijk bouwprogramma weer.

In de factsheets werken we de belangrijkste kenmerken per kern uit.

# Deelgebied 1: Oude Wetering en Roelofarendsveen

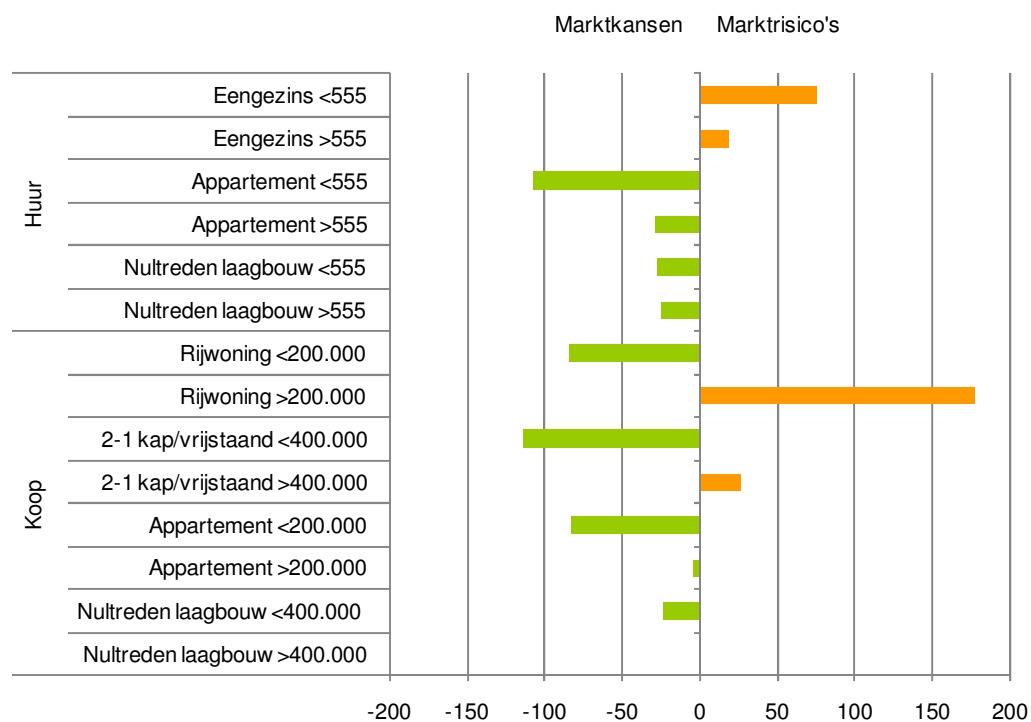
## Beweging op de woningmarkt

Gemeente Kaag en Braassem. Vraag en aanbod huur- en koopsector deelgebied 1, 2011-2016



Let op: schaalniveaus kunnen verschillen. Deze zijn aangepast om fricties optisch zo goed mogelijk in beeld te brengen.

Bron: Woningmarktonderzoek 2011, Companen.



Let op: schaalniveaus kunnen verschillen. Deze zijn aangepast om fricties optisch zo goed mogelijk in beeld te brengen.

Bron: Woningmarktonderzoek 2011, Companen.

#### Advies voor inkleuring bouwprogramma Oude Wetering en Roelofarendsveen

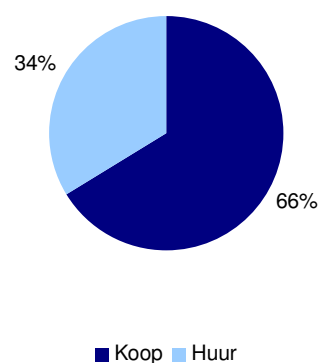
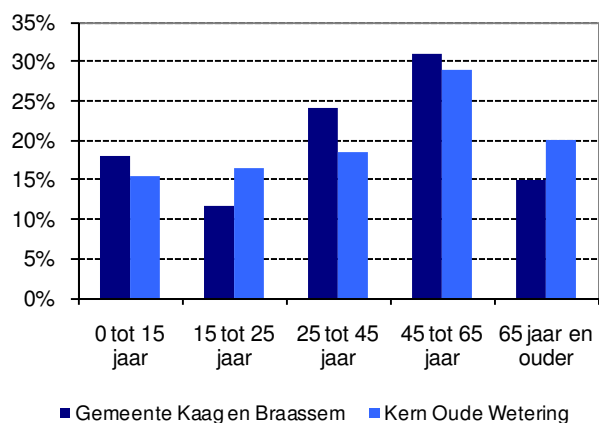
Huur	Eengezins Appartement Nultreden	Kwetsbaar Kansrijk in het sociale segment tot € 555 Beperkt kansrijk in het sociale segment
Koop	Rijwoning 2^1 kap / vrijstaand Appartement Nultreden	Kansrijk in het goedkope segment: midden en dure segment kwetsbaar Kansrijk in het middeldure segment tot € 400.000, daarboven kwetsbaar Kansrijk in het goedkope segment Beperkt kansrijk in het goedkopere segment



## Kernuitwerking Oude Wetering

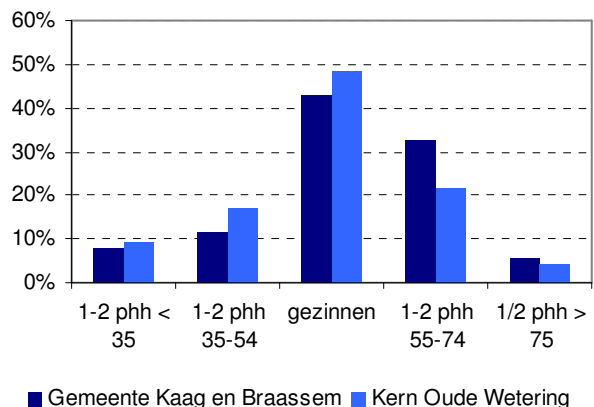
Bevolking		Woningtype	
Bevolking 2001	4.310	Rij- / hoekwoning	59%
Bevolking 2010	4.050	2-onder-1-kap / vrijstaande woning	18%
Bevolkingsgroei 2001-2010	- 6%	Appartement	20%
Aantal huishoudens 2010	1470	Nultredenwoning	3%
Gemiddelde huishoudensgrootte	2,8	Aandeel woningen in gemeente	17%
Aandeel inkomensgroep tot € 33.614	29%	Aantal sociale huurwoningen	577

Bevolkingssamenstelling 2010	Huur / koop 2010
------------------------------	------------------

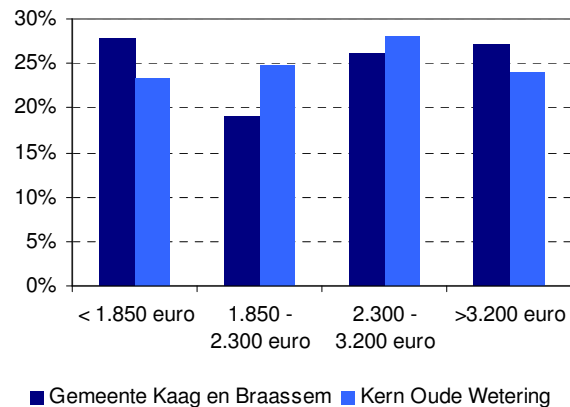


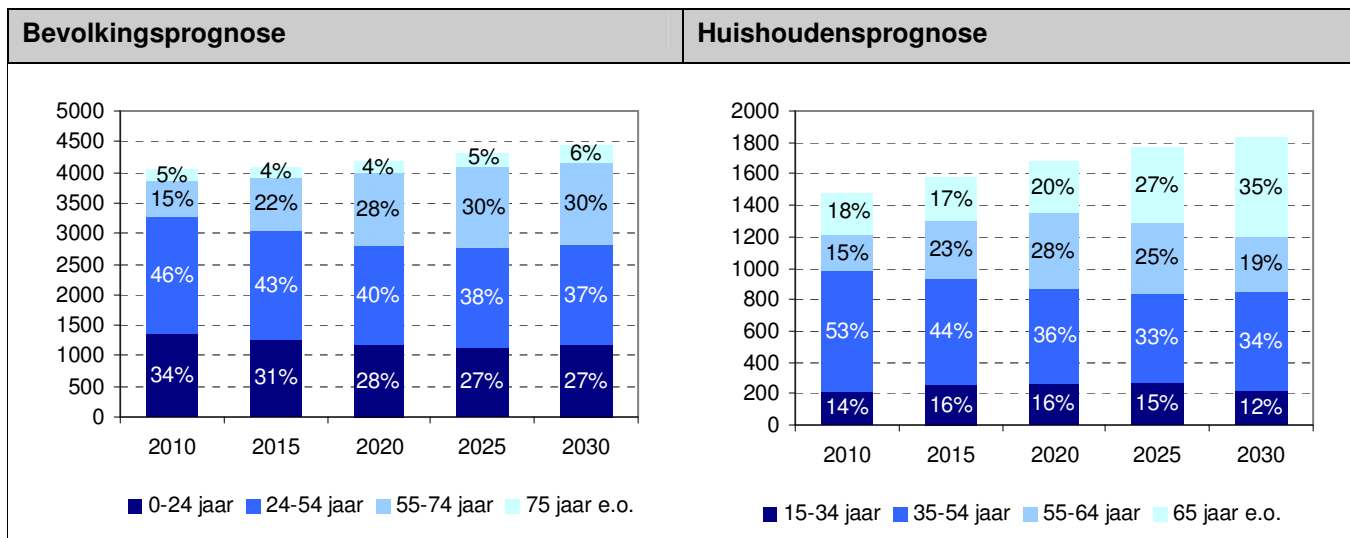
Huishoudens 2010	Inkomen 2010
------------------	--------------

Huishoudens naar type



Huishoudensinkomen (euro per maand)





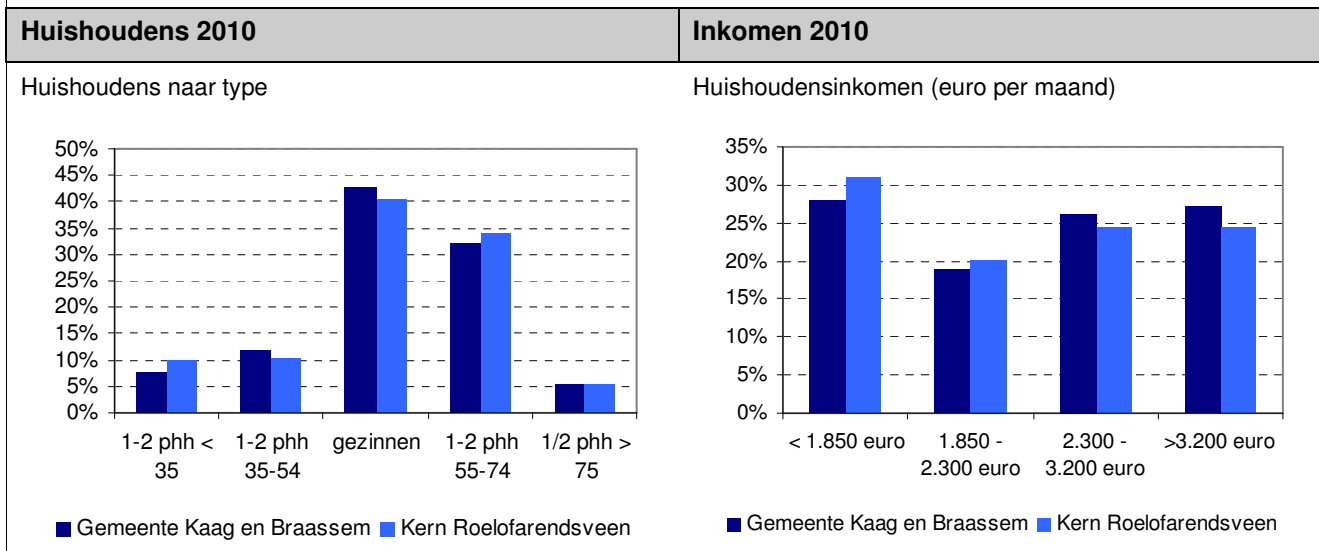
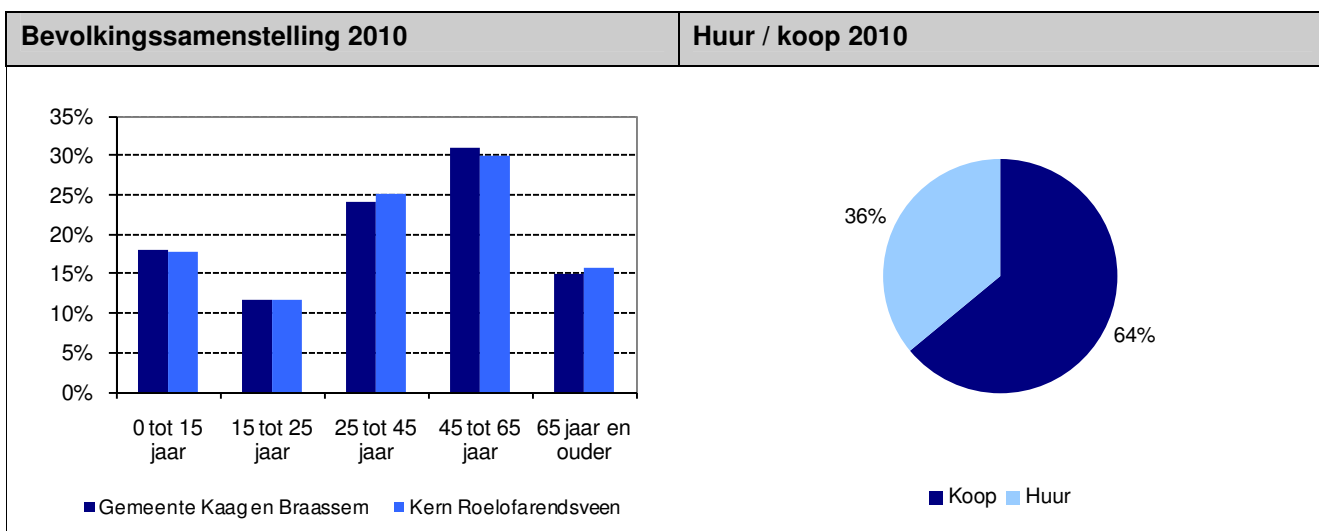
Bevolking	2010	2015	2020	2025	2030
Aantal	4.050	4.100	4.180	4.310	4.440
Groei per 10 jaar			3%		6%

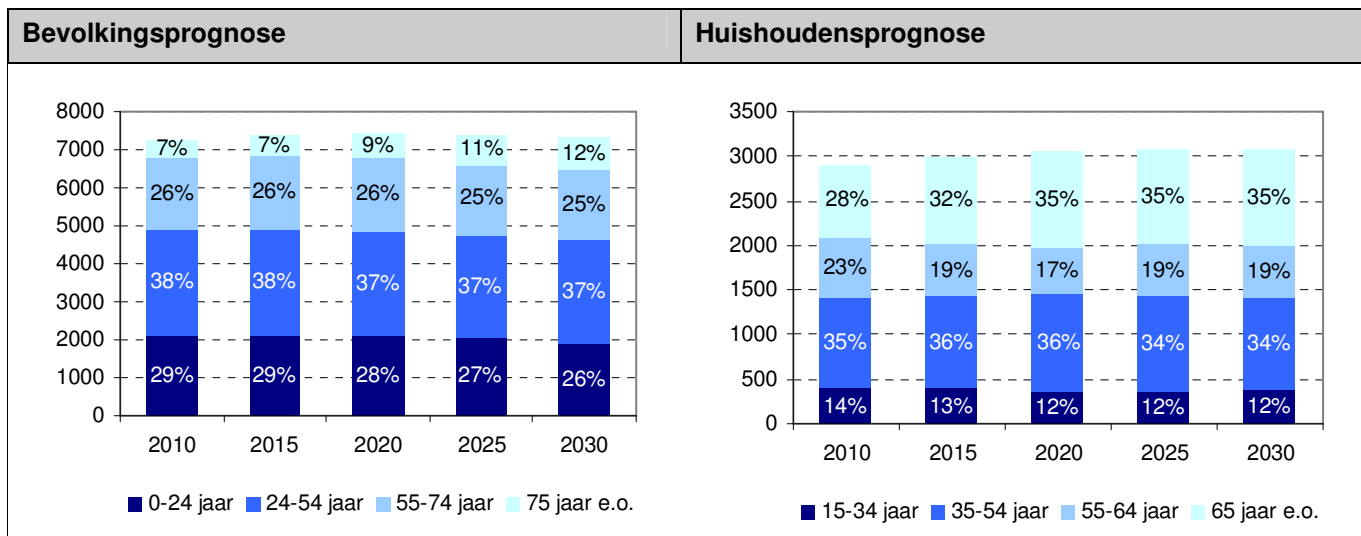
Huishoudens	2010	2015	2020	2025	2030
Aantal	1.470	1.570	1.680	1.770	1.840
Groei per 10 jaar			14%		10%

Enquête resultaten	
Kernbinding	49%
Voorkeur voor nieuwbouwwoning	29%
Interesse in kopen huurwoning	
Zeker	6%
Misschien	29%

## Kernuitwerking Roelofarendsveen

Bevolking		Woningtype	
Bevolking 2001	6.700	Rij- / hoekwoning	46%
Bevolking 2010	7.280	2-onder-1-kap / vrijstaande woning	35%
Bevolkingsgroei 2001-2010	+ 9%	Appartement	17%
Aantal huishoudens 2010	2.890	Nultredenwoning	2%
Gemiddelde huishoudensgrootte	2,5	Aandeel woningen in gemeente	27%
Aandeel inkomensgroep tot € 33.614	34%	Aantal sociale huurwoningen	938





Bevolking	2010	2015	2020	2025	2030
Aantal	7.280	7.370	7.430	7.370	7.300
Groei per 10 jaar			2%		-2%

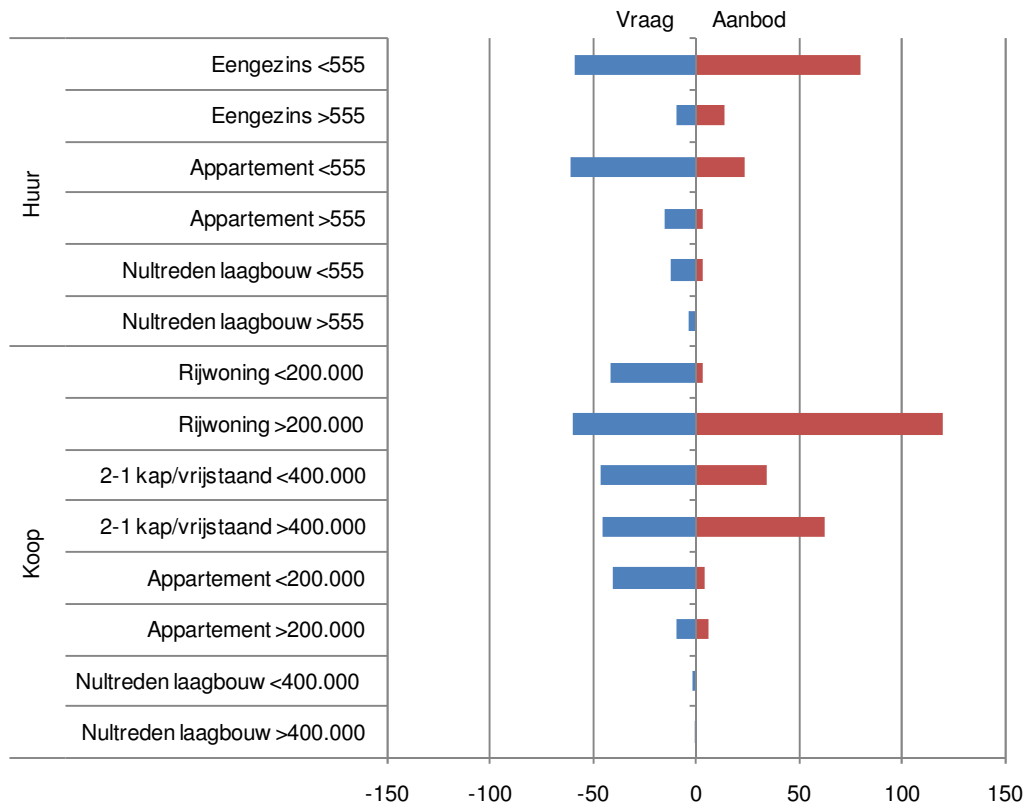
Huishoudens	2010	2015	2020	2025	2030
Aantal	2.890	2.980	3.060	3.070	3.080
Groei per 10 jaar			6%		1%

Enquêteresultaten	
Kernbinding	79%
Voorkeur voor nieuwbouwwoning	27%
Interesse in kopen huurwoning	
Zeker	10%
Misschien	30%

## Deelgebied 2: Nieuwe Wetering, Rijpwetering, Oud Ade en Kaag

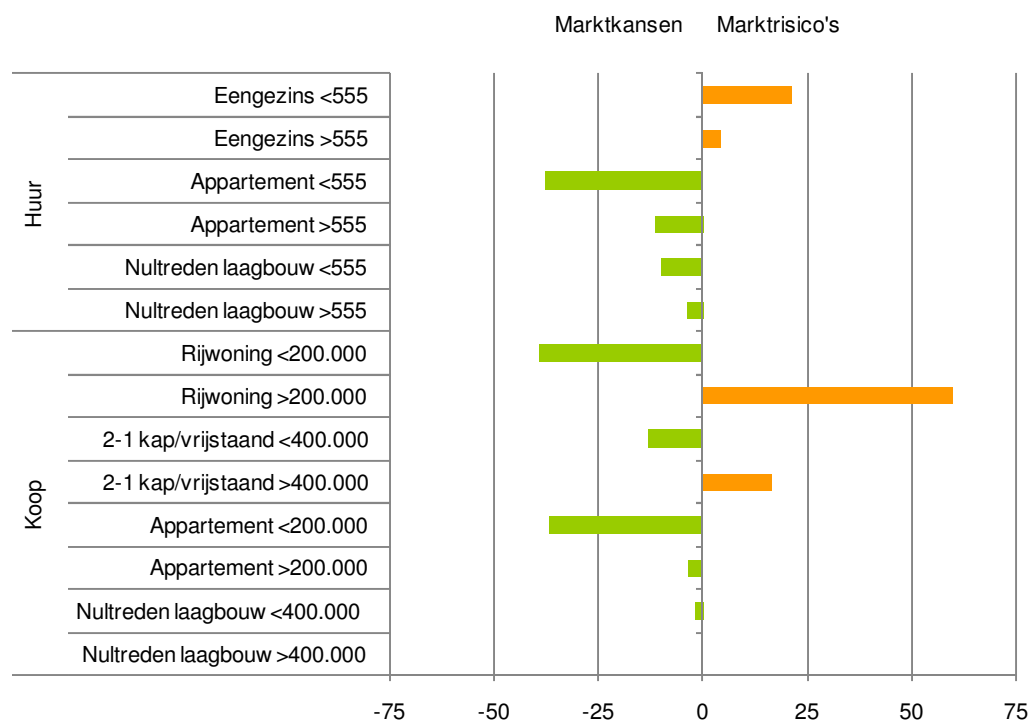
### Beweging op de woningmarkt

Gemeente Kaag en Braassem. Vraag en aanbod huur- en koopsector deelgebied 2, 2011-2016



Let op: schaalniveaus kunnen verschillen. Deze zijn aangepast om fricties optisch zo goed mogelijk in beeld te brengen.

Bron: Woningmarktonderzoek 2011, Companen.



Let op: schaalniveaus kunnen verschillen. Deze zijn aangepast om fricties optisch zo goed mogelijk in beeld te brengen.

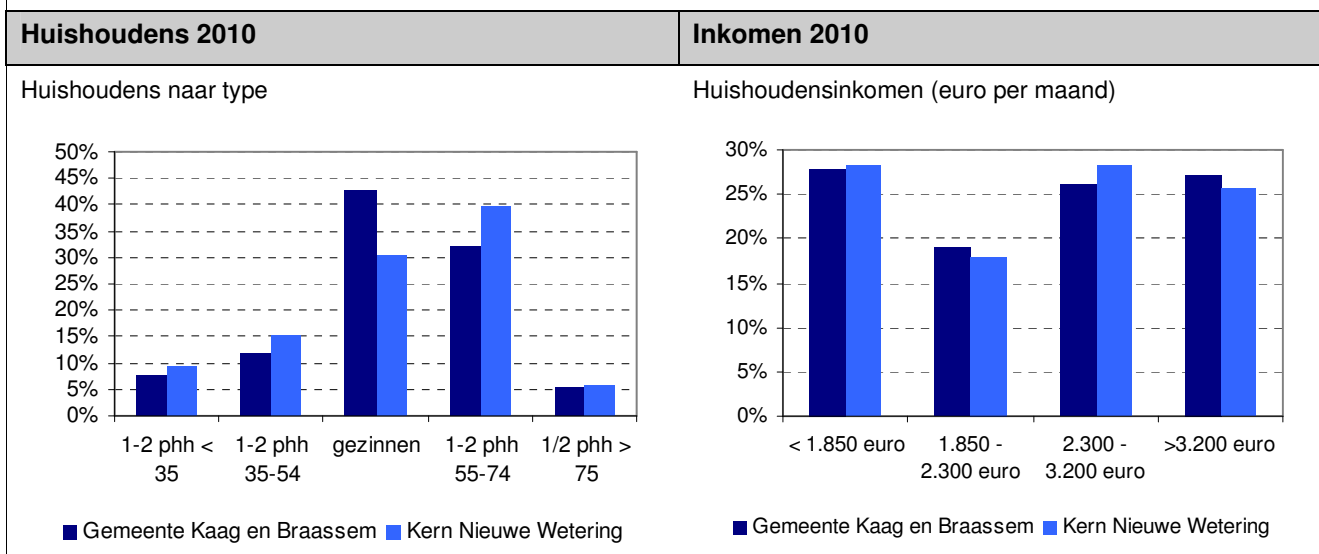
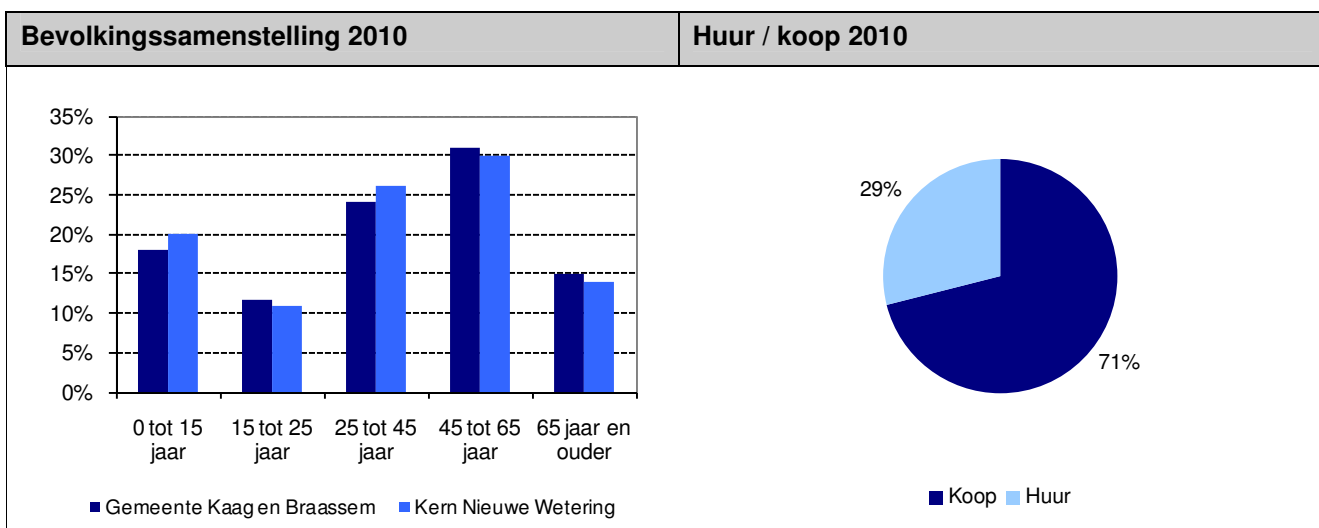
Bron: Woningmarktonderzoek 2011, Companen.

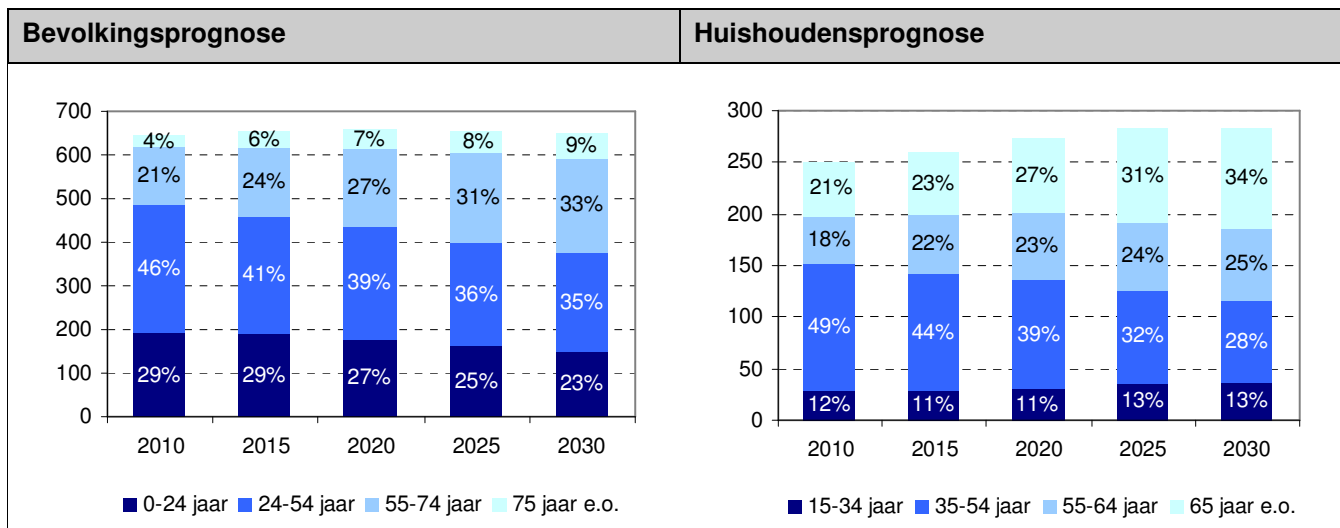
### Advies voor inkleuring bouwprogramma Nieuwe Wetering, Rijpwetering, Oud Ade en Kaag

Huur	Eengezins Appartement Nultreden	Kwetsbaar Beperkt kansrijk in het sociale segment (gelet op omvang en aard kernen) Beperkt kansrijk in het sociale segment (gelet op omvang en aard kernen)
Koop	Rijwoning 2^1 kap / vrijstaand Appartement Nultreden	Kansrijk in het goedkope segment: midden en dure segment kwetsbaar Beperkt kansrijk in het segment tot € 400.000, daarboven kwetsbaar Kansrijk in het goedkope segment Beperkt kansrijk in het goedkopere segment

## Kernuitwerking Nieuwe Wetering

Bevolking		Woningtype	
Bevolking 2001	640	Rij- / hoekwoning	26%
Bevolking 2010	650	2-onder-1-kap / vrijstaande woning	67%
Bevolkingsgroei 2001-2010	+ 2%	Appartement	7%
Aantal huishoudens 2010	250	Nultredenwoning	0%
Gemiddelde huishoudensgrootte	2,6	Aandeel woningen in gemeente	2%
Aandeel inkomensgroep tot € 33.614	29%	Aantal sociale huurwoningen	44





Bevolking	2010	2015	2020	2025	2030
Aantal	650	660	660	660	650
Groei per 10 jaar			2%		-2%

Huishoudens	2010	2015	2020	2025	2030
Aantal	250	260	270	280	280
Groei per 10 jaar			8%		4%

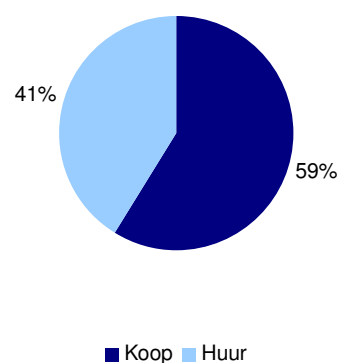
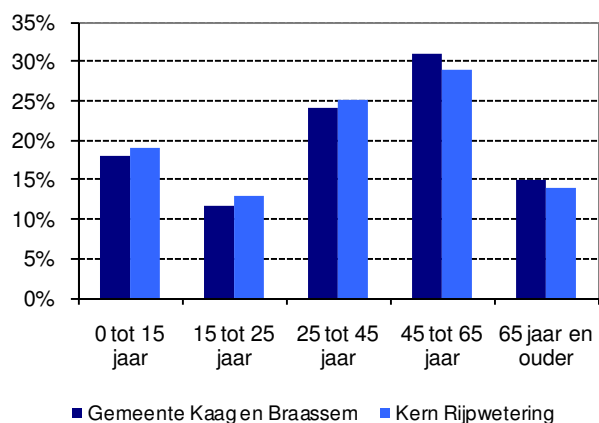
Enquêteresultaten			
Kernbinding	19%	Interesse in kopen huurwoning	
Voorkeur voor nieuwbouwwoning	12%	Zeker	0%
		Misschien	17%



## Kernuitwerking Rijpwetering

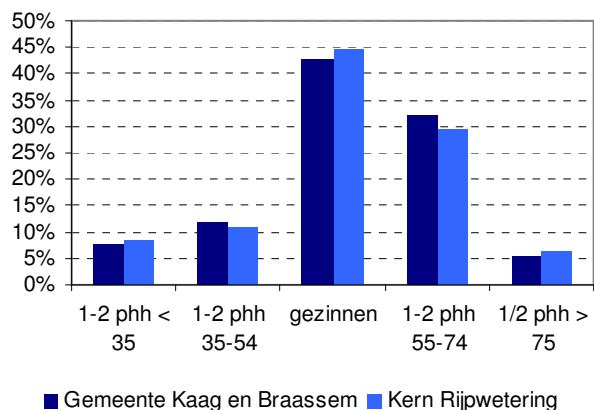
Bevolking		Woningtype	
Bevolking 2001	1.430	Rij- / hoekwoning	46%
Bevolking 2010	1.580	2-onder-1-kap / vrijstaande woning	47%
Bevolkingsgroei 2001-2010	+ 10%	Appartement	6%
Aantal huishoudens 2010	600	Nultredenwoning	1%
Gemiddelde huishoudensgrootte	2,6	Aandeel woningen in gemeente	6%
Aandeel inkomensgroep tot € 33.614	39%	Aantal sociale huurwoningen	192

Bevolkingssamenstelling 2010	Huur / koop 2010
------------------------------	------------------

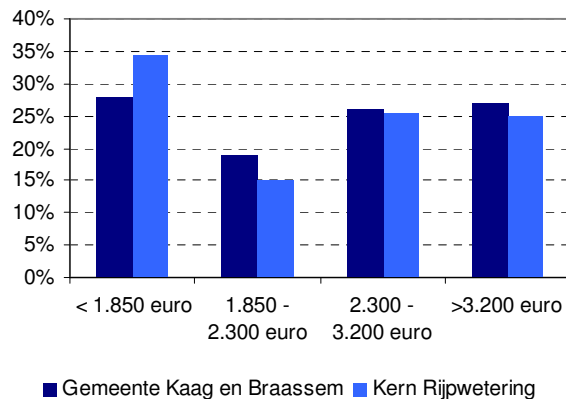


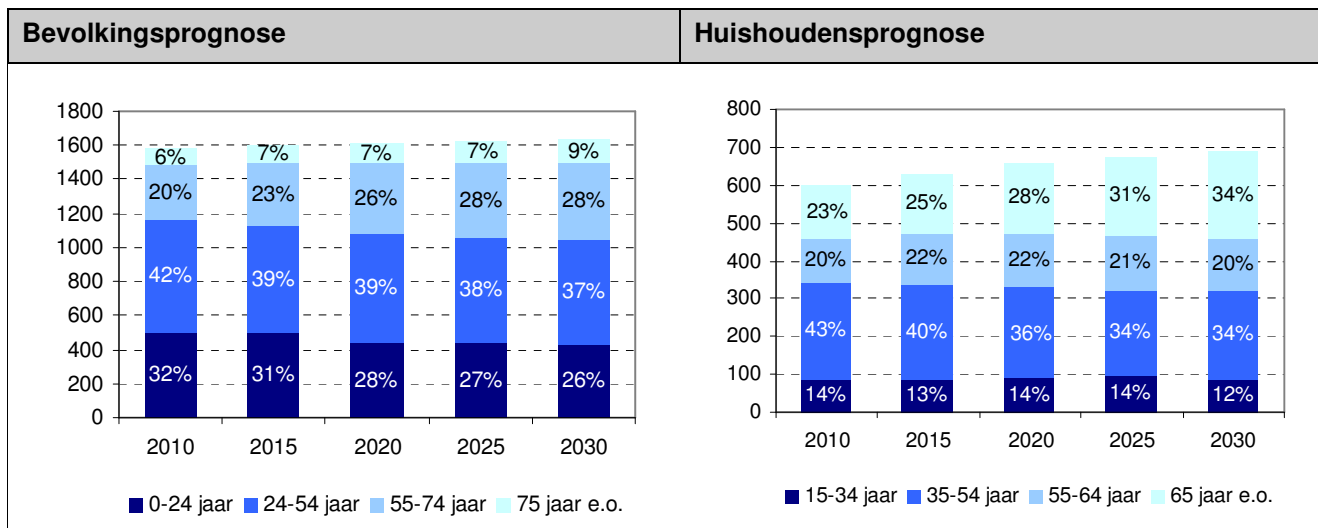
Huishoudens 2010	Inkomen 2010
------------------	--------------

Huishoudens naar type



Huishoudensinkomen (euro per maand)





Bevolking	2010	2015	2020	2025	2030
Aantal	1.580	1.610	1.610	1.620	1.640
Groei per 10 jaar			2%		2%

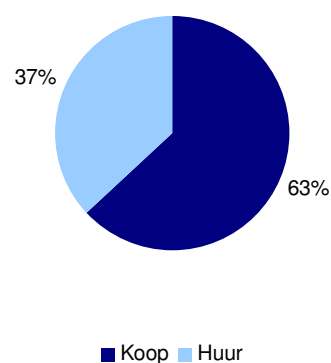
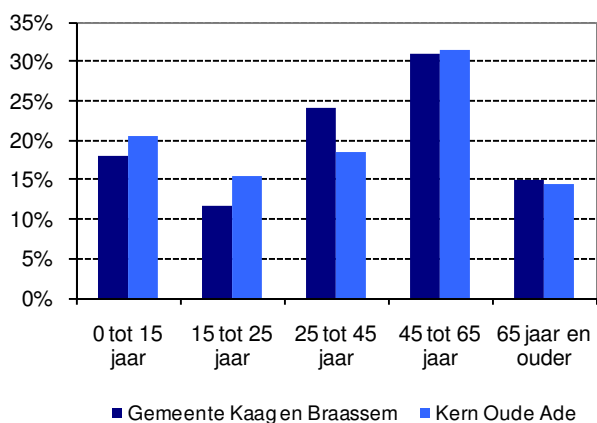
Huishoudens	2010	2015	2020	2025	2030
Aantal	600	630	660	670	690
Groei per 10 jaar			10%		5%

Enquêteresultaten			
Kernbinding	32%	Interesse in kopen huurwoning	
		Zeker	6%
Voorkeur voor nieuwbouwwoning	22%	Misschien	22%

## Kernuitwerking Oud Ade

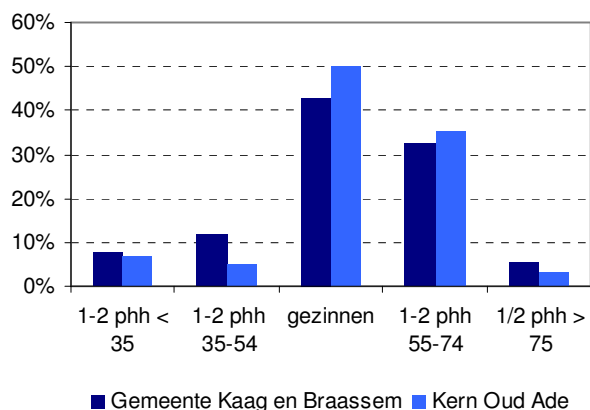
Bevolking		Woningtype	
Bevolking 2001	950	Rij- / hoekwoning	36%
Bevolking 2010	780	2-onder-1-kap / vrijstaande woning	58%
Bevolkingsgroei 2001-2010	- 18%	Appartement	4%
Aantal huishoudens 2010	300	Nultredenwoning	2%
Gemiddelde huishoudensgrootte	2,6	Aandeel woningen in gemeente	3%
Aandeel inkomensgroep tot € 33.614	32%	Aantal sociale huurwoningen	51

Bevolkingssamenstelling 2010	Huur / koop 2010
------------------------------	------------------

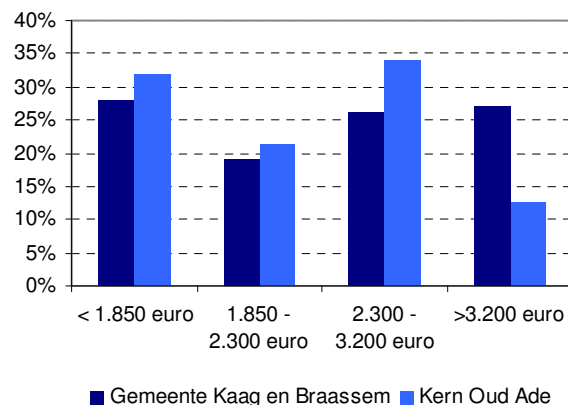


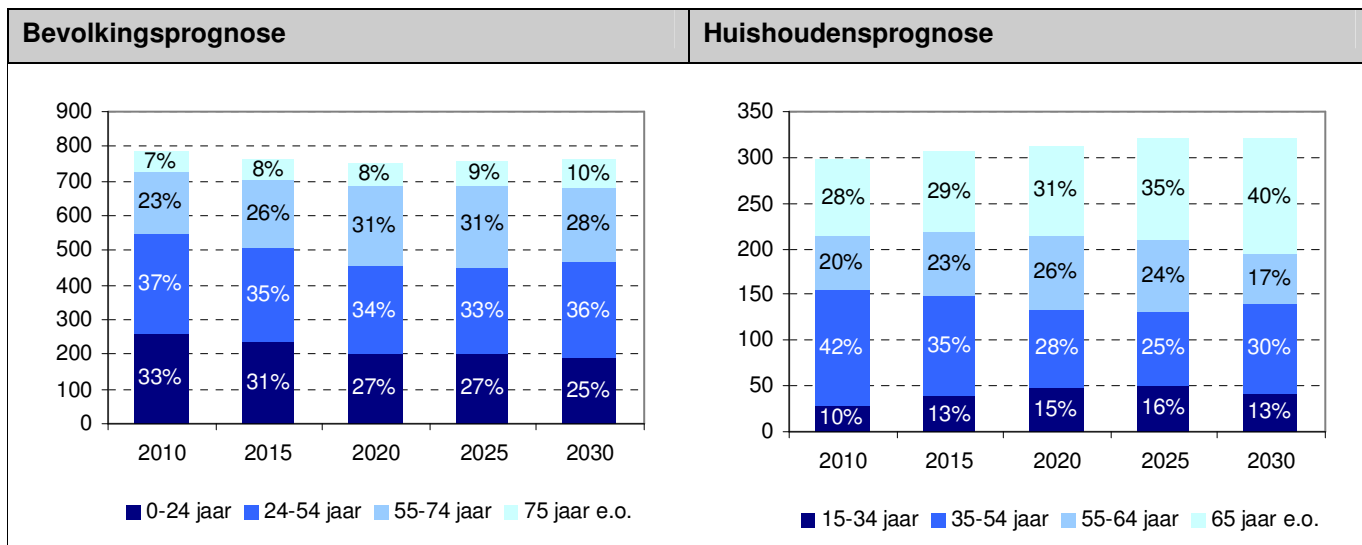
Huishoudens 2010	Inkomen 2010
------------------	--------------

Huishoudens naar type



Huishoudensinkomen (euro per maand)





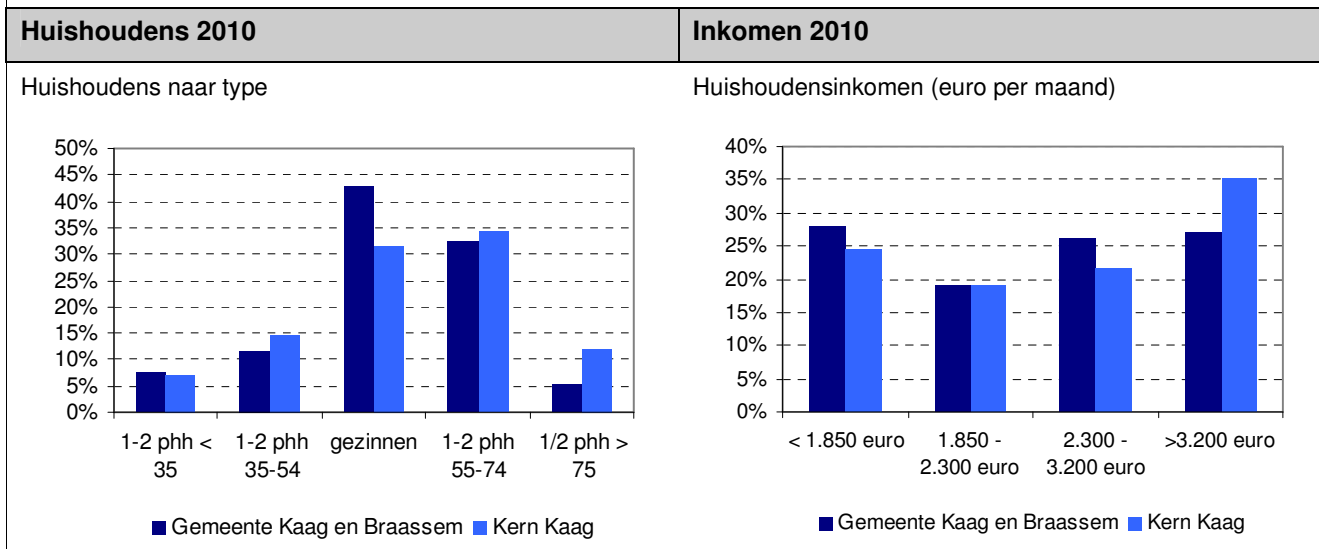
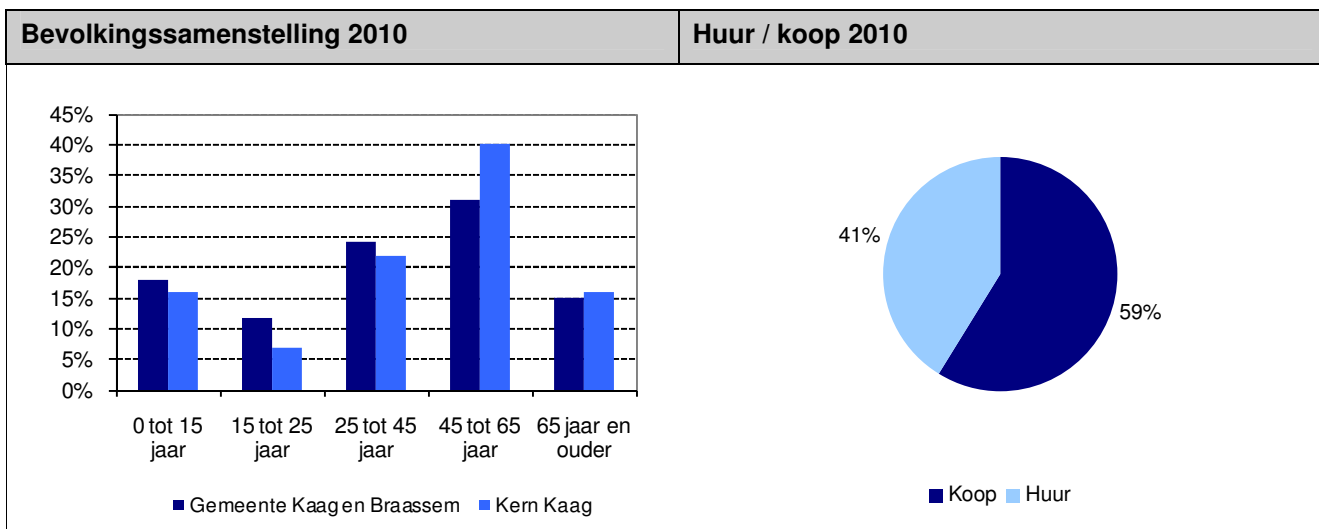
Bevolking	2010	2015	2020	2025	2030
Aantal	780	760	750	750	760
Groei per 10 jaar			-4%		1%

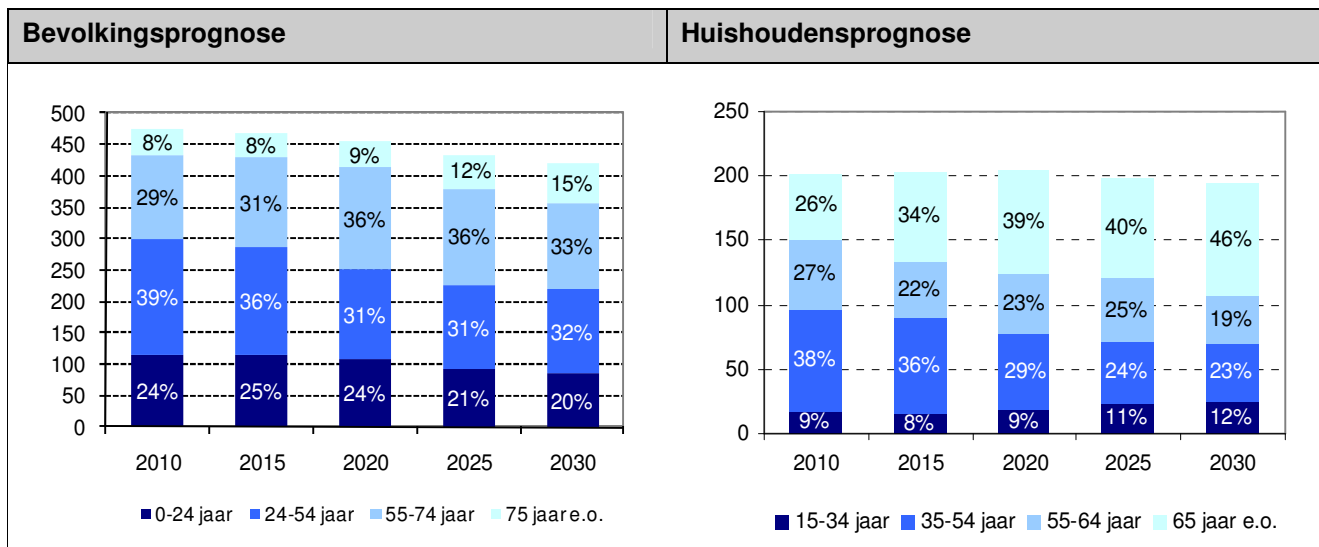
Huishoudens	2010	2015	2020	2025	2030
Aantal	300	310	310	320	320
Groei per 10 jaar			3%		3%

Enquêteresultaten			
Kernbinding	90%	Interesse in kopen huurwoning	
Voorkeur voor nieuwbouwwoning	17%	Zeker	0%
		Misschien	16%

## Kernuitwerking Kaag

Bevolking		Woningtype	
Bevolking 2001	460	Rij- / hoekwoning	13%
Bevolking 2010	470	2-onder-1-kap / vrijstaande woning	76%
Bevolkingsgroei 2001-2010	+ 2%	Appartement	11%
Aantal huishoudens 2010	200	Nultredenwoning	0%
Gemiddelde huishoudensgrootte	2,4	Aandeel woningen in gemeente	2%
Aandeel inkomensgroep tot € 33.614	26%	Aantal sociale huurwoningen	37





Bevolking	2010	2015	2020	2025	2030
Aantal	470	470	450	430	420
Groei per 10 jaar			-4%		-7%

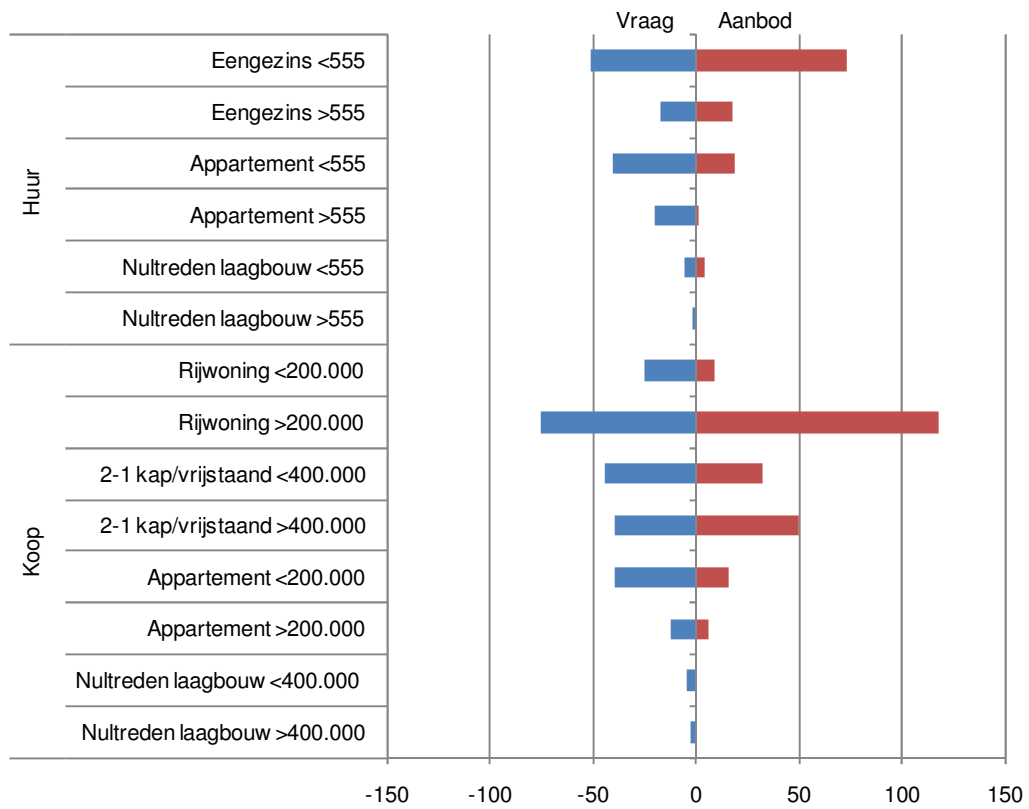
Huishoudens	2010	2015	2020	2025	2030
Aantal	200	200	200	200	190
Groei per 10 jaar			0%		-5%

Enquêteresultaten			
Kernbinding	24%	Interesse in kopen huurwoning	
Voorkeur voor nieuwbouwwoning	19%	Zeker	27%
		Misschien	14%

# Deelgebied 3: Woubrugge

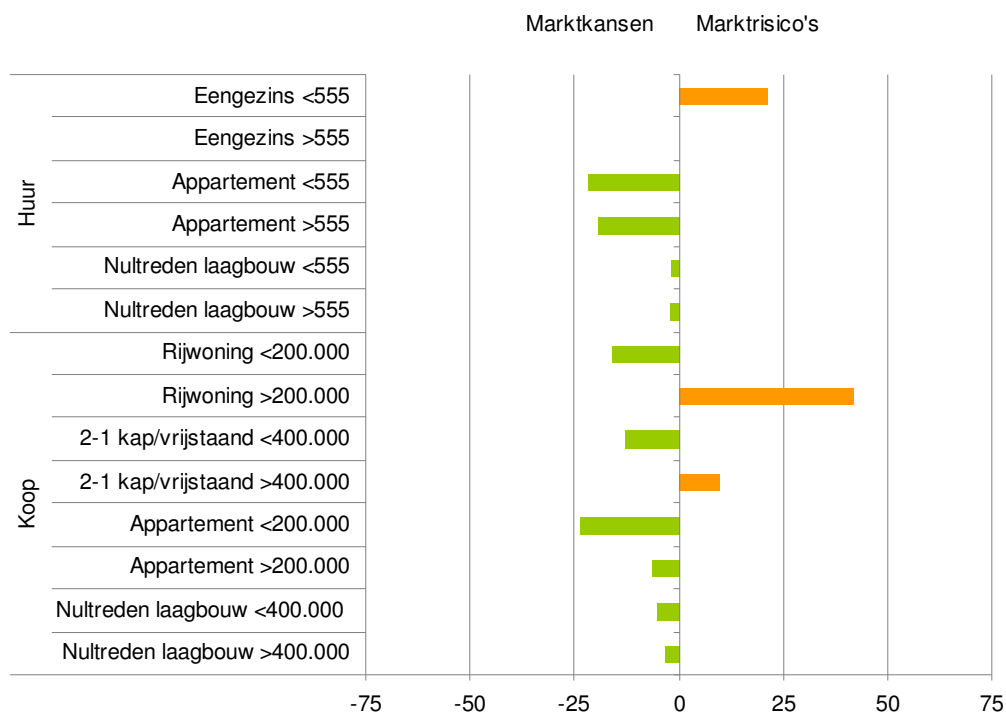
## Beweging op de woningmarkt

Gemeente Kaag en Braassem. Vraag en aanbod huur- en koopsector deelgebied 3, 2011-2016



Let op: schaalniveaus kunnen verschillen. Deze zijn aangepast om fricties optisch zo goed mogelijk in beeld te brengen.

Bron: Woningmarktonderzoek 2011, Companen.



Let op: schaalniveaus kunnen verschillen. Deze zijn aangepast om fricties optisch zo goed mogelijk in beeld te brengen.

Bron: Woningmarktonderzoek 2011, Companen.

#### Advies voor inkleuring bouwprogramma Woubrugge

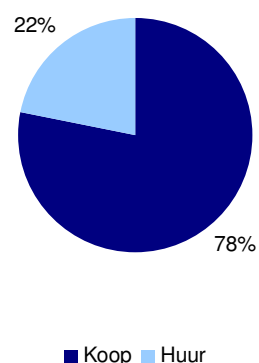
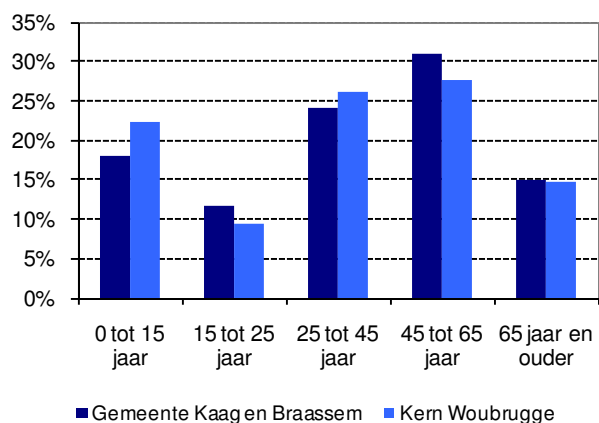
Huur	Eengezins	Kwetsbaar
	Appartement	Bepakt kansrijk in het sociale segment (gelet op omvang en aard Woubrugge)
	Nultreden	Bepakt kansrijk in het sociale segment (gelet op omvang en aard Woubrugge)
Koop	Rijwoning	Kansrijk in het goedkope segment: midden en dure segment kwetsbaar
	2^1 kap / vrijstaand	Bepakt kansrijk in het segment tot € 400.000, daarboven kwetsbaar
	Appartement	Bepakt kansrijk in het goedkope segment gelet op de grondgebonden wooncultuur in Woubrugge.
	Nultreden	Bepakt kansrijk in het goedkopere segment



## Kernuitwerking Woubrugge

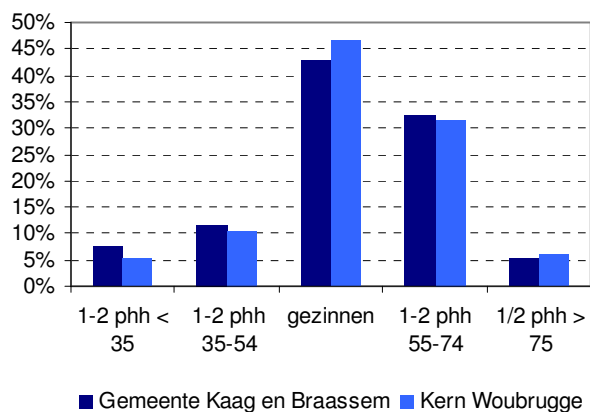
Bevolking		Woningtype	
Bevolking 2001	3.230	Rij- / hoekwoning	57%
Bevolking 2010	3.500	2-onder-1-kap / vrijstaande woning	31%
Bevolkingsgroei 2001-2010	+ 8%	Appartement	10%
Aantal huishoudens 2010	1.330	Nultredenwoning	2%
Gemiddelde huishoudensgrootte	2,6	Aandeel woningen in gemeente	14%
Aandeel inkomensgroep tot € 33.614	28%	Aantal sociale huurwoningen	331

Bevolkingssamenstelling 2010	Huur / koop 2010
------------------------------	------------------

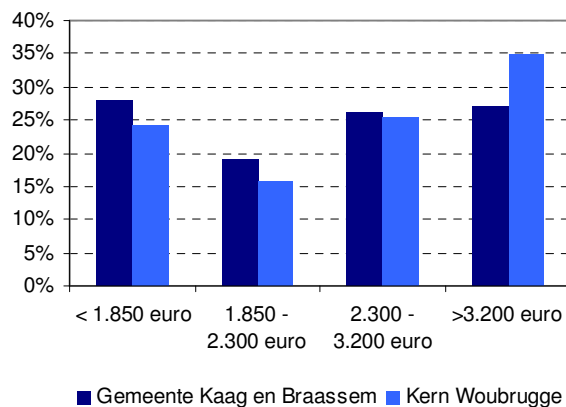


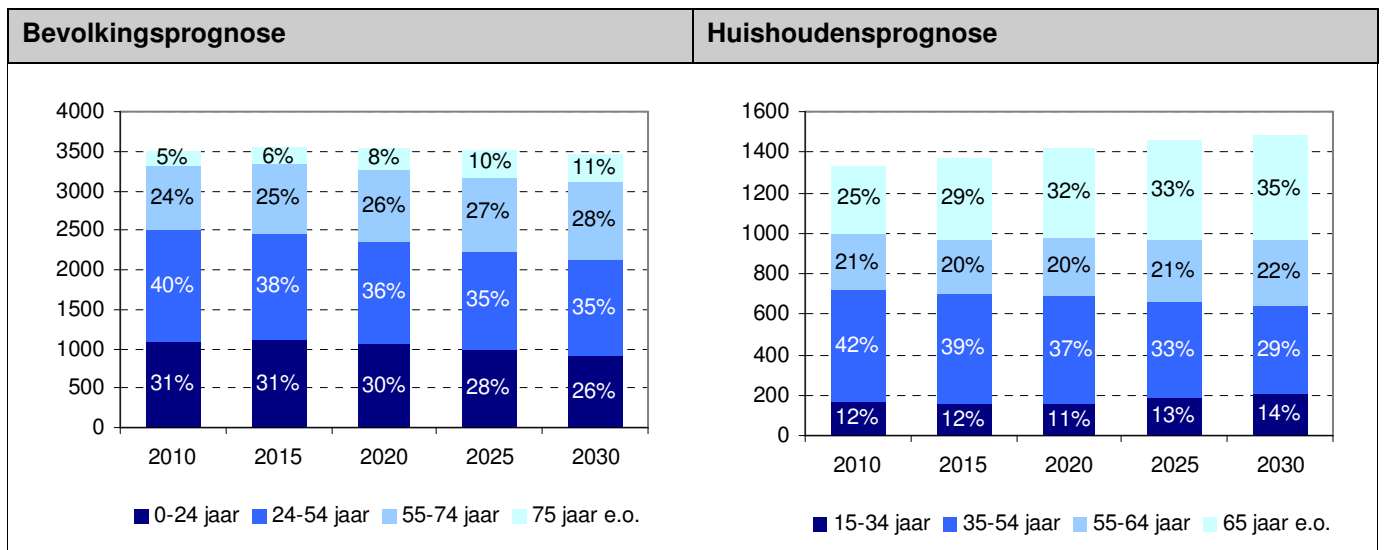
Huishoudens 2010	Inkomen 2010
------------------	--------------

Huishoudens naar type



Huishoudensinkomen (euro per maand)





Bevolking	2010	2015	2020	2025	203*
Aantal	3.500	3.540	3.550	3.510	3.470
Groei per 10 jaar			1%		-2%

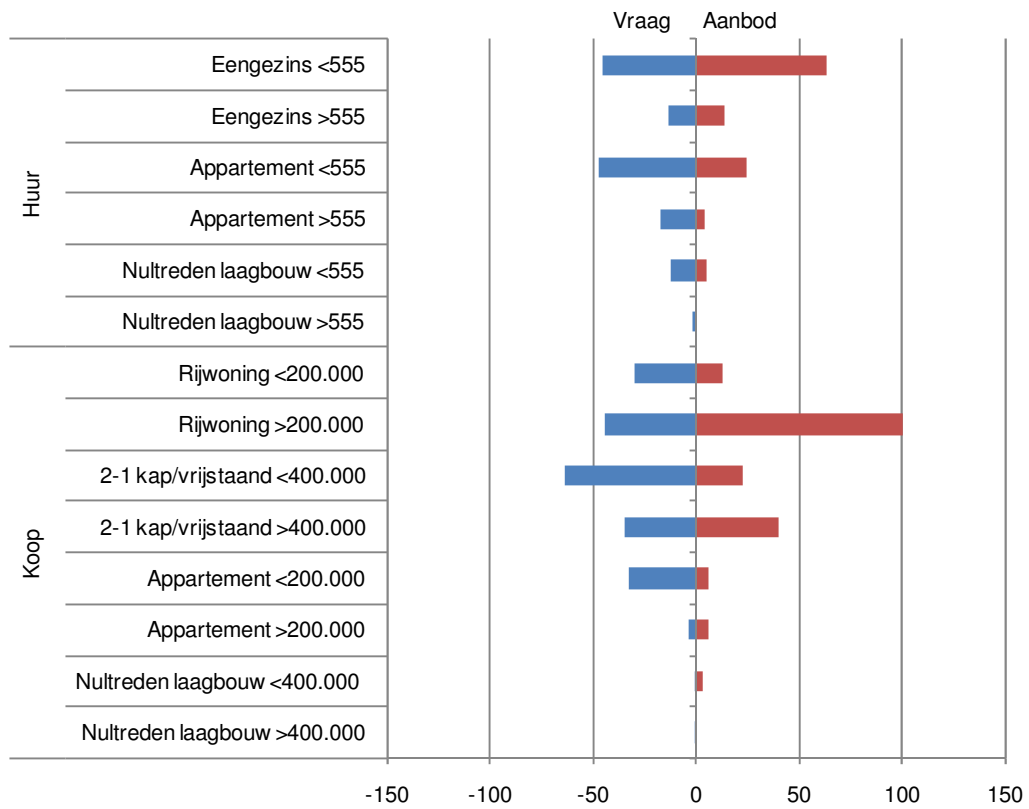
Huishoudens	2010	2015	2020	2025	2030
Aantal	1.330	1.370	1.420	1.460	1.480
Groei per 10 jaar			7%		4%

Enquêteresultaten	
Kernbinding	83%
Voorkeur voor nieuwbouwwoning	26%
Interesse in kopen huurwoning	
Zeker	15%
Misschien	16%

# Deelgebied 4: Hoogmade en Rijnsaterwoude

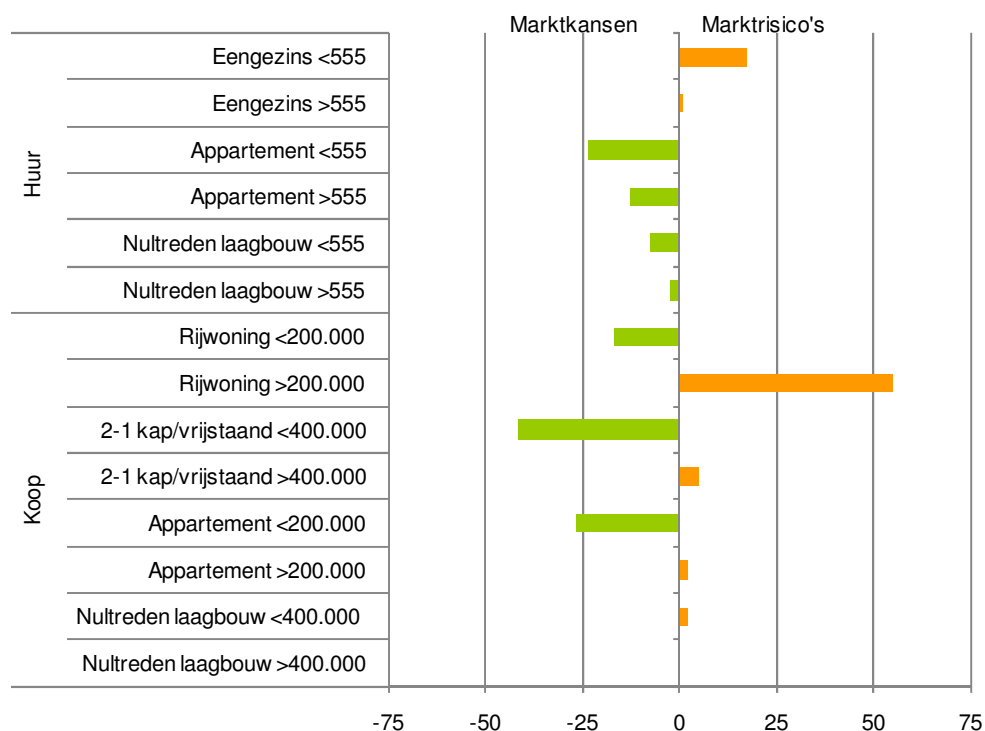
## Beweging op de woningmarkt

Gemeente Kaag en Braassem. Vraag en aanbod huur- en koopsector deelgebied 4, 2011-2016



Let op: schaalniveaus kunnen verschillen. Deze zijn aangepast om fricties optisch zo goed mogelijk in beeld te brengen.

Bron: Woningmarktonderzoek 2011, Companen.



Let op: schaalniveaus kunnen verschillen. Deze zijn aangepast om fricties optisch zo goed mogelijk in beeld te brengen.

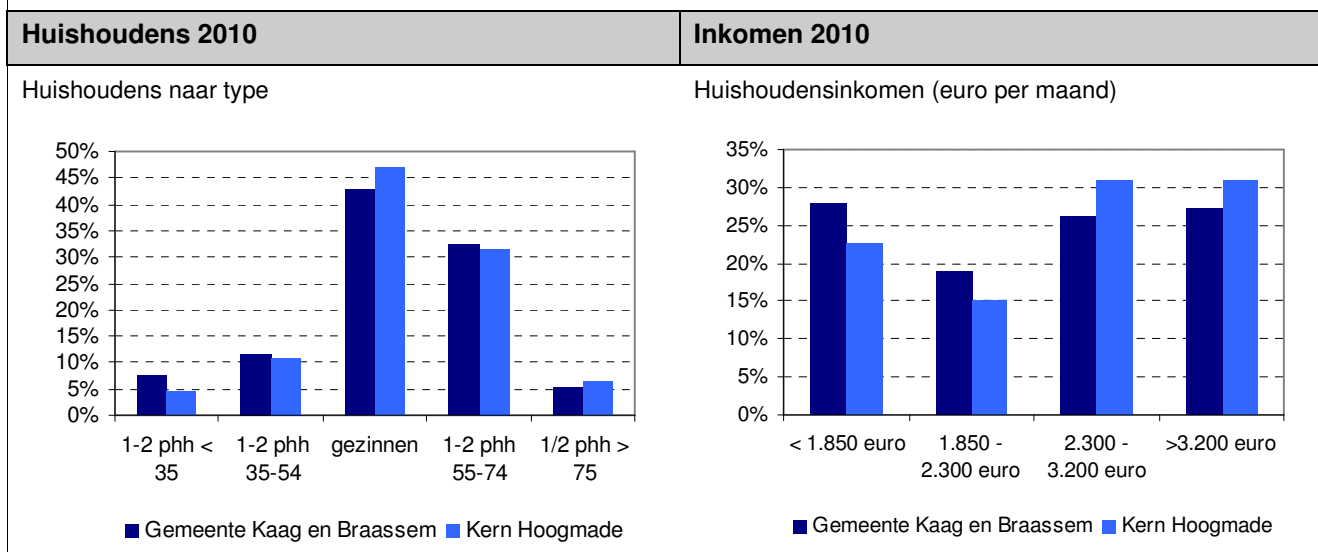
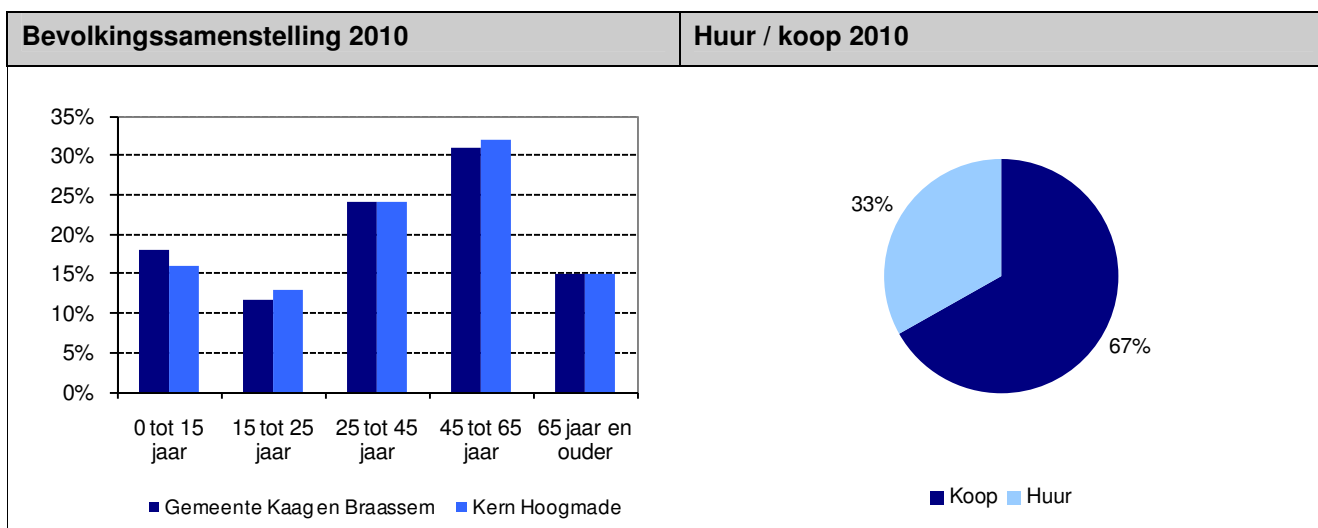
Bron: Woningmarktonderzoek 2011, Companen.

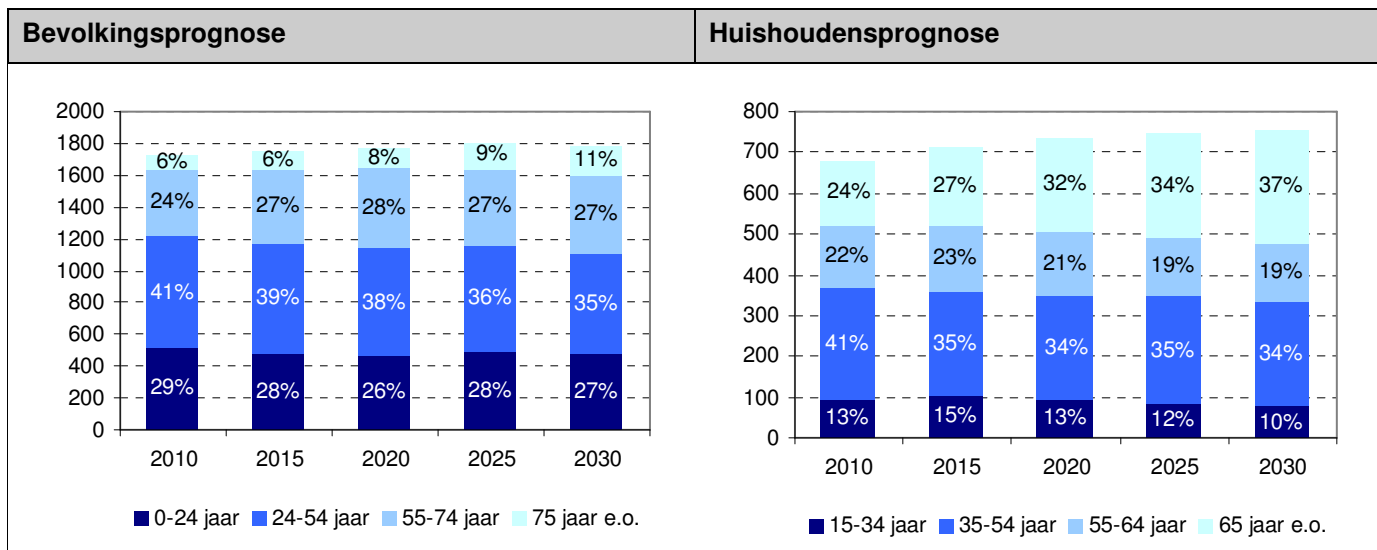
#### Advies voor inkleuring bouwprogramma Hoogmade en Rijnsaterwoude

Huur	Eengezins Appartement Nultreden	Kwetsbaar Beperkt kansrijk in het sociale segment (gelet op omvang en aard kernen) Beperkt kansrijk in het sociale segment (gelet op omvang en aard kernen)
Koop	Rijwoning 2^1 kap / vrijstaand Appartement Nultreden	Kansrijk in het goedkope segment: midden en dure segment kwetsbaar Kansrijk in het segment tot € 400.000, daarboven kwetsbaar Beperkt kansrijk in het goedkope segment, gelet op de grondgebonden wooncultuur Beperkt kansrijk in het goedkopere segment

## Kernuitwerking Hoogmade

Bevolking		Woningtype	
Bevolking 2001	1.720	Rij- / hoekwoning	55%
Bevolking 2010	1.730	2-onder-1-kap / vrijstaande woning	32%
Bevolkingsgroei 2001-2010	+ 1%	Appartement	13%
Aantal huishoudens 2010	680	Nultredenwoning	0%
Gemiddelde huishoudensgrootte	2,5	Aandeel woningen in gemeente	6%
Aandeel inkomensgroep tot € 33.614	26%	Aantal sociale huurwoningen	149





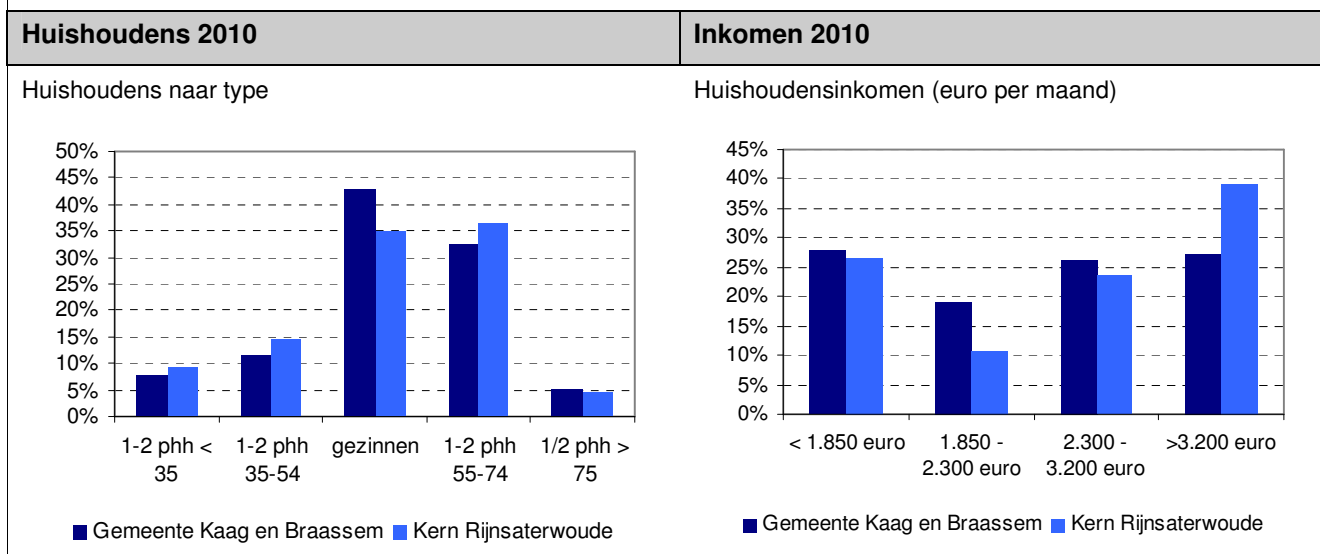
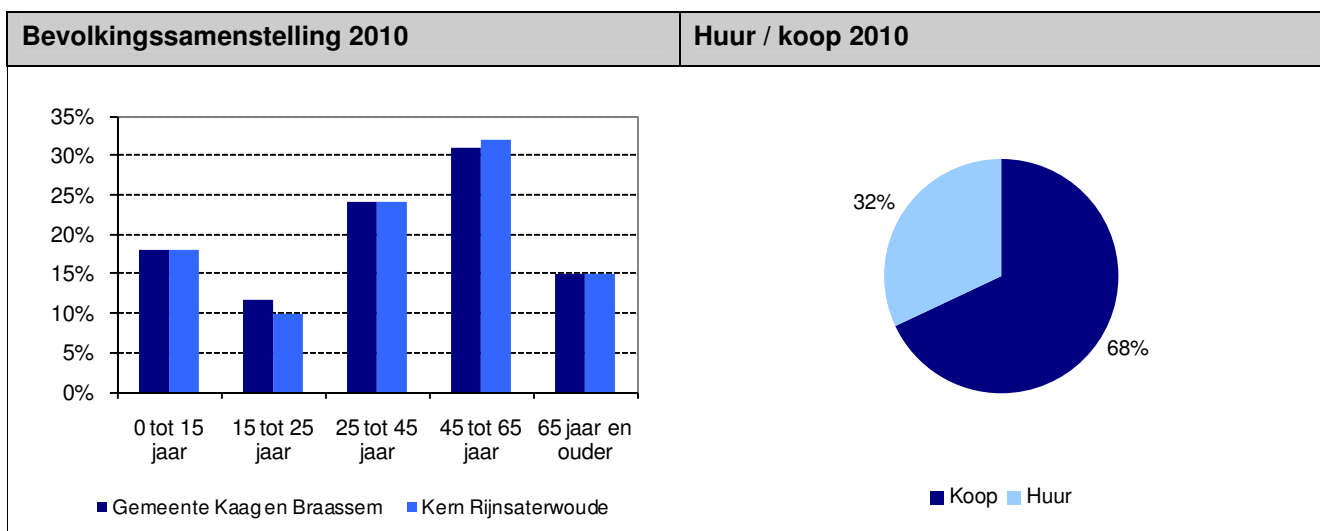
Bevolking	2010	2015	2020	2025	2030
Aantal	1.730	1.740	1.780	1.790	1.790
Groei per 10 jaar			3%		1%

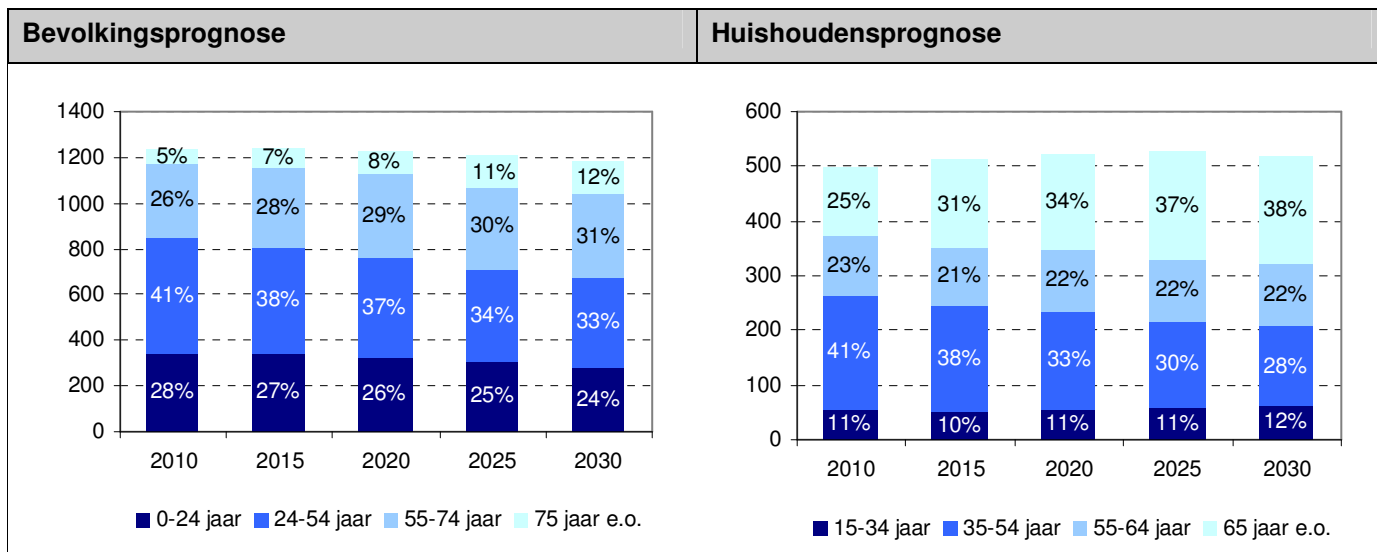
Huishoudens	2010	2015	2020	2025	2030
Aantal	680	710	740	750	750
Groei per 10 jaar			9%		1%

Enquêteresultaten			
Kernbinding	66%	Interesse in kopen huurwoning	
Voorkeur voor nieuwbouwwoning	21%	Zeker	17%
		Misschien	28%

## Kernuitwerking Rijnsaterwoude

Bevolking		Woningtype	
Bevolking 2001	1.240	Rij- / hoekwoning	57%
Bevolking 2010	1.240	2-onder-1-kap / vrijstaande woning	39%
Bevolkingsgroei 2001-2010	0%	Appartement	4%
Aantal huishoudens 2010	500	Nultredenwoning	0%
Gemiddelde huishoudensgrootte	2,5	Aandeel woningen in gemeente	5%
Aandeel inkomensgroep tot € 33.614	32%	Aantal sociale huurwoningen	126





Bevolking	2010	2015	2020	2025	2030
Aantal	1.240	1.240	1.230	1.210	1.180
Groei per 10 jaar			-1%		-4%

Huishoudens	2010	2015	2020	2025	2030
Aantal	500	510	520	530	520
Groei per 10 jaar			4%		0%

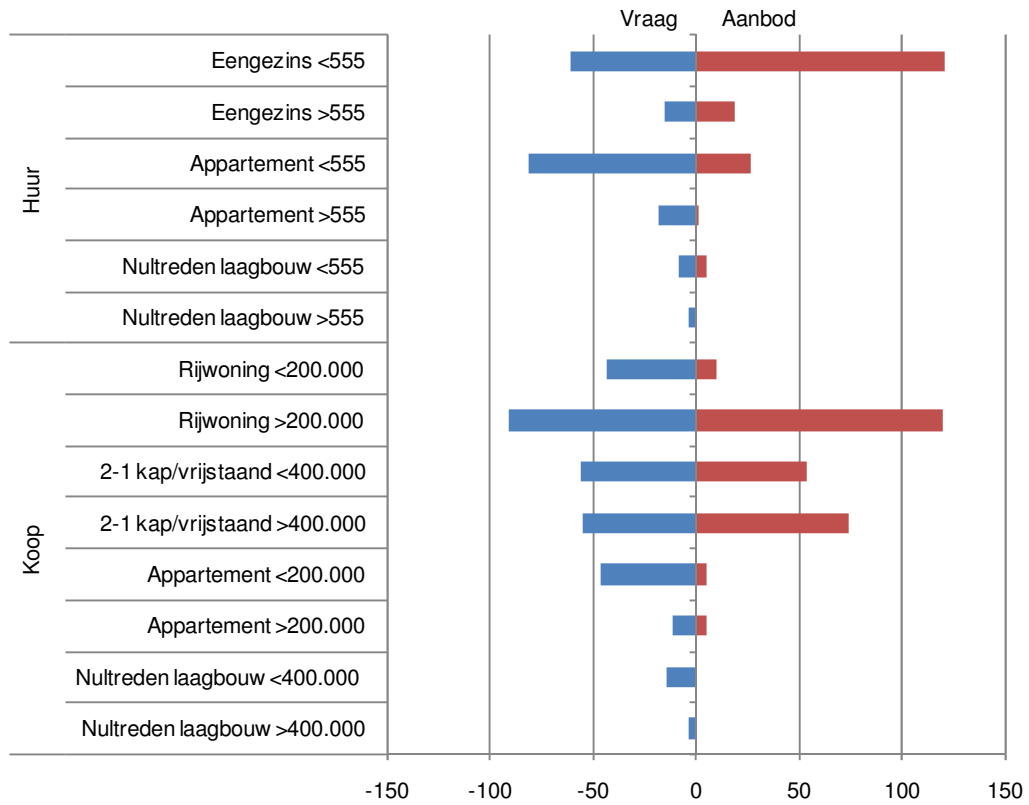
Enquêteresultaten	
Kernbinding	32%
Voorkeur voor nieuwbouwwoning	26%
Interesse in kopen huurwoning	
Zeker	18%
Misschien	11%



# Deelgebied 5: Leimuïden en Bilderdam

## Beweging op de woningmarkt

Gemeente Kaag en Braassem. Vraag en aanbod huur- en koopsector deelgebied 5, 2011-2016



Let op: schaalniveaus kunnen verschillen. Deze zijn aangepast om fricties optisch zo goed mogelijk in beeld te brengen.

Bron: Woningmarktonderzoek 2011, Companen.



Let op: schaalniveaus kunnen verschillen. Deze zijn aangepast om fricties optisch zo goed mogelijk in beeld te brengen.

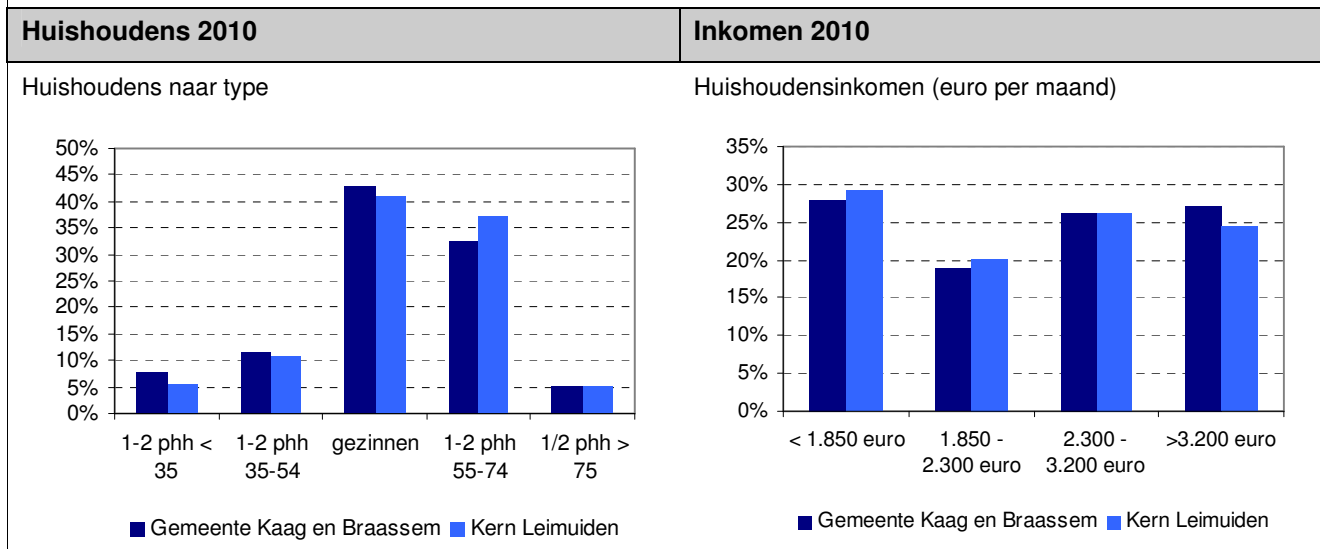
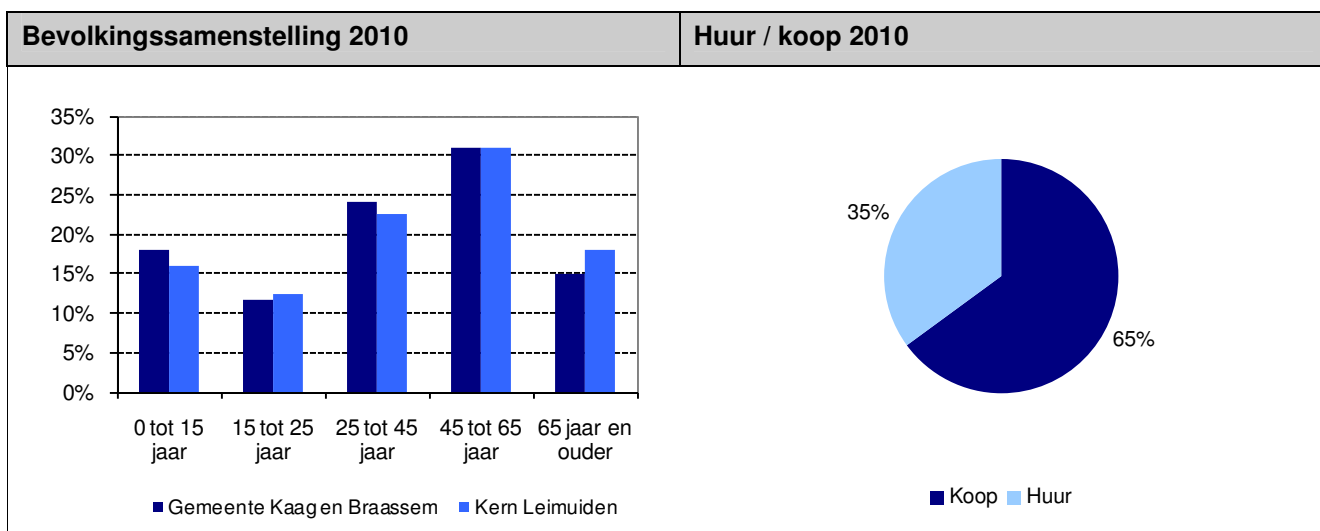
Bron: Woningmarktonderzoek 2011, Companen.

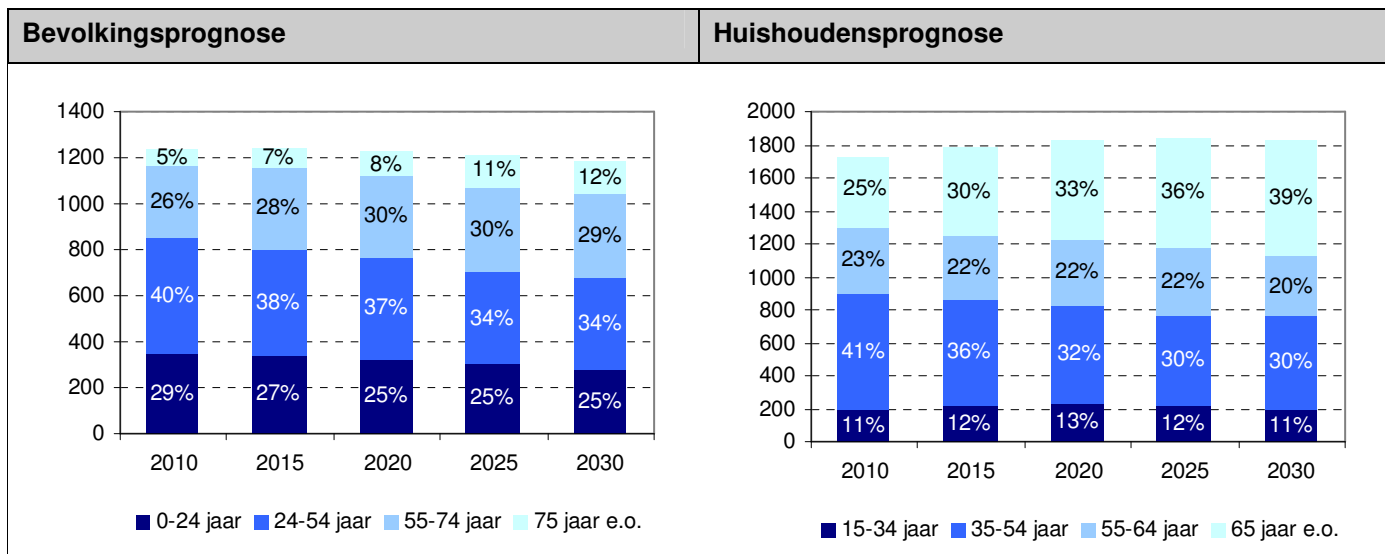
#### Advies voor inkleuring bouwprogramma Leimuiden en Bilderdam

Huur	Eengezins Appartement Nultreden	Kwetsbaar Kansrijk in het sociale segment Beperkt kansrijk in het sociale segment (gelet op omvang en aard Leimuiden en Bilderdam)
Koop	Rijwoning 2^1 kap / vrijstaand Appartement Nultreden	Kansrijk in het goedkope segment: midden en dure segment kwetsbaar Kwetsbaar Kansrijk in het goedkope segment Beperkt kansrijk in het goedkopere segment

## Kernuitwerking Leimuiden

Bevolking		Woningtype	
Bevolking 2001	4.210	Rij- / hoekwoning	53%
Bevolking 2010	4.280	2-onder-1-kap / vrijstaande woning	38%
Bevolkingsgroei 2001-2010	+ 2%	Appartement	8%
Aantal huishoudens 2010	1.720	Nultredenwoning	1%
Gemiddelde huishoudensgrootte	2,5	Aandeel woningen in gemeente	17%
Aandeel inkomensgroep tot € 33.614	36%	Aantal sociale huurwoningen	554





Bevolking	2010	2015	2020	2025	2030
Aantal	4.280	4.280	4.270	4.270	4.230
Groei per 10 jaar			0%		-1%

Huishoudens	2010	2015	2020	2025	2030
Aantal	1.720	1.790	1.830	1.840	1.830
Groei per 10 jaar			6%		0%

Enquêteresultaten			
Kernbinding	57%	Interesse in kopen huurwoning	
Voorkeur voor nieuwbouwwoning	23%	Zeker	11%
		Misschien	32%