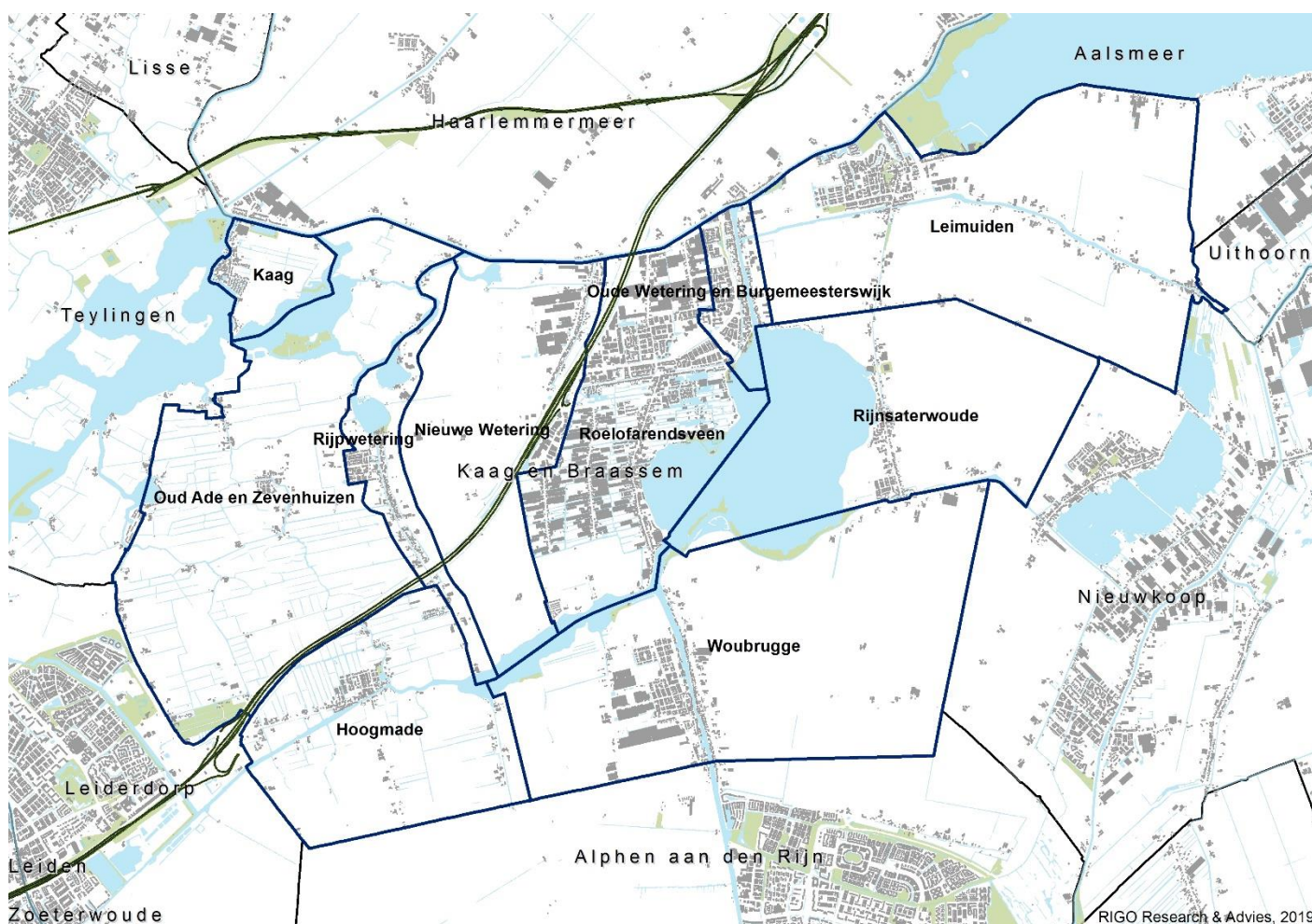


RAPPORT 15 AUGUSTUS 2019

Woningmarktonderzoek Kaag en Braassem

Cijfermatige onderlegger voor beleid



De verantwoordelijkheid voor de inhoud berust bij RIGO. Het gebruik van cijfers en/of teksten als toelichting of ondersteuning in artikelen, scripties en boeken is toegestaan mits de bron duidelijk wordt vermeld. RIGO aanvaardt geen aansprakelijkheid voor drukfouten en/of andere onvolkomenheden.

RAPPORT 15 AUGUSTUS 2019

Woningmarktonderzoek Kaag en Braassem

Cijfermatige onderlegger voor beleid

Opdrachtgevers

Gemeente Kaag en Braassem

Woondiensten Aarwoude

Stichting MeerWonen

GEM Braassemerland

Contactpersonen

Jolijn Sommers, Woondiensten Aarwoude

Irene Pathuis - Sluijs, gemeente Kaag en Braassem

Melanie Klinkenberg, Stichting MeerWonen

Paul van der Wijk, GEM Braassemerland

Projectnummer

P39290

Datum

15 augustus 2019

Auteurs

Marlies van der Vlugt

Johan van Iersel

Liselotte Hagen

Inhoud

0.	Samenvatting	1
1	Inleiding	5
2	Actuele situatie	6
2.1	Inleiding	6
2.2	Omvang en ontwikkeling bevolking	6
2.3	Omvang en samenstelling huishoudens	11
2.4	Omvang en samenstelling woningvoorraad	12
2.5	De bewoners: samenstelling en hun woonlasten	14
2.6	Actuele marktspanning	18
3	Demografische ontwikkelingen	21
3.1	Inleiding	21
3.2	Demografische bandbreedten	21
3.3	Ontwikkeling huishoudenssamenstelling	23
4	Ontwikkeling inkomensgroepen en woningbehoefte	25
4.1	Inleiding	25
4.2	Ontwikkeling inkomensgroepen	25
4.3	Ontwikkeling woningbehoefte	27
5	Wonen met zorg en ondersteuning	32
5.1	Inleiding	32
5.2	Vergrijzing in de reguliere woningvoorraad	32
5.3	Intramuraal vastgoed	37
5.4	Een bredere blik	38
6	Toets en advies bestaand beleid	42
6.1	Inleiding	42
6.2	Programmering op gemeentelijk niveau	42
6.3	Programmering op kernniveau	43
Bijlage 1	Factsheets per kern	47

Samenvatting

Een aantrekkelijke woongemeente

De gemeente Kaag en Braassem is een kleine gemeente met 11.240 huishoudens verspreid over tien kernen, gelegen in het midden van de Randstad tussen het Braassemermeer en de Kagerplassen. De gemeente is een echte gezinsgemeente, circa 38% van de huishoudens bestaat uit gezinnen (landelijk 33%). Daarnaast wonen er veel oudere bewoners die hun kinderen inmiddels het ouderlijk huis hebben zien verlaten. Deze jongeren zijn niet zelden vanwege werk of studie naar een andere gemeente verhuisd. Onder gezinnen is Kaag en Braassem een aantrekkelijke gemeente om naar toe te verhuizen. Deze groep heeft vaak een eigen auto en kan via de A4 snel het noorden of zuiden van de Randstad bereiken. In de afgelopen vijf jaar heeft de gemeente vooral mensen uit Haarlemmermeer en Leiderdorp aange trokken. Daar staat tegenover dat er veel mensen vanuit Kaag en Braassem naar Alphen aan den Rijn en Nieuwkoop verhuisden. In totaal kwamen er in de afgelopen vijf jaar meer mensen in de gemeente Kaag en Braassem wonen dan dat er vertrokken.

Een relatief welvarende gemeente

Anno 2018 wonen er relatief veel huishoudens met een hoog inkomen in de gemeente. Circa 52% heeft een inkomen van meer dan € 47.000 per jaar en niet meer dan 35% behoort tot de doelgroep met een inkomen tot € 36.798 (prijsspeil 2018, de doelgroep van corporaties). Daarmee is de doelgroep relatief klein van omvang, landelijk behoort circa 45% tot deze doelgroep, in de regio Holland Rijnland 42%. De hogere inkomens wonen vaak in koopwoningen, waar twee derde van de woningvoorraad in Kaag en Braassem uit bestaat. Het gaat vooral om grondgebonden koopwoningen, waarvan de meerderheid een geschatte verkoopwaarde heeft van meer dan € 250.000.

Woningbouwprogramma in lijn met bevolkingsprognoses

In het woningbouwprogramma van de gemeente Kaag en Braassem is uitgegaan van een netto toevoeging van 1.770 woningen in de periode tot 2025. Hiervan zijn ruim 1.375 woningen harde plannen (bestemmingsplan onherroepelijk of vastgesteld) en 395 zachte plannen. Deze geplande aantallen zijn – rekening houdend met planuitval – redelijk in lijn met de demografische verwachtingen volgens de provinciale BP prognose. Bij het realiseren van de nieuwe woonwijk Aan de Braassem moeten er mensen van buiten de gemeente worden aangetrokken.

Na 2025 zijn er nog een kleine 500 woningen als harde plancapaciteit in de programmering opgenomen voor de nieuwe woonwijk Aan de Braassem, bij een verwachte huishoudensgroei van tussen de 560 en 1.015 huishoudens. De plancapaciteit is voldoende voor de eigen behoefte, de bijdrage aan de opvang van de regionale behoefte wordt na 2025 vermoedelijk kleiner. Mogelijk kan een deel van de (zachte) plannen tot 2025 voor de langere termijn (na 2025) in de programmering worden opgenomen.

De nadruk binnen het bouwprogramma zal op de korte termijn moeten liggen op de grondgebonden koopsector. Van de tot 2025 te realiseren nieuwbouw zou ongeveer twee derde in

dit segment moeten worden gerealiseerd. De overige nieuwbouw zou vooral moeten bestaan uit (koop of huur) appartementen met lift; gelijkvloerse grondgebonden woningen zoals bungalows kunnen een alternatief zijn. Een deel van de nieuwbouw (11%) zou moeten bestaan uit grondgebonden huurwoningen. Voor sociale huurwoningen geldt dat de uitbreidingsbehoefte relatief beperkt is. Er is bij de BP prognose sprake van een netto uitbreidingsbehoefte aan sociale huurwoningen van minimaal 200 woningen in de periode 2018 tot 2025.

Vanwege de actuele druk op de sociale huursector in de regio Holland-Rijnland (het aantal woningzoekenden neemt toe, net als de zoektijd) is er regionaal afgesproken dat van de totale toevoeging aan de woningvoorraad netto 25% een sociale huurwoning betreft. Vanwege dit uitgangspunt heeft de gemeente Kaag en Braassem meer sociale huurwoningen in haar woningbouwprogrammering opgenomen. Regionaal is er afgesproken dat de toevoeging van sociale huurwoningen ook kan door meer sociale huurwoningen in de bestaande voorraad voor de doelgroep beschikbaar te krijgen. Dit door het bevorderen van doorstroming en het verminderen van scheefheid. De meest recente signalen duiden echter juist op een stagnerende doorstroming en toenemende wachtlijsten voor sociale huurwoningen. Inwoners die door zouden kunnen of willen stromen vinden geen betaalbare geschikte woning. Met het opnemen van extra sociale huurwoningen in de woningbouwprogrammering wil de gemeente Kaag en Braassem borgen dat iedereen een woning kan vinden. De doelgroep voor de sociale huur is immers een kwetsbare doelgroep, waarvoor het belangrijk is dat er voldoende woningen zijn.

Aantal huishoudens neemt toe

Voor het bepalen van de kwantitatieve behoefte is aangesloten bij prognoses van de provincie Zuid-Holland (2016). Volgens deze prognoses neemt het aantal huishoudens in Kaag en Braassem in de periode 2018 tot 2025 toe. Ook na 2025 zal het aantal huishoudens toenemen. Bij de BP prognose gaat het om een toename van bijna 2.400 huishoudens in de periode 2018 tot 2035. De extra huishoudens die verwacht worden zullen vooral gehuisvest worden in de nieuwe woonwijk Aan de Braassem, die bestemd is om de (boven)regionale behoefte op te vangen. Volgens de BP prognose neemt naast het aantal gezinnen vooral het aantal oudere huishoudens toe, die op dit moment al (in een grondgebonden koopwoning) in de gemeente wonen.

Behoefte grondgebonden koopwoningen neemt toe

Om naast het aantal woningen ook iets te kunnen zeggen over het soort woningen en de prijs is gerekend met een gemiddelde koopkrachtontwikkeling van 0,4 procentpunt per jaar. In de perioden van 2018 tot 2025 en 2035 neemt dan vooral de behoefte aan grondgebonden koopwoningen toe. Terwijl het aantal ouderen in grondgebonden koopwoningen toeneemt, worden er nieuwe jonge gezinnen gevormd die ook graag in dit woningtype willen wonen. De behoefte aan grondgebonden huurwoningen stabiliseert, maar als de inkomensgrens voor gezinnen om in aanmerking te komen voor een sociale huurwoning omhoog gaat, neemt de belangstelling voor dit segment mogelijk toe.

Onder ouderen neemt de behoefte aan appartementen toe, in zowel de koop- als de huursector. Deels gaat het om specifiek voor ouderen geschikte woningen. Dit kan ook een

‘grondgebonden appartement’ zijn, zoals een wat kleinere gelijkvloerse woning, bijvoorbeeld een bungalow in een hofje. Ook anno 2018 is er sprake van enige druk op appartementen / gelijkvloerse woningen: overall gezien is er wat meer vraag dan aanbod. Binnen het corporatiebezit ligt de gemiddelde zoektijd voor huurappartementen met lift hoger dan voor grondgebonden huurwoningen.

Als de koopkracht niet met 0,4 procentpunt per jaar toeneemt (zoals in de basisvariant), maar met een half procentpunt meer (positieve variant) dan neemt de behoefte aan grondgebonden huurwoningen nauwelijks meer toe, gevolgd door een geleidelijke afname na 2025. De behoefte aan grondgebonden koopwoningen neemt nog wat sterker toe. Valt de koopkrachtontwikkeling een half procentpunt negatiever uit dan neemt de behoefte aan grondgebonden koopwoningen minder sterk toe en de behoefte aan grondgebonden huurwoningen mogelijk wat meer toe. Bij de ontwikkeling van de behoefte aan appartementen speelt de koopkrachtontwikkeling een minder grote rol, omdat deze vooral gestuurd wordt door de vergrijzing.

De behoefte aan sociale huurwoningen neemt toe

Onder gedane aannamen neemt de behoefte aan corporatie huurwoningen tot € 711 bij de BP prognosevariant toe met minimaal 200 woningen in de periode 2018 tot 2025. Als ouderen in Kaag en Braassem vaker dan in het verleden vanuit een koopwoning naar een sociale huurwoning verhuizen, ligt de behoefte mogelijk wat hoger. Als de omvang van de goedkope scheefheid afneemt van 32% in 2018 tot 25% in 2025 kan de omvang van het corporatiebezit tot € 711 ongeveer gelijk in omvang blijven. Dan is er wel voldoende betaalbaar aanbod in de koopsector benodigd om naar door te kunnen stromen, en ook de kwaliteit van het woningaanbod moet aansluiten op de vraag.

Ouderen hebben behoefte aan geschikte woningen of geclusterde woonvormen

Kaag en Braassem is een welvarende gemeente. In samenhang hiermee is ook de zelfredzaamheid van de inwoners hoog: psychiatrische aandoeningen en licht verstandelijke beperkingen komen maar beperkt voor. Uiteraard geldt dat voor de inwoners die wel met deze problematiek te maken hebben, er gezorgd moet worden voor passende ondersteuning. De consequenties van de extramuralisering van deze groepen voor het woonbeleid zijn beperkt: voor de uitstroom uit beschermd wonen en de maatschappelijke opvang zijn jaarlijks circa vijftien beschikbare woningen benodigd. Het gaat hier veelal om goedkope één- of twee kamerswoningen. Het grootste deel is immers alleenstaand en heeft een smalle beurs.

Voor wat betreft de vergrijzing volgt Kaag en Braassem meer de provinciale trend. Het gaat hier over het algemeen om een honkvaste en sectortrouwe groep. De ouderen wonen in de toekomst met name in de koopsector en zullen daar veelal blijven wonen. De woningen waar men nu woont zijn vaak met enkele aanpassingen geschikt te maken. In de (sociale) huursector neemt het aantal ouderen beperkt toe. De samenstelling van de groep oudere huurders van corporaties verandert wel: het gaat steeds vaker om ouderen met een lagere sociaal economische status.

Terwijl de meeste ouderen zich prima in de bestaande voorraad kunnen redden, geldt dat niet voor de groep met zwaardere beperkingen. Het gaat hier niet om enorme aantallen, maar in Kaag en Braassem toch om ongeveer 30 (oplopend tot 50 in 2030) ouderen. Deze

ouderen hebben behoefte aan geclusterde woonvormen. De clustering biedt veiligheid/geborgenheid en de mogelijkheid voor enkele gezamenlijke voorzieningen.

Ook voor bestaande kernen programma in lijn met de bevolkingsprognose

Voor de bestaande kernen geldt dat de harde plancapaciteit van 440 woningen in lijn ligt met de groei van bijna 400 huishoudens in 2018 tot 2025 volgens de WBR prognose. Daarnaast zijn er bijna 400 woningen aan zachte plannen. Na 2025 staan er voor de bestaande kernen geen woningen gepland op de programmering, terwijl op langere termijn ook hier de woningbehoefte toeneemt. Mogelijk kan een deel van de zachte plannen tot 2025 voorzien in de behoefte na 2025.

Door gat tussen koop en (sociale) huur geringe doorstroming

Naast een omvangrijke koopsector bestaat er in de gemeente een vrij omvangrijke corporatiesector (de particuliere huursector is klein van omvang). Circa 27% van de voorraad is in eigendom van Woondiensten Aarwoude en Stichting MeerWonen. Landelijk bedraagt de omvang van de corporatiesector circa 29%. In het corporatiebezit met een huurprijs tot € 711 in Kaag en Braassem wonen relatief veel huishoudens met een midden- of hoger inkomen. Het gaat om circa 32% (16% middeninkomens), terwijl het gemiddeld in Nederland om bijna 20% gaat. In Kaag en Braassem wonen relatief veel middeninkomens in de sociale huursector, die mogelijk vanwege de hoge koopprijzen in de gemeente niet kunnen doorstromen naar de koopsector. Lage middenhuur (van rond de € 800) kan een alternatief zijn voor het gat tussen (dure) koop en (sociale) huur, maar dan moeten de hogere woonlasten wel samengaan met extra woonkwaliteit.

Ook voor starters en spoedzoekers geldt dat men niet snel een huurwoning kan vinden. Dat heeft vooral te maken met een geringe doorstroming op de woningmarkt. De sociale huursector is relatief ruim in relatie tot de omvang van de doelgroep. Deze sector vervult wel een belangrijke rol op de woningmarkt in de gemeente Kaag en Braassem (bij een toenevende druk en gebrek aan aantrekkelijk aanbod in het middensegment).

Buitenlandse migratie speelt een belangrijke rol op de woningmarkt in de regio

De buitenlandse migratie (immigratie en emigratie) speelt een belangrijke rol op de woningmarkt, vooral in de regio Holland Rijnland en de gemeenten ten noorden van Kaag en Braassem. Kaag en Braassem is vaak niet de eerste gemeente van vestiging, maar na aankomst in Nederland verhuist een deel wel naar de gemeente (het gaat dan om binnenlandse migratie). Mede daardoor neemt het aantal verschillende nationaliteiten in de gemeente toe. Naast een groeiende groep Polen is er ook een groeiende groep inwoners uit Azië. Ook voor de toekomst verwacht de provincie Zuid-Holland een grote instroom van (arbeids)migranten in de regio. Bij het opstellen van demografische prognoses houdt de provincie rekening met deze instroom. De hoge groeiverwachtingen voor de toekomst kunnen echter ook anders uitpakken, mede afhankelijk van de economische ontwikkelingen, wereldwijd en in Nederland. Demografische prognoses zijn per definitie met bandbreedten omgeven.

1 Inleiding

Aanleiding en doel onderzoek

Gemeente Kaag en Braassem zal in 2019 haar woonagenda actualiseren, met aandacht voor de vele kernen die de gemeente rijk is. Ook wil men komen tot nieuwe prestatieafspraken met de corporaties Woondiensten Aarwoude en Stichting MeerWonen. Dit woningmarktonderzoek dient hiervoor als onderlegger. Daarnaast kan de informatie in dit onderzoek worden ingebracht in het overleg met de regiogemeenten in Holland Rijnland en de provincie Zuid-Holland.

Leeswijzer

De snelle lezer wordt doorverwezen naar de samenvatting aan het begin van rapport. In het vervolg van dit inleidende hoofdstuk worden de gehanteerde bronnen in het onderzoek aangegeven. De rest van het rapport kent de volgende opbouw:

- Hoofdstuk 2 bevat een typering van de woningmarkt in gemeente Kaag en Braassem. Daarbij wordt zowel aandacht besteed aan de samenstelling van de bevolking als van de woningvoorraad. Ook wordt ingegaan op de samenstelling van de huurders en de eigenaar-bewoners. In de afsluitende paragraaf wordt ingegaan op de spanning op de markt.
- In hoofdstuk 3 worden de verwachte demografische ontwikkelingen in de regio en in de gemeente Kaag en Braassem belicht.
- In hoofdstuk 4 wordt aangegeven welke veranderingen in de woningbehoefte worden verwacht en wordt ingezoomd op de ontwikkeling van de behoefte in de koop- en de huur-sector.
- In hoofdstuk 5 wordt ingegaan op de behoefte aan wonen met zorg en ondersteuning, afkomstig van de groep ouderen en van andere zorgdoelgroepen.
- Tot slot wordt in hoofdstuk 6 een advies gegeven over het bestaande beleid van de gemeente Kaag en Braassem en wordt het woningbouwprogramma (per kern) afgezet tegen de kwantitatieve en kwalitatieve woningbehoefte.

In bijlage 1 staan de resultaten per bestaande kern weergegeven op factsheets.

Bronnen

Bij dit onderzoek is gebruik gemaakt van veel lokaal specifieke data, aangeleverd door de corporaties en de gemeente Kaag en Braassem. RIGO heeft deze lokale data ingevoerd in een woningmarktsimulatiemodel, waardoor de data nog meer gaat spreken. Bij dit model is naast lokale data gebruik gemaakt van het WoON 2015. Het WoON 2018, dat enkele maanden na de start van het onderzoek beschikbaar is gekomen, is benut voor het inzicht in de meest recente bevindingen en trends op de woningmarkt.

Om schijnzekerheid te voorkomen zijn de meeste getallen in tabellen afgerond op vijf- of tientallen. Door deze afronding kan het voorkomen dat de optelsom van de afgeronde aantallen niet exact klopt. Een voorbeeld: indien er in een tabel twee keer een waarde 7 staat, worden beide afgerond tot 10. Ook de optelsom van beide waarden (14) wordt echter afgerond op 10.

2 Actuele situatie

2.1 Inleiding

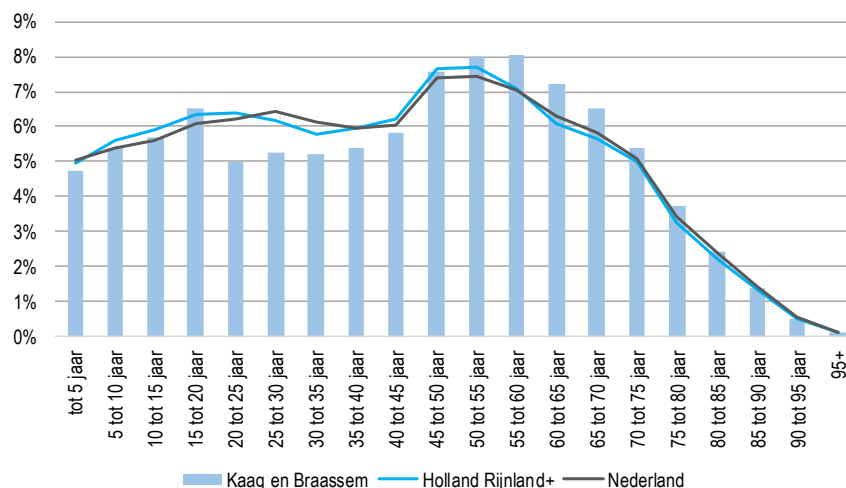
In dit hoofdstuk wordt de actuele situatie op de woningmarkt in de gemeente Kaag en Braassem besproken, waarmee het kader wordt geschetst voor de onderzoeksresultaten in de volgende hoofdstukken. Om hoeveel inwoners, huishoudens en woningen gaat het in de gemeente en hoe zijn deze samengesteld? Voor welke doelgroepen is de gemeente Kaag en Braassem aantrekkelijk en wie verlaten de gemeente? Dit wordt omschreven in de paragrafen 2.2 t/m 2.5. In paragraaf 2.6 wordt ingegaan op de spanning op de woningmarkt.

De resultaten voor de gemeente Kaag en Braassem worden in dit hoofdstuk waar relevant vergeleken met die van Nederland en de regio Holland Rijnland+. Deze regio bestaat uit de gemeenten die behoren tot de regio Holland Rijnland, plus de gemeenten die grenzen aan de noordkant van Kaag en Braassem (Haarlemmermeer, Aalsmeer en Uithoorn).

2.2 Omvang en ontwikkeling bevolking

Op 1 januari 2018 woonden er 26.625 inwoners in de gemeente Kaag en Braassem. In Kaag en Braassem wonen relatief veel aankomende ouderen: 22% van de bevolking is tussen de 55 en 70 jaar (figuur 2-1). Landelijk en in de regio Holland Rijnland+ ging het in 2018 om 19%. Het aandeel mensen van 20 tot 40 jaar ligt juist lager dan het landelijk en regionaal gemiddelde. Dit hangt mede samen met het vertrek van jongeren voor werk of studie: uit de migratiestatistiek blijkt dat er structureel meer jongeren uit Kaag en Braassem verhuizen naar de rest van het land dan dat er komen wonen (zie ook figuur 2-3).

figuur 2-1 Bevolkingssamenstelling naar leeftijd in de gemeente Kaag en Braassem, de regio Holland Rijnland+ en Nederland, 2018



Bron: CBS, bewerking RIGO

Het gros van de bewoners in de gemeente Kaag en Braassem heeft een Nederlandse nationaliteit (96%). Het aantal mensen met een niet-Nederlandse nationaliteit is toegenomen van 1,9% in 2009 tot 3,7% in 2018. De helft van deze toename bestaat uit mensen met de Poolse nationaliteit. Daarnaast is er een toename van mensen uit Azië. Het gaat hier om de omvang

van buitenlandse mensen/werknemers die zich bij de gemeente hebben ingeschreven. Een deel van de arbeidsmigranten doet dit niet en blijft hiermee buiten beeld.

Ontwikkeling bevolking: geboorte, sterfte en migratie

In de afgelopen jaren is het aantal inwoners in de gemeente Kaag en Braassem toegenomen, met een gemiddelde toename van 185 mensen in de periode 2012 tot 2017 (tabel 2-1). Ook in de regio nam het aantal inwoners flink toe. De ontwikkeling van de bevolking bestaat uit het saldo van natuurlijke ontwikkelingen en migratiestromen. Het saldo van natuurlijke ontwikkelingen in Kaag en Braassem was licht positief: er worden meer kinderen geboren dan dat er mensen overlijden. In de afgelopen jaren is het aantal geboorten en het aantal sterfgevallen echter steeds dichter bij elkaar komen te liggen (figuur 2-2). Vanwege de vergrijzing zal het aantal sterfgevallen in de komende jaren toenemen.

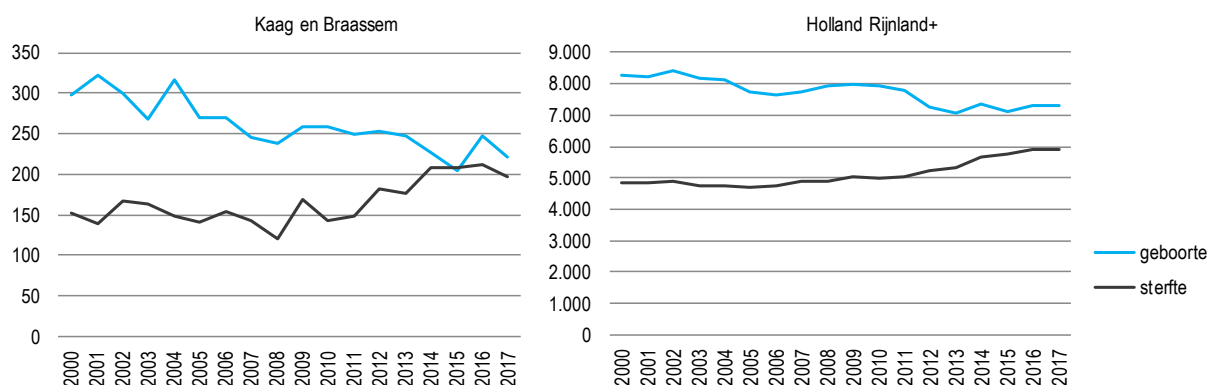
Zowel het binnen- als buitenlandse migratiesaldo voor Kaag en Braassem waren positief, vooral in de periode 2015 t/m 2017. Vooral de binnenlandse migratie heeft in deze periode een groot deel van de groei bepaald, na negatieve saldi in de periode 2010 t/m 2013. Voor de regio geldt dat de bevolkingsgroei voor een belangrijk deel het gevolg is van buitenlandse migratie.

tabel 2-1 Ontwikkeling bevolking in Kaag en Braassem en Holland Rijnland+, naar de componenten die deze ontwikkeling bepalen, gemiddeld per jaar over de periode 2013 t/m 2017

	Kaag en Braassem	Holland Rijnland+
geboorte	230	7.225
sterfte	-200	-5.715
a. natuurlijke ontwikkeling	30	1.510
vestiging	990	32.855
vertrek	-875	-31.995
b. binnenlandse migratie	115	860
immigratie	140	8.650
emigratie	-105	-6.440
c. buitenlandse migratie	35	2.210
totaal (a+b+c)	180	4.580

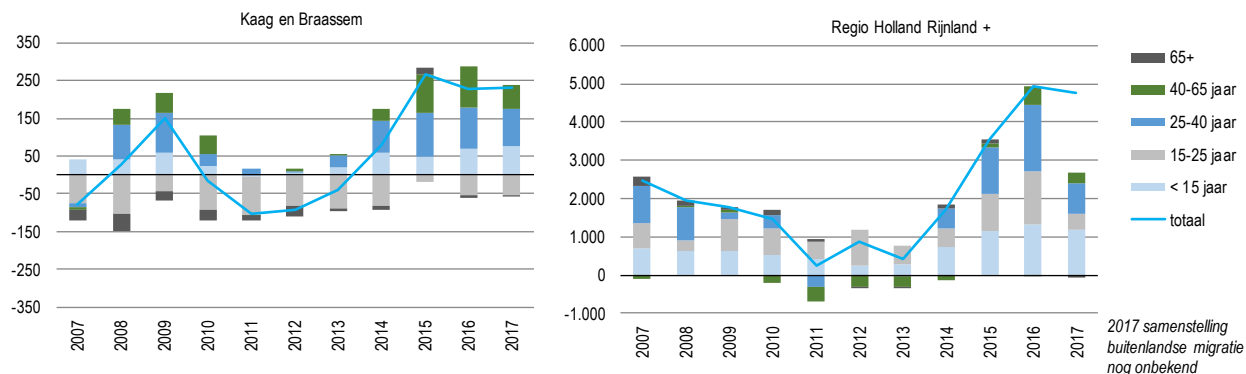
Bron: CBS, bewerking RIGO

figuur 2-2 Geboorte en sterfte in Kaag en Braassem en Holland Rijnland+, in 2000 t/m 2017



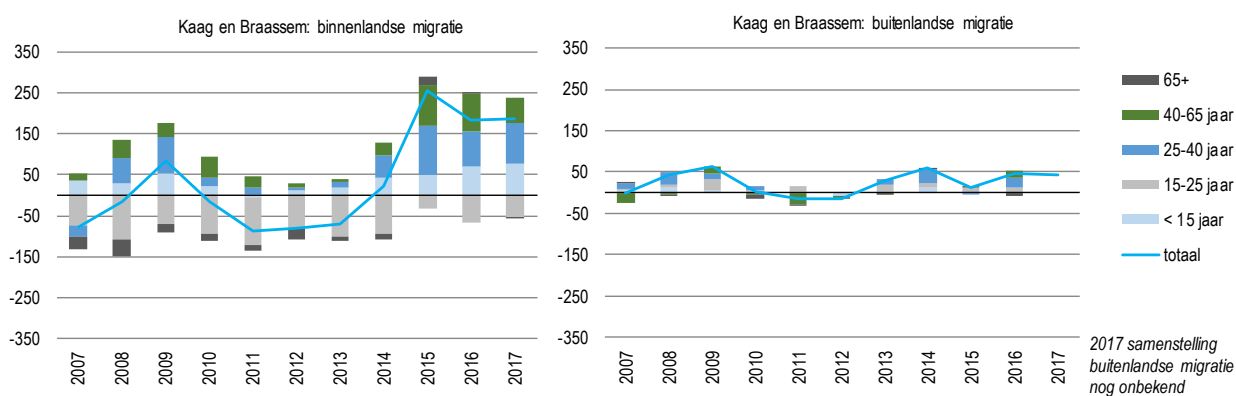
Bron: CBS, bewerking RIGO

figuur 2-3 Migratiesaldo naar leeftijd (totaal van binnen- en buitenlandse migratie) in de gemeente Kaag en Braassem en in de regio Holland Rijnland+ in 2007 t/m 2017



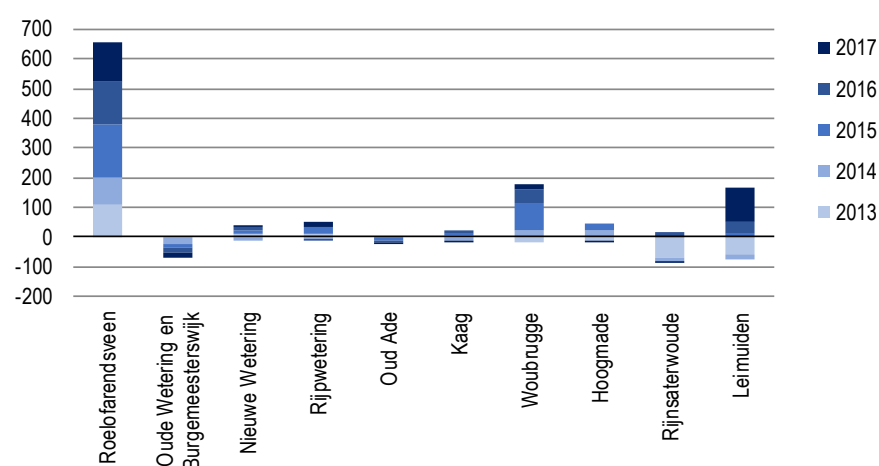
Bron: CBS, bewerking RIGO

figuur 2-4 Binnen- en buitenlands migratiesaldo naar leeftijd in de gemeente Kaag en Braassem



Bron: CBS, bewerking RIGO

figuur 2-5 Totaal migratiesaldo naar kern in de gemeente Kaag en Braassem in 2013 t/m 2017



Bron: CBS, bewerking RIGO

Per saldo trekt de gemeente Kaag en Braassem (en de regio) huishoudens in de gezinsfase aan (figuur 2-3 en figuur 2-4). Tegelijkertijd vertrekken er ook jongeren uit de gemeente voor werk of studie naar elders in de regio of in Nederland.

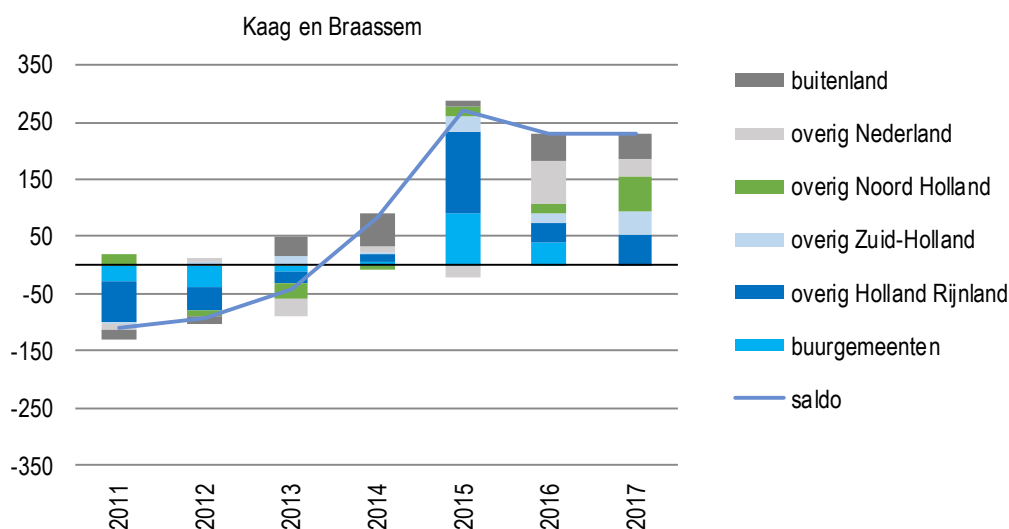
De extra inwoners in de gemeente als gevolg van het positieve migratiesaldo kwamen vooral in de kern Roelofarendsveen terecht (figuur 2-5). Ook in Woubrugge en Leimuiden was er sprake van een positief migratiesaldo. De overige kernen zijn niet of nauwelijks gegroeid als gevolg van migratie.

Migratie naar herkomst en bestemming

Per saldo trekt Kaag en Braassem vooral inwoners uit de omliggende gemeenten en regio aan (figuur 2-6 en figuur 2-7). Vooral uit Haarlemmermeer, Leiderdorp en Katwijk vestigden zich veel mensen in de gemeente. Hetzelfde geldt voor Alphen aan de Rijn, maar hier vertrokken ook veel mensen vanuit Kaag en Braassem naartoe, waardoor het saldo sterk negatief was. Hetzelfde geldt voor Nieuwkoop.

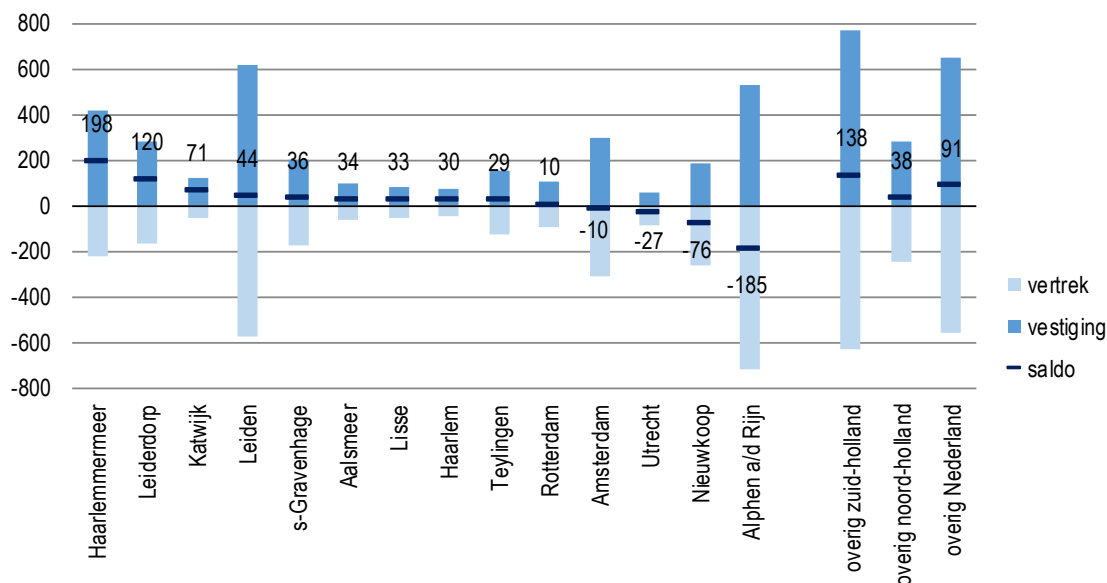
In 2016 en 2017 wist de gemeente ook inwoners uit de rest van Nederland aan zich te binden, vanuit gemeenten uit het hele land. Mogelijk gaat het om mensen die vanwege de werkgelegenheid in de steden in de Randstad naar het westen verhuizen, en in de gemeente Kaag en Braassem een passende woning vinden. Voor grote steden als Den Haag en Amsterdam geldt dat er gezinnen uitstromen naar Kaag en Braassem, maar ook dat ze jongeren vanuit Kaag en Braassem aantrekken. Een sterke binding is er met de stad Leiden (veel vestiging en veel vertrek), wat per saldo resulteert in een positief saldo voor de gemeente Kaag en Braassem.

figuur 2-6 Migratiesaldo naar herkomst/bestemming (totaal van binnen- en buitenland) in de gemeente Kaag en Braassem in 2011 t/m 2017



Bron: CBS, bewerking RIGO

figuur 2-7 Vestiging, vertrek en migratiesaldo naar herkomst/bestemming in de gemeente Kaag en Braassem, totaal in de periode 2013 t/m 2017

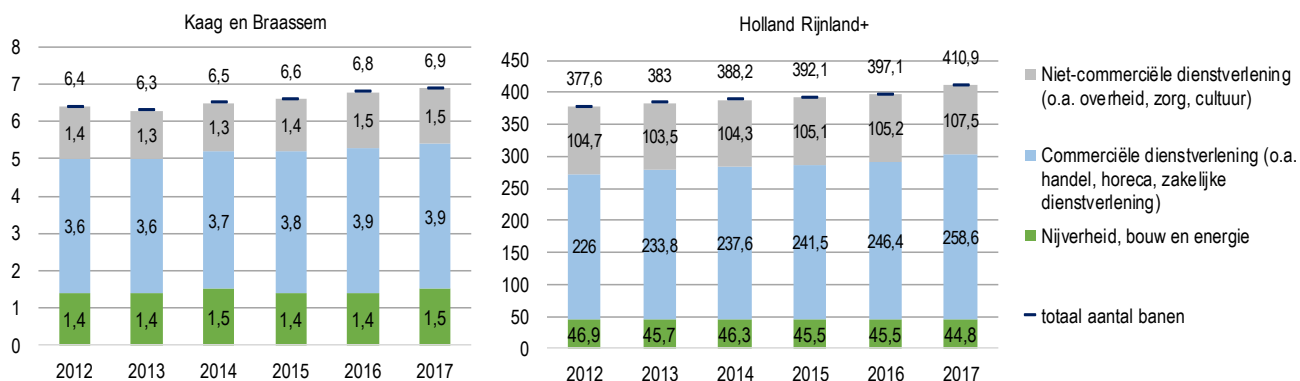


Bron: CBS, bewerking RIGO

De werkgelegenheid

Een deel van de migratie van en naar Kaag en Braassem bestaat uit arbeidsmigratie. Anno 2016 waren er circa 6.900 banen in de gemeente Kaag en Braassem. De werkgelegenheid bestaat voor een belangrijk deel uit commerciële dienstverlening (zoals handel, zakelijke dienstverlening en horeca, figuur 2-8). In vergelijking met de regio speelt de werkgelegenheid binnen de sector nijverheid, bouw en energie een wat grotere rol.

figuur 2-8 Ontwikkeling aantal banen van werknemers naar bedrijfstak in de gemeente Kaag en Braassem (links) en de regio Holland Rijnland+ (rechts), aantal banen * 1000



Bron: CBS, bewerking RIGO

Het aantal banen in Kaag en Braassem (en in de regio) is sinds 2013 toegenomen. De beroepsbevolking tussen 15 en 65 jaar is ongeveer gelijk van omvang gebleven. Hierdoor is het aantal banen per 1.000 inwoners van 15 t/m 65 jaar met circa 30 toegenomen in 2012 t/m

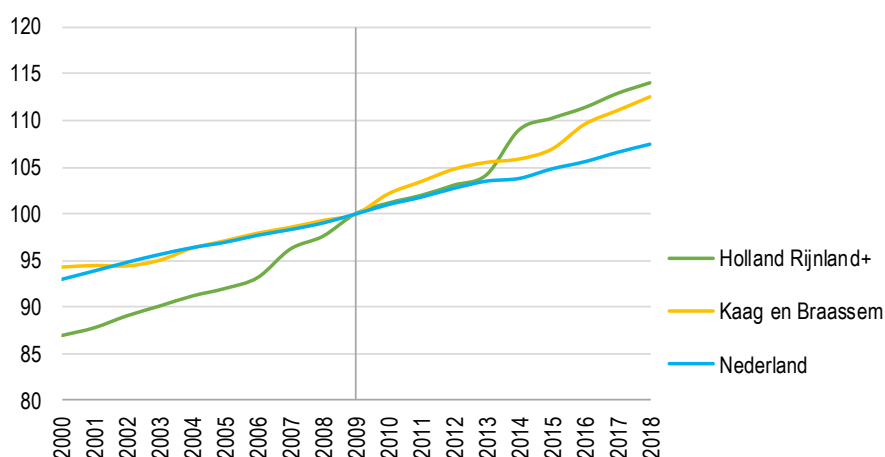
2017. Bezien vanuit deze context is de ontwikkeling van de werkgelegenheid in Kaag en Braassem in de afgelopen periode als positief te beschouwen. Over het algemeen geldt dat economische en demografische ontwikkelingen (op regionaal niveau) veelal hand in hand gaan. Ook voor Kaag en Braassem geldt dus dat dat bij een sterke economische groei in het verleden het aantal inwoners en huishoudens is toegenomen (zie ook figuur 2-9).

2.3 Omvang en samenstelling huishoudens

Omvang en ontwikkeling

Anno 2018 wonen er in de gemeente Kaag en Braassem 11.240 huishoudens (bron: CBS). Het aantal huishoudens is in het verleden flink toegenomen, naar verhouding sterker dan landelijk in de periode 2009 tot 2018 (figuur 2-9). De huishoudenstoename heeft te maken met de toename van het aantal inwoners, maar ook met de vergrijzing samenhangende toename van het aantal eenpersoonshuishoudens (huishoudensverdunning).

figuur 2-9 Ontwikkeling aantal huishoudens in 2000 tot 2018, indexcijfers, 2009 = 100



Bron: CBS, bewerking RIGO

Samenstelling huishoudens

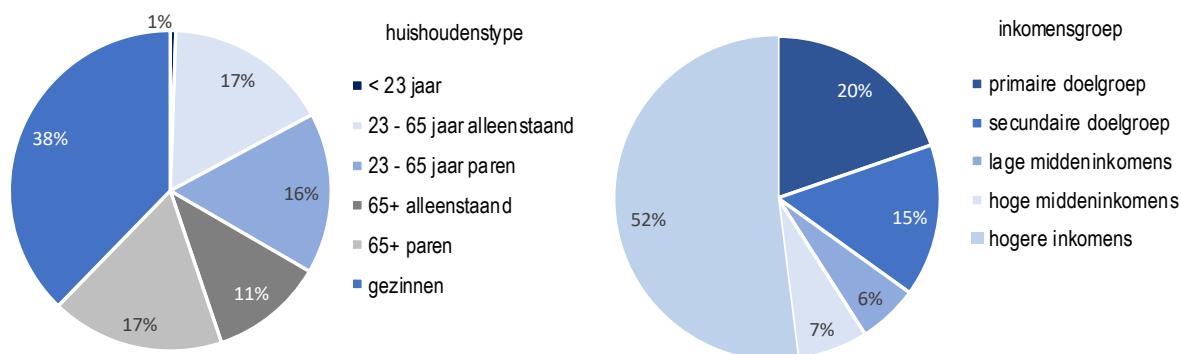
Kaag en Braassem is een echte gezinsgemeente. Circa 38% van de huishoudens bestaat uit gezinnen (landelijk 33%). Daarbinnen is 6% een eenoudergezin en 32% een gezin met twee volwassenen in het huishouden. Daarnaast wonen er in Kaag en Braassem veel oudere huishoudens. In totaal is 31% 65 jaar of ouder (landelijk 28%), waarvan 11% een eenpersoonshuishouden en 17% een tweepersoonshuishouden vormt (figuur 2-10, links).

Circa 20% van de huishoudens behoort tot de primaire doelgroep en 35% behoort tot de doelgroep met een inkomen tot € 36.798. Deze doelgroep is daarmee relatief klein, in de regio Holland Rijnland ging het in 2017 om 42%¹ en in Nederland om 45% in 2018². De meerderheid van de huishoudens (52%) heeft een hoger inkomen van meer dan € 47.069 per jaar.

¹ Bron: Regionale Woon Agenda 2017, Companen 2018.

² Bron: WoON 2018.

figuur 2-10 De huishoudenssamenstelling in Kaag en Braassem naar type huishouden en inkomensgroep



Bron: CBS, RIGO-woningmarktsimulatie

Definitie inkomensgroepen, prijspeil 2018:

- ✓ Primaire doelgroep: huishoudens met een belastbaar jaarinkomen en vermogen tot de grens waarop men in aanmerking kan komen voor huurtoeslag.
- ✓ Secundaire doelgroep: huishoudens die niet in aanmerking komen voor huurtoeslag, met een belastbaar jaarinkomen tot € 36.798.
- ✓ Lage middeninkomens: een belastbaar jaarinkomen tussen € 36.798 en € 41.056.
- ✓ Hoge middeninkomens: een belastbaar jaarinkomen tussen € 41.056 en € 47.069.
- ✓ Hogere inkomens: een belastbaar jaarinkomen boven € 47.069.

2.4 Omvang en samenstelling woningvoorraad

Omvang woningvoorraad

Anno 2018 bestaat de bewoonde woningvoorraad in Kaag en Braassem uit circa 10.840 (zelfstandige) woningen (bron: CBS). De totale reguliere woningvoorraad is met bijna 11.300 woningen groter, omdat een deel niet bewoond wordt als gevolg van frictieleegstand (door bijvoorbeeld een verhuizing of voorgenomen renovatie/ sloop) of door structurele leegstand. Anno 2018 bedraagt de totale (frictie)leegstand in Kaag en Braassem naar schatting 4%. Landelijk ging het in 2017 om circa 5%.

Het aantal huishoudens is met 11.240 groter dan de 10.840 bewoonde (zelfstandige) woningen. Circa 400 huishoudens wonen buiten de reguliere voorraad: in onzelfstandige eenheden, in recreatiewoningen, op woonboten of zijn inwonend bij een ander huishouden. Het gaat om 3,5% van de huishoudens, wat minder is dan landelijk (6% in 2018, bron: CBS).

Samenstelling naar eigendom en woningtype

De meeste bewoonde (zelfstandige) woningen zijn in bezit van eigenaar-bewoners: 66% van de voorraad is een koopwoning. Circa 7% van de voorraad bestaat uit particuliere huurwoningen. Het bewoonde corporatiebezit bedraagt in Kaag en Braassem 27% (landelijk 29%) (tabel 2-2).

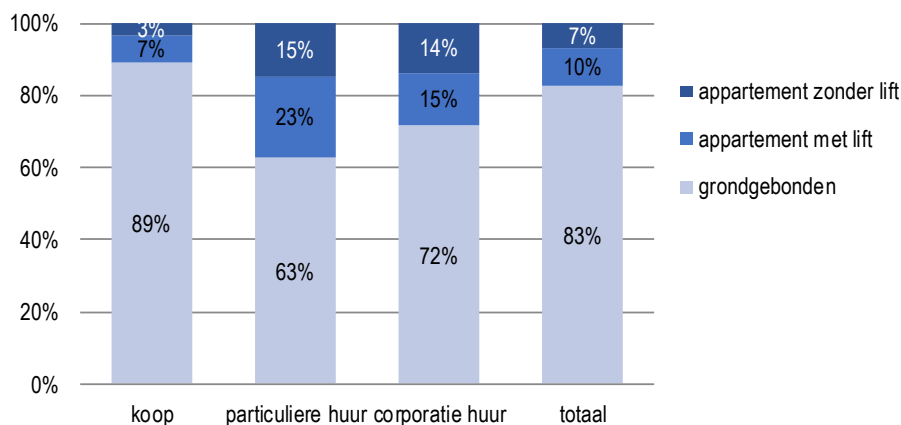
De koopsector in Kaag en Braassem bestaat hoofdzakelijk uit grondgebonden woningen (figuur 2-11). De huursector bestaat vaker uit appartementen, binnen het corporatiebezit gaat het om 28%. Van deze appartementen heeft bijna de helft een lift in het gebouw.

tabel 2-2 Samenstelling bewoonde woningvoorraad naar eigendom in Kaag en Braassem, 2018

	aantal	aandeel
koop	7.130	66%
particuliere huur	730	7%
corporatie huur	2.980	27%
totaal bewoonde voorraad	10.840	100%

Bron: CBS, corporaties in Kaag en Braassem, bewerking RIGO

figuur 2-11 Samenstelling bewoonde woningvoorraad naar woningtype in Kaag en Braassem, 2018



Bron: CBS, corporaties in Kaag en Braassem, bewerking RIGO

Samenstelling naar huur- en koopprijs

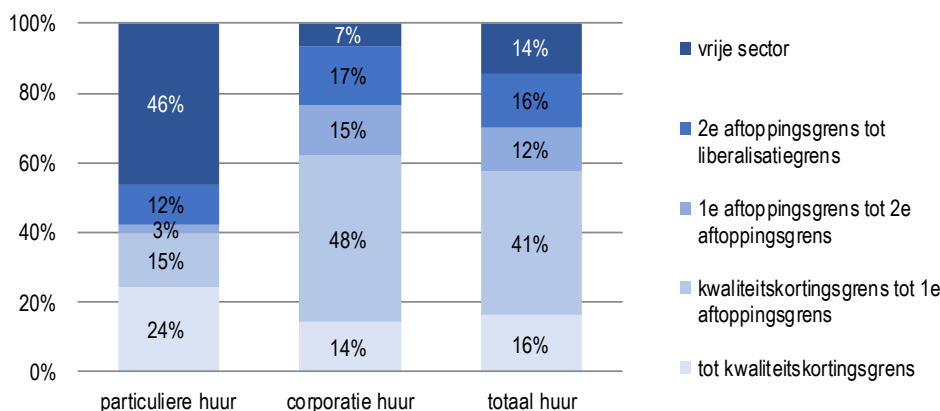
De meerderheid (62%) van het bezit van de corporaties in Kaag en Braassem bestaat uit woningen met een huurprijs onder de eerste aftoppingsgrens (figuur 2-12). Circa 17% van het corporatiebezit heeft een huurprijs net onder de liberalisatiegrens en 7% heeft een huurprijs boven de € 711. Binnen de particuliere huursector gaat het naar schatting om bijna de helft van de woningen met een huurprijs boven de € 711.

Binnen de koopsector heeft een vijfde van de voorraad een door de bewoners geschatte verkoopwaarde tot € 200.000 (figuur 2-13). De meerderheid (54%) heeft een waarde van meer dan € 250.000, waarvan circa 21% meer dan € 400.000.

Definitie huurprijsklassen, prijspeil 2018

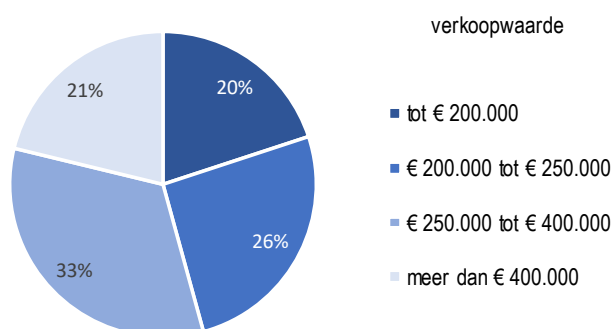
- ✓ Tot kwaliteitskortingsgrens: < € 417,34
- ✓ Kwaliteitskortingsgrens tot 1e aftoppingsgrens: € 417,34 - € 597,30
- ✓ 1e aftoppingsgrens tot 2e aftoppingsgrens: € 597,30 - € 640,14
- ✓ 2e aftoppingsgrens tot liberalisatiegrens: € 640,14 - € 710,68
- ✓ Boven liberalisatiegrens: > € 710,68

figuur 2-12 Samenstelling bewoonde huurvoorraad naar prijsklasse in Kaag en Braassem, 2018



Bron: corporaties in Kaag en Braassem, RIGO woningmarktsimulatie

figuur 2-13 Samenstelling bewoonde koopwoningen naar prijsklasse in Kaag en Braassem, 2018



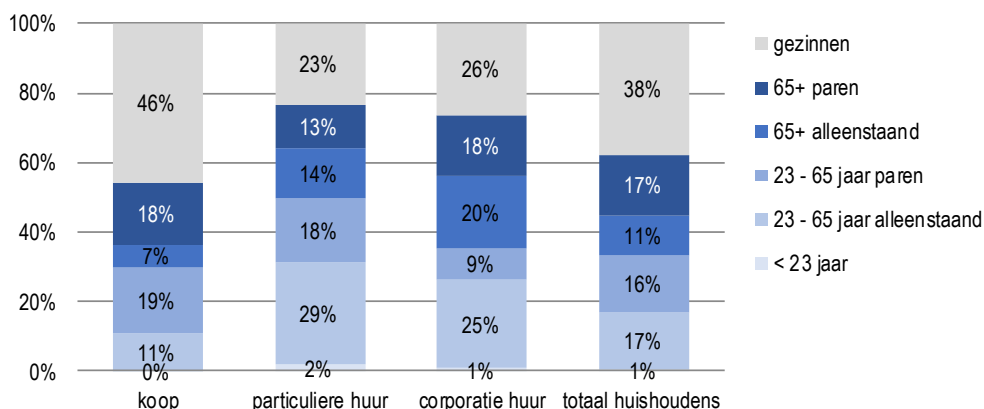
Bron: RIGO woningmarktsimulatie, mede op basis van WOZ-waarden van gemeente Kaag en Braassem

2.5 De bewoners: samenstelling en hun woonlasten

Samenstelling huurders en eigenaar-bewoners

Bijna de helft van de eigenaar-bewoners bestaat uit gezinnen (figuur 2-14). De huurders in het corporatiebezit bestaan voor een groot deel uit eenpersoonshuishoudens (46%, figuur 2-14) en ouderen (in totaal is 40% van de huurders 65 jaar of ouder, waarvan 38% een eenpersoons- of tweepersoonshuishouden vormt). Circa een kwart van de huurders bestaat uit gezinnen (11% eenoudergezin).

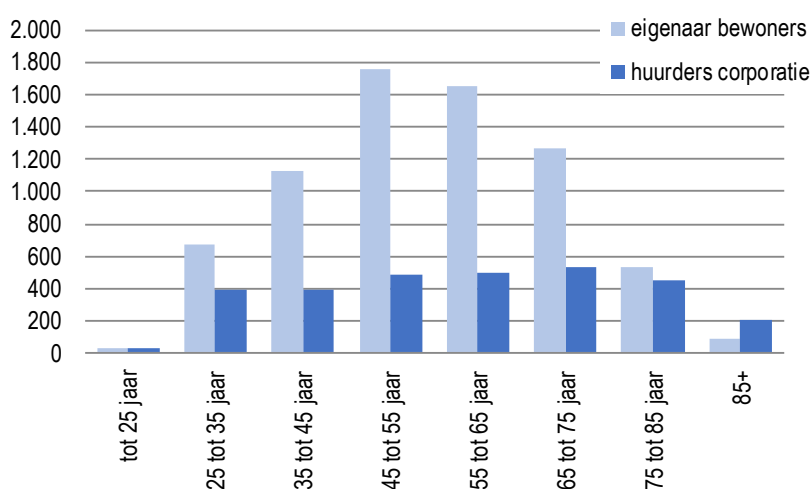
figuur 2-14 Huishoudenssamenstelling van huurders en eigenaar-bewoners naar leeftijd en type in Kaag en Braassem, 2018



Bron: corporaties in Kaag en Braassem, RIGO woningmarktsimulatie

In figuur 2-15 is de leeftijdsopbouw van eigenaar-bewoners en huurders weergegeven. De huidige groep ouderen is opgegroeid in een tijd waarin het huren van een woning nog heel gewoon was, wat goed zichtbaar is in de leeftijdsopbouw van huurders in de corporatiesector. In tegenstelling tot de huurderspopulatie is de groep eigenaar-bewoners in de leeftijd van 55 tot 75 jaar veel groter dan de groep van 75 jaar en ouder. Dit komt omdat na de oorlog langzaam maar zeker de situatie is ontstaan dat alleen de lagere inkomens geen woning kochten. Het eigen woningbezit onder de nieuwe generatie ouderen ligt daardoor hoger dan onder de huidige generatie ouderen. Doordat ouderen niet vaak verhuizen, gaan de woonpatronen van ouderen door deze generatieverschillen in de komende tijd flink veranderen. Dat betekent dat het aantal ouderen in de koopsector in de komende jaren sterk zal toenemen.

figuur 2-15 Leeftijdsopbouw van eigenaar-bewoners en huurders in de corporatiesector in Kaag en Braassem, 2018



Bron: corporaties in Kaag en Braassem, RIGO woningmarktsimulatie

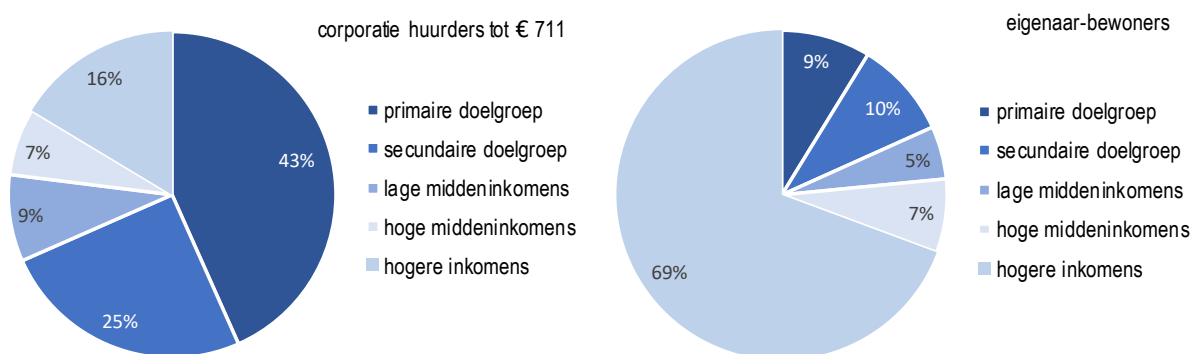
Samenstelling naar inkomensgroep

Het gros (69%) van de eigenaar-bewoners heeft een hoger inkomen van meer dan € 47.069 per jaar (figuur 2-16, rechts). Bijna een vijfde deel behoort tot de doelgroep tot € 36.798 (ook landelijk gaat het om ongeveer een vijfde, bron WoON 2018). Voor een deel kan het gaan om huishoudens die te maken hebben gehad met een inkomensterugval, maar het grootste deel zal de woning lang geleden (met een hoger inkomen) gekocht hebben.

Links in figuur 2-16 is de bewoning van de gereguleerde huurvoorraad tot € 711 van de corporaties in Kaag en Braassem weergegeven. Circa 68% van de totale huurderspopulatie behoort tot de doelgroep tot € 36.798. Daarmee woont volgens de landelijke definitie circa 32% van de huurders goedkoop scheef, wat hoger is dan in de regio Holland Rijnland (circa 28%) en landelijk (circa 20%). De term 'goedkope scheefheid' wordt landelijk gebruikt als aanduiding van de situatie dat iemand met een inkomen boven de € 36.798 in een woning woont met een huurprijs tot de liberalisatiegrens. In Kaag en Braassem bestaat deze groep voor ongeveer een kwart uit huishoudens van 65 jaar of ouder, voor 37% uit gezinnen en voor 38% uit een- en tweepersoonshuishoudens tot 65 jaar.

Bijna een tiende deel van het corporatiebezit tot € 711 wordt bewoond door de lage middeninkomens en circa 7% door de hoge middeninkomens. Als deze groepen ook tot de doelgroep van de corporaties worden gerekend bedraagt de omvang van de goedkope scheefheid 16% (de hogere inkomens met een inkomen vanaf € 47.069).

figuur 2-16 Omvang inkomensgroepen in het corporatiebezit tot € 711 en in de koopsector in Kaag en Braassem, 2018



Bron: RIGO woningmarktsimulatie

Woonlasten en woonquotes van bewoners

Onder woonlasten worden de volgende kostenposten verstaan: huur/hypotheek, gas en elektriciteit, lokale belasting, waterschapsbelasting en kosten voor het water gebruik. De woonlasten van huurders en woningeigenaren zijn verschillend opgebouwd. Zo betalen woningeigenaren hypotheekkosten (aflossing en rente) en onroerendezaakbelasting (OZB). Deze uitgaven hebben huurders niet, maar zij betalen wel een bepaald bedrag aan huur per maand.

In tabel 2-3 zijn de woonlasten van de huishoudens in de gemeente Kaag en Braassem weergegeven. Een doorsnee woningeigenaar is € 735 per maand kwijt aan woonlasten. Het overgrote deel bestaat uit netto hypotheeklasten, namelijk € 480. Onder netto hypotheekkosten

worden de hypotheekkosten verstaan na aftrek van de fiscale voordelen voor woningeigenaren. De woonlasten voor een particuliere huurder liggen hoger dan die van een woningeigenaar, namelijk op € 870 per maand. Het grootste deel van dit bedrag bestaat uit de netto huur. Huurders wonend in een corporatiewoning hebben lagere woonlasten dan woningeigenaren. Daarentegen ligt het besteedbaar huishoudeninkomen van een doorsnee huurder van een corporatiewoning fors lager dan het inkomen van een woningeigenaar.

Om te achterhalen welk deel van hun inkomen woningeigenaren en huurders kwijt zijn aan woonlasten, kunnen de woonlasten uitgedrukt worden in quotes. Deze quotes zijn berekend door de woonlasten van een huishouden te delen door het besteedbaar inkomen van het huishouden (zie ook tabel 2-3). Een doorsnee woningeigenaar in Kaag en Braassem is circa 20% van het besteedbaar inkomen kwijt aan woonlasten. Voor huurders liggen de woonquotes hoger, op 32%. Uitgedrukt in woonquotes zijn de verschillen tussen particuliere huurders en corporatie huurders gering.

tabel 2-3 Woonlasten, besteedbaar huishoudeninkomen en woonquotes van woningeigenaren en huurders per maand (medianen), 2018³

	koop	huur	part. huur	corp. huur
netto hypotheek/huur	€ 480	€ 480	€ 670	€ 460
gas en elektriciteit	€ 155	€ 100	€ 125	€ 95
lokale belastingen en water	€ 110	€ 80	€ 80	€ 80
totale woonlasten	€ 735	€ 650	€ 870	€ 625
besteedbaar huishoudeninkomen	€ 3.690	€ 1.960	€ 2.360	€ 1.920
aantal huishoudens	7.130	3.710	730	2.980
	koop	huur	part. huur	corp. huur
koop-/huurquote	12%	23%	23%	23%
energiequote	4%	5%	5%	5%
belastingquote	3%	3%	3%	4%
woonquote	20%	32%	33%	32%

Bron: RIGO woningmarktsimulatie

In tabel 2-4 staan de woonlastenquotes van woningeigenaren uitgesplitst naar huishouden-type en inkomensgroep; in tabel 2-5 is dit gedaan voor corporatie huurders. Onder woning-eigenaren is de woonquote voor alleenstaanden tot 65 jaar het hoogst (29%). Voor een tweepersoonshuishouden vanaf 65 jaar is de woonquote relatief laag (17%). Dit komt vooral door de lage uitgaven aan hypotheeklasten omdat een deel de hypotheek heeft afbetaald. Zij behoren vaak tot de secundaire doelgroep, waardoor de woonquote van deze groep relatief laag is (24%). De woonquote van de primaire doelgroep bedraagt 29%; die van de hogere inkomens 18%.

³ Bedragen zijn afgerond op vijftallen. Hierdoor kan het voorkomen dat de optelsom van de afgeronde deelbedragen niet overeenkomt met het afgeronde totaalbedrag. Ook kan het vanwege afronding voorkomen dat de optelling van de percentages niet exact klopt.

tabel 2-4 Woonquotes van woningeigenaren naar huishoudentype en inkomensgroep per maand (medianen), 2018

	1p < 65	1p > 64	2p < 65	2p > 64	gezin	totaal
koopquote	22%	7%	13%	6%	13%	12%
energiequote	4%	7%	3%	5%	4%	4%
belastingquote	4%	4%	3%	4%	3%	3%
woonquote	29%	21%	19%	17%	20%	20%

	primaire doelgroep	secundaire doelgroep	lage midden inkomens	hoge midden inkomens	hogere inkomens	totaal
koopquote	15%	11%	16%	16%	12%	12%
energiequote	8%	7%	5%	5%	4%	4%
belastingquote	6%	5%	4%	4%	3%	3%
woonquote	29%	24%	26%	24%	18%	20%

Bron: RIGO woningmarktsimulatie

Onder corporatie huurders is de woonquote voor de primaire doelgroep met 37% het hoogst, gevolgd door een woonquote van 35% voor de secundaire doelgroep. Vaak gaat het om eenpersoonshuishoudens. De huurquote van de secundaire doelgroep is echter hoger dan die van de primaire doelgroep, omdat deze huishoudens geen huurtoeslag ontvangen. De huurtoeslag speelt voor de primaire doelgroep een belangrijke rol; deze groep is hier vaak van afhankelijk om rond te kunnen komen.

tabel 2-5 Woonquotes van corporatie huurders naar huishoudentype en inkomensgroep per maand (medianen), 2018

	1p < 65	1p > 64	2p < 65	2p > 64	gezin	totaal
huurquote	28%	28%	19%	21%	19%	23%
energiequote	5%	6%	4%	5%	5%	5%
belastingquote	4%	4%	3%	4%	3%	4%
woonquote	36%	38%	27%	30%	28%	32%

	primaire doelgroep	secundaire doelgroep	lage midden inkomens	hoge midden inkomens	hogere inkomens	totaal
huurquote	25%	27%	22%	21%	16%	23%
energiequote	7%	5%	4%	4%	3%	5%
belastingquote	5%	4%	3%	3%	2%	4%
woonquote	37%	35%	30%	28%	22%	32%

Bron: RIGO woningmarktsimulatie

2.6 Actuele marktspanning

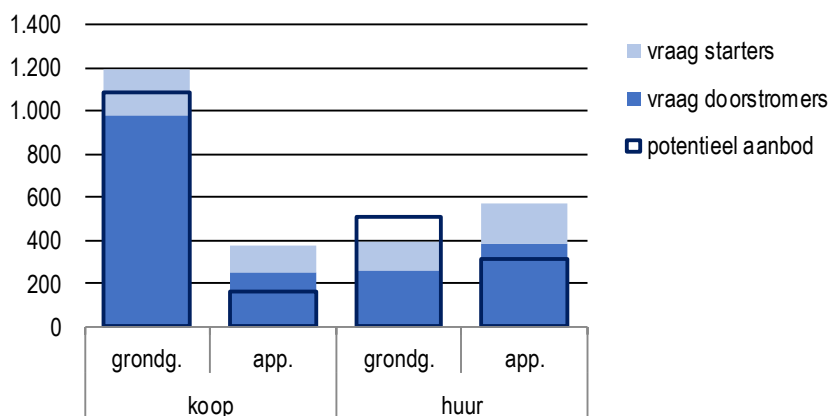
Vraag aanbodverhoudingen

Van de huishoudens in de gemeente Kaag en Braassem (doorstromers) zou naar schatting 10% (beslist) willen verhuizen. Inclusief de groep die dat (heel) misschien zou willen gaat het om 26% (landelijk gaat het om respectievelijk 14% tot 29%, bron WoON 2018). Van de totale groep verhuiscapabele huishoudens waarvan de woonwensen bekend zijn is ook bekend welke woning men leeg achterlaat bij een mogelijke verhuizing. Omdat in de praktijk

niet elk huishouden met een verhuishwens verhuist en woonwensen kunnen worden bijgesteld, spreken we over het 'potentiële aanbod' en de 'potentiële vraag'. In figuur 2-17 staan beide tegen elkaar afgezet. Bij de vraag is ook rekening gehouden met de starters die zeker of misschien in de gemeente Kaag en Braassem willen blijven wonen.

Binnen de grondgebonden koopsector is er, rekening houdend met de vraag van starters, meer vraag dan aanbod. Hetzelfde geldt voor koop- en huurappartementen, terwijl de markt voor grondgebonden huurwoningen ontspannen is. Bij dit beeld gelden wel enkele kanttekeningen. De vraag naar appartementen is voor een belangrijk deel afkomstig van ouderen, die zeer kritisch zijn alvorens te verhuizen en (indien beschikbaar) kunnen zij een gelijkvloerse grondgebonden woning prefereren.⁴ Een ander deel van de vraag naar appartementen (met name in de huur) is afkomstig van jongeren. Voor hen is een appartement vaak een tussenstap naar een grondgebonden woning en als deze meteen beschikbaar is, zal in ieder geval een deel deze tussenstap willen overslaan. De kwalitatieve fricties vallen door substitutie en de flexibiliteit van de bestaande voorraad dus vermoedelijk lager uit dan figuur 2-17 doet vermoeden.

figuur 2-17 De potentiële vraagaanbodverhoudingen in de gemeente Kaag en Braassem, 2018



Bron: RIGO woningmarktsimulatie

Huursector

Op basis van woonruimteverdelingscijfers van de corporaties in Kaag en Braassem blijkt dat de druk op de sociale huursector in de afgelopen periode is toegenomen.⁵ Men vindt met een gemiddelde zoektijd⁶ van bijna anderhalf jaar een huurwoning in de gemeente Kaag en Braassem (of in een andere gemeente in de regio Holland Rijnland). Voor appartementen ligt de zoektijd met 1,8 jaar hoger dan de zoektijd voor grondgebonden woningen (1,3 jaar).

⁴ Uit recent onderzoek onder verhuiscandidate ouderen in een huurwoning van de corporaties is bijna tweederde op zoek naar een appartementen met lift. Daarnaast is men op zoek naar een beneden- of aanleunwoning. Bron: *Wonen gericht op de toekomst*, Welzijn Ouderen De Spil, februari 2019.

⁵ Bron: Jaarrapportages woonruimteverdeling Holland Rijnland 2017 en 2018, Woningnet.

⁶ De periode tussen de eerste reactie en de toekenning van een woning.

De toenemende druk op de sociale huursector komt tot uiting in een toename van het aantal woningzoekenden en ook is de gemiddelde zoektijd van woningzoekenden met een paar maanden toegenomen (in de gehele regio). Deels gaat het om kwaliteitszoekers, die het zich kunnen permitteren om wat langer te wachten en een woning weigeren. Het aantal weigeringen in de regio is hoog: van alle aanbiedingen wordt 90% geweigerd, vooral omdat woningzoekenden niet meer reageren nadat ze in aanmerking komen voor de woning. Gemiddeld in de regio lag het aantal aanbiedingen in 2017 op 6,3 voordat een woning wordt verhuurd; in de gemeente Kaag en Braassem op 5,9. Welke afwegingen van woningzoekenden hier precies achter schuil gaan is niet bekend, maar mogelijk is men niet snel bereid om de opgebouwde wachttijd op te geven.

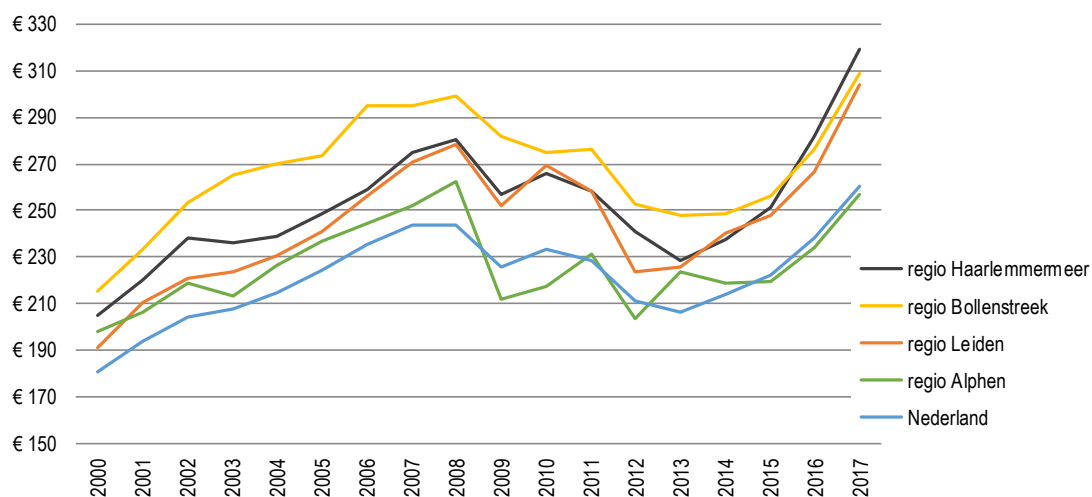
Voor starters en spoedzoekers kan het lastig zijn om een huurwoning te bemachtigen en ook op de koopmarkt kunnen zij moeilijk terecht. Hetzelfde geldt voor de middeninkomens in de sociale huursector: de mogelijkheden om door te stromen naar de koopsector zijn vanwege een te laag inkomen beperkt.

Koopsector

Landelijk zijn de prijzen in de koopsector flink gestegen en ook in Kaag en Braassem zijn koopwoningen duurder geworden. Anno 2018 lag de gemiddelde WOZ-waarde van de totale woningvoorraad op € 263.000; in 2015 ging het nog om € 255.000 (bron: CBS). Van de verkochte woningen in de gemeente Kaag en Braassem lag de gemiddelde verkoopwaarde in 2017 op € 316.000 (landelijk € 290.000).

In figuur 2-18 is de ontwikkeling van de transactieprijzen van bestaande woningen in enkele regio's en in Nederland weergegeven (bron: NVM). De kernen van de gemeente Kaag en Braassem zijn onderverdeeld bij de NVM-regio's Leiden, Bollenstreek en Alphen. Sinds 2013 is de gemiddelde transactieprijs in de regio Haarlemmermeer het sterkst gestegen (+40% in 2013-2017). In deze regio ligt – net als in de regio's Bollenstreek en Leiden – de gemiddelde transactieprijs flink hoger dan landelijk.

figuur 2-18 Ontwikkeling transactieprijzen woningen bestaande bouw in duizenden euro's



Bron: NVM, bewerking RIGO

3 Demografische ontwikkelingen

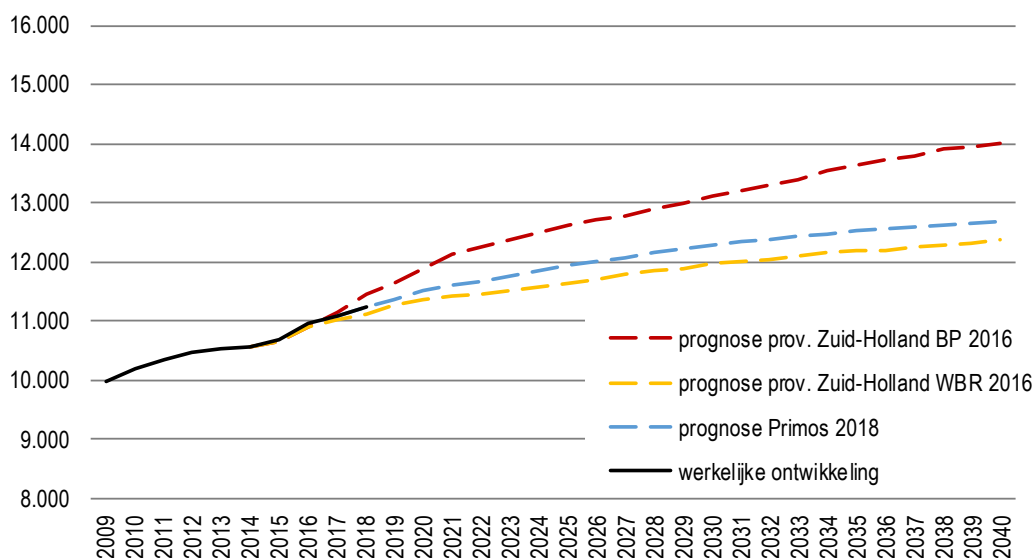
3.1 Inleiding

Eén van de belangrijkste invloedsferen op de woningmarkt is de demografische ontwikkeling. In dit hoofdstuk worden de verwachte demografische ontwikkelingen in de gemeente Kaag en Braassem besproken (paragraaf 3.2 en 3.3). In het volgende hoofdstuk wordt inzichtelijk gemaakt welke effecten deze ontwikkelingen hebben op de ontwikkeling van de woningbehoefte.

3.2 Demografische bandbreedten

Demografische prognoses zijn met bandbreedten omgeven. In figuur 3-1 is te zien dat verschillende bestaande prognosemodellen voor de gemeente Kaag en Braassem verschillende uitkomsten laten zien. Dit heeft mede te maken met verschillende aannamen over de migratie en de ontwikkeling van de woningbouw.

figuur 3-1 Ontwikkeling aantal huishoudens in de gemeente Kaag en Braassem, werkelijk in 2009 tot 2018 en prognose tot 2040 volgens diverse prognosevarianten



Bron: CBS, diverse prognoses, bewerking RIGO

tabel 3-1 Ontwikkeling totaal aantal huishoudens in de gemeente Kaag en Braassem in 2018 tot 2025 en 2035 volgens twee demografische prognosevarianten van de provincie Zuid-Holland

gemeente Kaag en Braassem	ontwikkeling					
	2018	2025	2035	2018-2025	2025-2035	2018-2035
provinciale prognose BP 2016	11.240	12.620	13.635	1.380	1.015	2.395
provinciale prognose WBR 2016	11.240	11.625	12.185	385	560	945

Bron: CBS, Provincie Zuid-Holland, bewerking RIGO

In figuur 3-1 staan naast de Primosprognose uit 2018 twee prognosevarianten van de provincie Zuid-Holland weergegeven:

1. Bevolkingsprognose 2016 (BP 2016), waarbij de effecten van regionaal afgestemde woningbouwprogramma's op de bevolkingsontwikkeling zijn doorgerekend.
2. Woningbehoefteraming 2016 (WBR 2016), die door de provincie als neutrale kwantitatieve basis voor het provinciale woningbouwbeleid wordt beschouwd en waarbij onder andere wordt gerekend met binnenlands migratiesaldo nul.

De prognoses van de provincie zijn opgesteld in 2016. De huishoudensontwikkeling in de periode 2015 tot 2018 loopt achter bij de prognose BP 2016, maar ligt wat hoger dan de prognose WBR 2016. Beide prognosevarianten gaan tot 2040 uit van een groei van het aantal huishoudens, waarbij men in de BP-prognose uitgaat van het bedienen van een (boven)regionale behoefte.

In deze studie wordt op gemeentelijke niveau aangesloten bij de twee prognosevarianten van de provincie⁷. In tabel 3-1 staat de ontwikkeling van het aantal huishoudens weergegeven in de periode 2018 tot 2025 en 2035. De twee prognosevarianten worden in deze studie niet als een minimale en maximale variant beschouwt, de huishoudensgroei kan ook hoger of lager uitkomen. Een belangrijke reden om te werken met twee varianten is dat via deze werkwijze de effecten van een hogere of lagere demografische groei inzichtelijk kunnen worden gemaakt.

Op de factsheets in bijlage 1 staat de ontwikkeling van het aantal huishoudens in de (bestaande) kernen van Kaag en Braassem weergegeven, uitgaande van de huishoudensprognose WBR 2016 voor de optelsom tot het gemeentelijke totaal. De extra huishoudens in de gemeente door het bedienen van een (boven)regionale behoefte (in de prognose BP 2016) zullen vooral in de nieuwe wijk Aan de Braassem worden gehuisvest.

Buitenlandse migratie en arbeidsmigratie in prognoses

Een deel van de verwachte bevolkingsgroei is het gevolg van buitenlandse migratie (vooral in de BP-prognose). In het verleden is er landelijk en in de regio Holland Rijnland een flinke groei geweest van het aantal arbeidsmigranten en ook in de demografische prognoses van de provincie is rekening gehouden met 'permanente' vestiging van arbeidsmigranten. Zij worden gezien als een huishouden zoals andere huishoudens die in Nederland wonen. Hun woonwensen zijn veelal ook gelijk en worden mede bepaald door de levensfase waarin men verkeerd. Is men jong en alleenstaand, dan volstaat in veel gevallen een appartement, is men in de gezinsfase beland dan wil men een (grondgebonden) gezinswoning. Die levensfase is op zichzelf wel onderscheidend: terwijl de autonome bevolking vergrijst, geldt dit niet voor de arbeidsmigranten. Die zijn vrijwel zonder uitzondering onder de 45 jaar.

⁷ In mei 2019 heeft de provincie de Woningbehoefteraming en Trendraming 2019 gepubliceerd, uitgedrukt in de gewenste woningvoorraadtoename. Voor de regio Holland Rijnland gaat men voor het vaststellen van de regionale behoefte uit van de Trendraming. Voor de gemeente Kaag en Braassem betekent dit een gewenste voorraadtoename van ruim 2.300 woningen in de periode 2019 tot 2035. Dit aantal ligt in lijn met de toename van bijna 2.400 huishoudens in 2018 tot 2035 volgens de BP prognose uit 2016.

De hoge groeiverwachtingen voor de toekomst kunnen ook anders uitpakken, mede afhankelijk van de economische ontwikkelingen, wereldwijd en in Nederland. In de afgelopen jaren is de toename van de instroom in Nederland uit Midden- en Oost-Europese landen wat afgenomen (uitgaande van het aantal in de BPR geregistreerde arbeidsmigranten) en de verwachting is dat de aantallen verder gaan afnemen.⁸ De economie in deze landen is aantrokken, waardoor de verschillen in inkomens zijn genivelleerd. Daarnaast is er ook in deze landen sprake van vergijzing en neemt de poule met de jongere beroepsbevolking af. Ondertussen neemt de instroom van arbeidsmigranten vanuit Zuid-Europa juist toe. Deze landen zijn relatief sterk geraakt door de economische crisis en hebben meer moeite er weer bovenop te komen.

In prognosemodellen wordt doorgaans gerekend met een langjarig gemiddelde van de buitenlandse migratie, aansluitend bij aannamen van het CBS. De ontwikkeling van de migratie zal echter met pieken en dalen verlopen. Het gaat hier vooral om logistieke opgaven, maar veelal niet om extra uitbreidings-/bouwopgaven. Wel kunnen er vanwege de grote groei in de afgelopen jaren actuele tekorten zijn ontstaan, vooral aan verblijfseenheden voor short stay en mid stay. De verantwoordelijkheid van de huisvesting bij short stay (en deels ook bij mid stay) ligt bij de werkgevers. Voor gemeenten geldt dat zij een belangrijke rol hebben bij de handhaving, maar ook bij het faciliteren van initiatieven voor flexwonen. Ook woningcorporaties kunnen een rol spelen bij de huisvesting van arbeidsmigranten in hun woningbezit, maar zijn hierbij niet leidend en gebonden aan regelgeving.

3.3 Ontwikkeling huishoudenssamenstelling

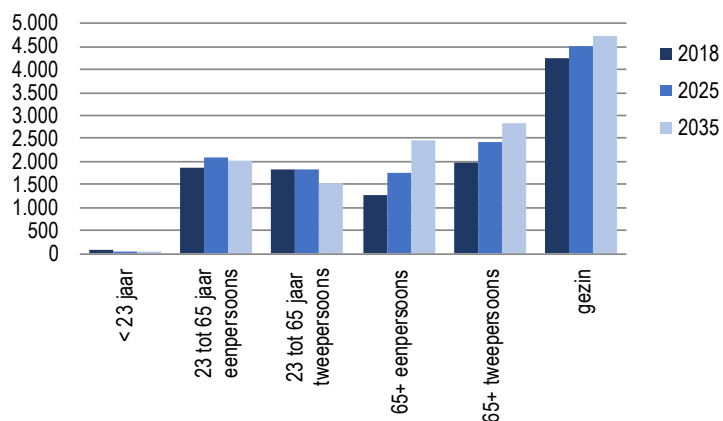
Voor het bepalen van de kwantitatieve ontwikkeling van de woningbehoefte is vooral de ontwikkeling van het totaal aantal huishoudens van belang. Voor inzicht in de ontwikkeling van de kwalitatieve woningbehoefte is vooral de ontwikkeling van de samenstelling van belang. In figuur 3-2 is deze ontwikkeling weergegeven volgens de provinciale prognose BP (2016). Volgens deze variant neemt vooral het aantal gezinnen en het aantal ouderen toe, terwijl op termijn het aantal tweepersoonshuishoudens tussen 23 en 65 jaar afneemt.

In figuur 3-3 en figuur 3-4 staan de verschillen tussen de prognosevarianten BP en WBR weergegeven. De WBR prognose (mede op basis van migratiesaldo nul) heeft RIGO bewerkt en kloppend gemaakt voor de meest recente leeftijdsspecifieke migratiestatistieken.

Bij de BP prognose worden binnen elke leeftijdsgroep meer huishoudens verwacht dan bij de WBR prognose, maar vooral binnen de groep 30 tot 55 jaar (de beroepsbevolking). Als men in Nederland (of uit het buitenland) over langere afstand verhuist, is dat vooral vanwege het verkrijgen van een nieuwe baan. Het gaat voor een belangrijk deel om gezinnen, gevolgd door eenpersoonshuishoudens tussen 23 en 65 jaar. De toename van het aantal ouderen is een 'zekere' ontwikkeling. Ouderen verhuizen immers weinig en als ze dat wel doen blijven ze vaak binnen de eigen gemeente wonen. Dit is ook de reden waarom er bij ouderen nauwelijks verschillen zijn tussen de twee prognosevarianten in figuur 3-3.

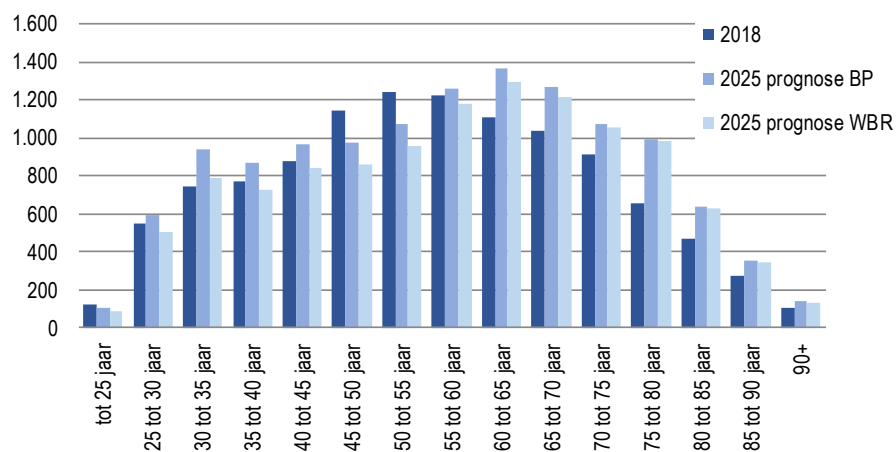
⁸ *Bevolkingsprognose 2017–2060: veronderstellingen migratie*, CBS, oktober 2018.

figuur 3-2 Aantal huishoudens naar huishoudenstype in de gemeente Kaag en Braassem in 2018 en in 2025 en 2035 volgens de provinciale prognose BP (2016)



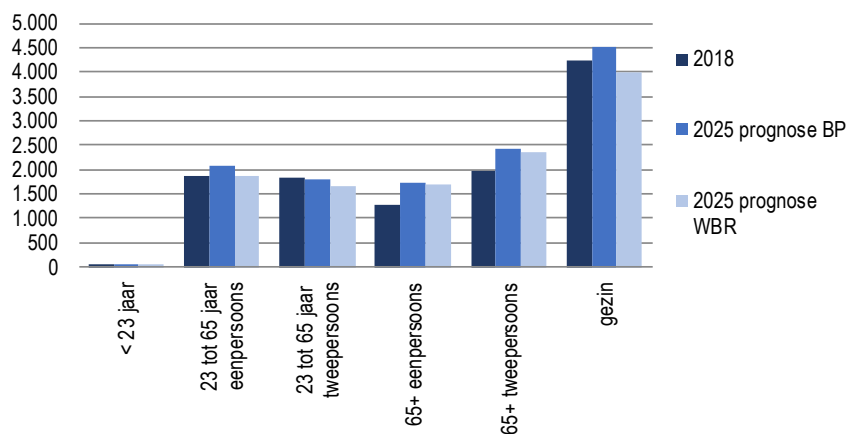
Bron: CBS, Provincie Zuid-Holland, bewerking RIGO

figuur 3-3 Aantal huishoudens in de gemeente Kaag en Braassem naar leeftijd in 2018 en in 2025 volgens twee prognosevarianten



Bron: CBS, Provincie Zuid-Holland, bewerking RIGO

figuur 3-4 Aantal huishoudens in de gemeente Kaag en Braassem naar huishoudenstype in 2018 en in 2025 volgens twee prognosevarianten



Bron: CBS, Provincie Zuid-Holland, bewerking RIGO

4 Ontwikkeling inkomensgroepen en woningbehoefte

4.1 Inleiding

In dit hoofdstuk worden de gevolgen van de demografische ontwikkelingen besproken voor de omvang van inkomensgroepen (paragraaf 4.2) en de woningbehoefte (paragraaf 4.3). Op de factsheets in bijlage 1 staan de resultaten voor de kernen in Kaag en Braassem weergegeven.

Bij de analyses van de woningbehoefte is gekozen voor een helder uitgangspunt: er wordt uitgegaan van constante woonpatronen. Hierbij wordt verondersteld dat de woonpatronen naar leeftijd, huishoudensamenstelling en inkomen in de toekomst gelijk blijven aan de situatie van dit moment. Dit is niet alleen een helder, maar ook een realistisch uitgangspunt: de meeste huishoudens wonen naar wens. Alleen voor ouderen is gecorrigeerd voor generatieverschillen: de ouderen van de toekomst wonen vaker dan de huidige generatie ouderen in grondgebonden koopwoningen.

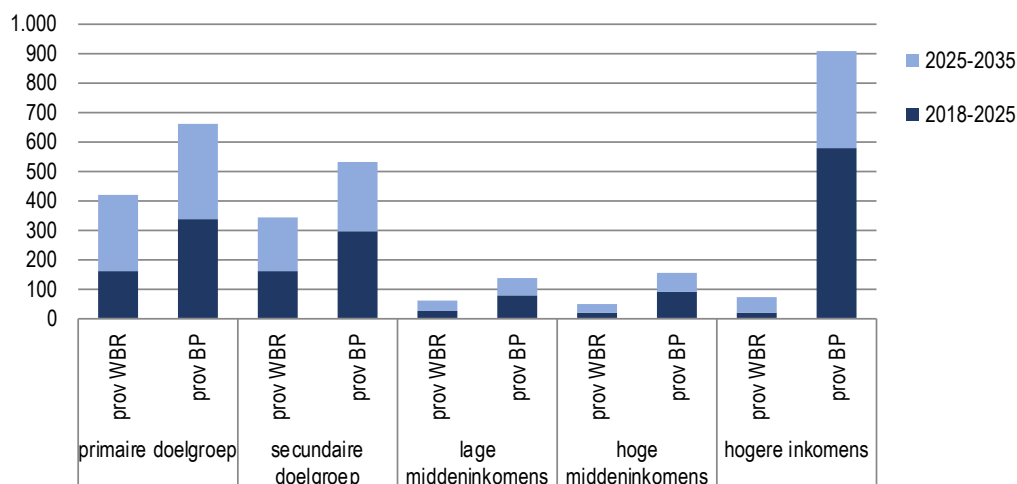
Naast demografische ontwikkelingen zijn ook economische ontwikkelingen van belang, omdat als mensen meer te besteden hebben dit een effect zal hebben op de kwalitatieve woningvraag. Bij de analyses in paragraaf 4.3 wordt uitgegaan van een toename van de koopkracht van 0,41 procentpunt per jaar (de gemiddelde koopkrachtontwikkeling over de periode 2000 tot 2017). In paragraaf 4.3 wordt ook het effect verkend van meer en minder economische groei.

4.2 Ontwikkeling inkomensgroepen

In figuur 4-1 is de ontwikkeling van de inkomensgroepen weergegeven volgens de twee prognosevarianten BP en WBR van de provincie. Met name de ontwikkeling van de hogere inkomens verschilt tussen de demografische varianten, vanwege het meer of minder aantrekken van de beroepsbevolking. De primaire en secundaire doelgroepen nemen bij elke variant toe, bij de BP prognose wat meer dan bij de WBR prognose.

De doelgroep met een inkomen tot € 36.798 neemt bij beide demografische varianten toe van 35% in 2018 tot 38% in 2035 (tabel 4-1). De toename bestaat voor een belangrijk deel uit (alleenstaande) ouderen. Dit is weergegeven in figuur 4-2, waarin de ontwikkeling van de samenstelling van de doelgroep tot € 36.798 is weergegeven. Het aandeel 65-plussers binnen de doelgroep neemt toe, van 45% in 2018 tot 59% bij de WBR prognose en 57% bij de BP prognose. Bij de BP prognose ligt het aandeel wat lager omdat er naar verhouding meer jongere huishoudens worden behouden/aangetrokken.

figuur 4-1 Ontwikkeling inkomensgroepen in 2018 tot 2025 en 2035 in Kaag en Braassem



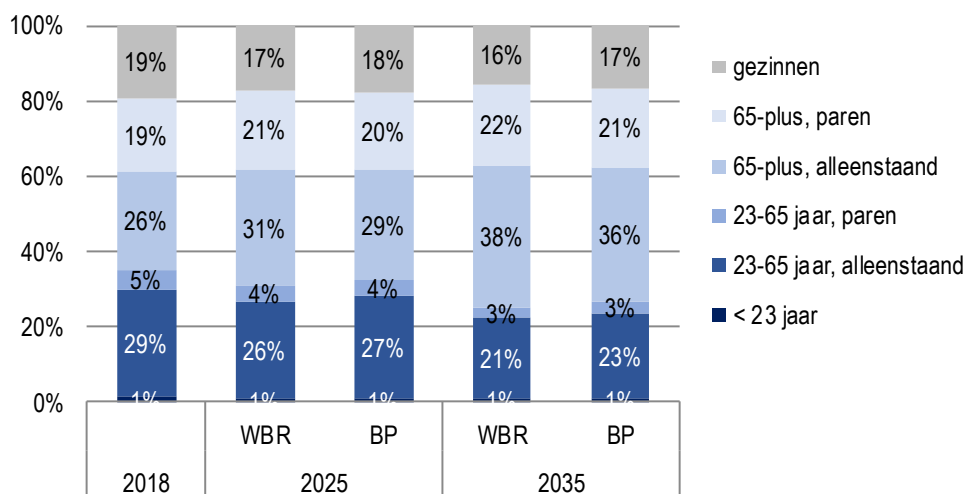
Bron: RIGO woningmarktsimulatie

tabel 4-1 Ontwikkeling inkomensgroepen in 2018 tot 2025 en 2035 in Kaag en Braassem

	2018	2025		2035	
		WBR	BP	WBR	BP
a. primaire doelgroep	20%	20%	20%	22%	21%
b. secundaire doelgroep	15%	16%	16%	17%	16%
c. lage middeninkomens	6%	6%	6%	6%	6%
d. hoge middeninkomens	7%	7%	7%	7%	7%
e. hogere inkomens	52%	50%	51%	49%	50%
totaal	100%	100%	100%	100%	100%
doelgroep tot € 36.798 (a+b)	35%	37%	36%	38%	38%

Bron: RIGO woningmarktsimulatie

figuur 4-2 Samenstelling doelgroep tot € 36.798 in 2018, 2025 en 2035 bij twee demografische varianten in Kaag en Braassem



Bron: RIGO woningmarktsimulatie

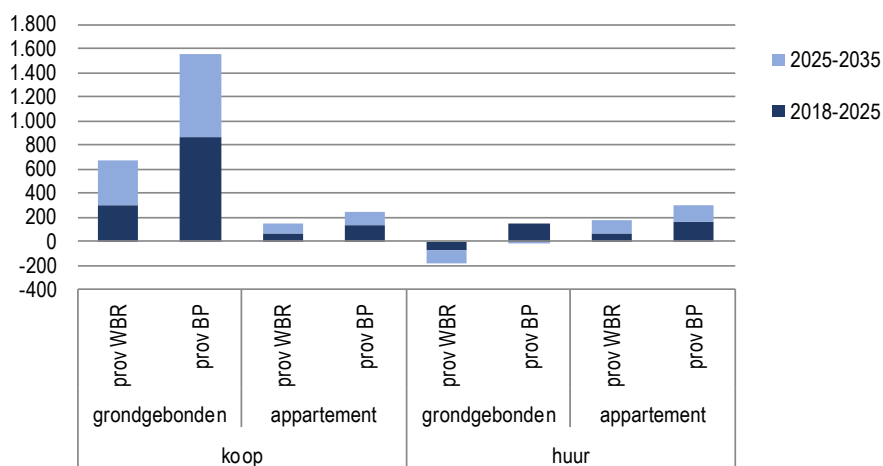
4.3 Ontwikkeling woningbehoefte

Terwijl het aantal ouderen in grondgebonden koopwoningen toeneemt, worden er nieuwe jonge gezinnen gevormd die ook graag in dit woningtype willen wonen. Hierdoor neemt in 2018 tot 2025 en 2035 de behoefte aan grondgebonden koopwoningen bij de twee prognosevarianten toe (figuur 4-3). Het meest bij de BP variant, omdat bij deze variant meer gezinnen worden aangetrokken/behouden.

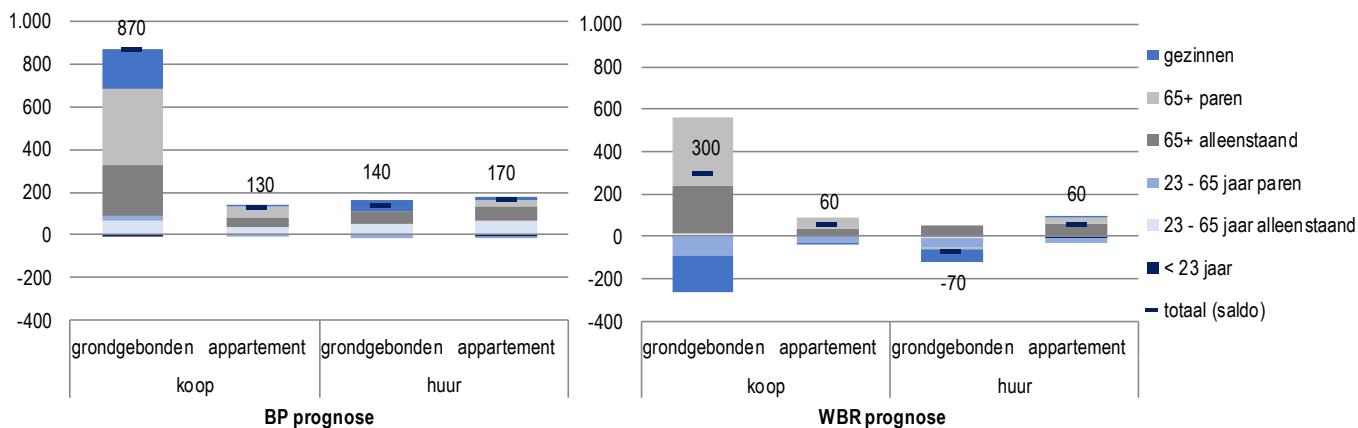
Onder ouderen neemt ook de behoefte aan appartementen gering toe, in zowel de koop- als de huursector (zie ook figuur 4-4). Deels gaat het om specifiek voor ouderen geschikte woningen. Dit kan ook een 'grondgebonden appartement' zijn, zoals een wat kleinere gelijkvloerse woning, bijvoorbeeld een bungalow in een hofje.

De behoefte aan grondgebonden huurwoningen stabiliseert en neemt bij de WBR prognose geleidelijk af, door het overlijden van oudere huurders en een beperkte nieuwe instroom van jongere huurders. Als de inkomensgrens voor gezinnen om in aanmerking te komen voor een sociale huurwoning omhoog gaat neemt de belangstelling voor dit segment mogelijk toe. Bij de BP prognose worden meer (jongere) huurders jonger dan 65 jaar verwacht.

figuur 4-3 Ontwikkeling woningbehoefte naar eigendom en woningtype in 2018 tot 2025 en 2035 in Kaag en Braassem



figuur 4-4 Ontwikkeling woningbehoefte naar eigendom, woningtype en huishoudenssamenstelling in 2018 tot 2025 volgens de twee prognosevarianten



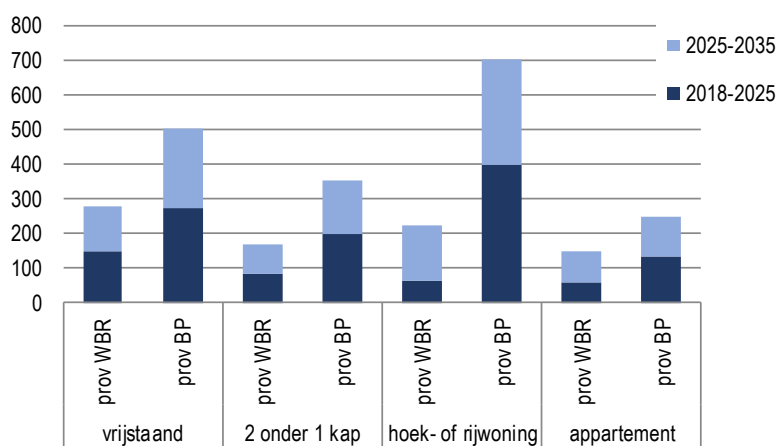
Bron: woningmarktsimulatie RIGO

Bij de resultaten in figuur 4-3 is voor ouderen gecorrigeerd voor generatieverschillen en is ervan uitgegaan dat ouderen in gelijke (beperkte) mate blijven verhuizen als gedurende het afgelopen decennium. In de gemeente Kaag en Braassem zijn er echter signalen dat ouderen (met een laag inkomen) na de verkoop van hun woning vaker naar de sociale huursector verhuizen, waarmee de behoefte aan huurwoningen mogelijk wat hoger ligt. In welke mate dit speelt zou mogelijk via verhuisstatistieken van de gemeente achterhaald kunnen worden. Landelijk is het aantal ouderen dat verhuist van koop naar sociale huur volgens de meest recente inzichten voorsnog een kleine groep (bron: WoON 2018).

Ontwikkeling behoefte aan koopwoningen

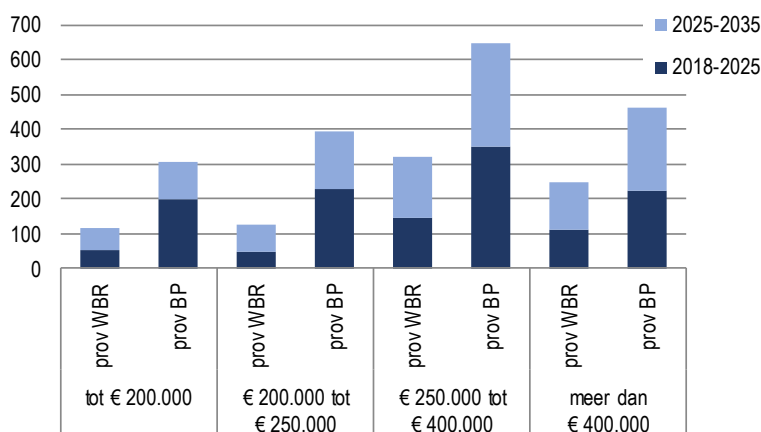
In figuur 4-5 en figuur 4-6 is de ontwikkeling van de behoefte in de koopsector weergegeven, naar woningtype en prijsklasse. De toename van de behoefte aan grondgebonden koopwoningen bestaat uit zowel vrijstaande woningen als uit rij- en hoekwoningen, vooral in het segment tussen € 250.000 en € 400.000. Ook de behoefte aan betaalbare koopwoningen tot € 200.000 neemt toe, afkomstig van starters en jongere doorstromers.

figuur 4-5 Ontwikkeling behoefte aan koopwoningen naar type woning in 2018 tot 2025 en 2035 in Kaag en Braassem



Bron: RIGO woningmarktsimulatie

figuur 4-6 Ontwikkeling behoefte aan koopwoningen naar prijsklasse in 2018 tot 2025 en 2035 in Kaag en Braassem



Bron: RIGO woningmarktsimulatie

Ontwikkeling behoefte aan (sociale) huurwoningen

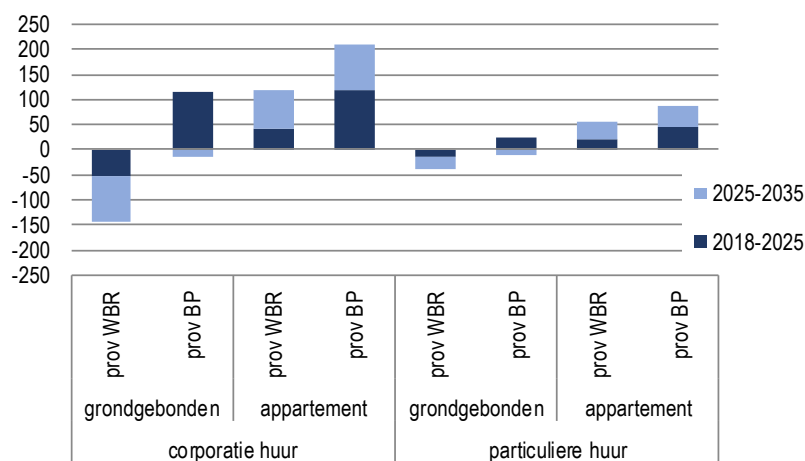
De behoefte aan grondgebonden huurwoningen (van corporaties) neemt op de korte termijn gering toe (bij de BP prognose). Vanaf 2025 zal de behoefte bij beide prognose stabiliseren (figuur 4-7). De behoefte aan appartementen neemt bij beide prognosevarianten toe gedurende de periode 2018 tot 2035, vooral als gevolg van de intredende vergrijzing.

In figuur 4-8 is de ontwikkeling van de behoefte naar huurprijs weergegeven. De behoefte aan huurwoningen met een huurprijs boven de € 711 neemt gering toe. Onder de € 711 neemt de behoefte toe bij de BP variant. Binnen het corporatiebezit gaat het om een toename van 200 huurwoningen in de periode 2018 tot 2025. Als ouderen in Kaag en Braassem vaker dan in het verleden vanuit een koopwoning naar een sociale huurwoning verhuizen, ligt de behoefte mogelijk wat hoger.

Ook als de omvang van de goedkope scheefheid in de toekomst verandert kan de behoefte hoger of lager uitvallen. Als de goedkope scheefheid afneemt van 32% in 2018 tot 25% in 2025 kan de omvang van het corporatiebezit tot € 711 ongeveer gelijk in omvang blijven. Dan is er wel voldoende betaalbaar en aantrekkelijk aanbod in de koopsector benodigd om naar te kunnen doorstromen. Mogelijk wonen de meeste middeninkomens in de sociale huursector naar wens en zal men de stap naar de koopsector niet snel zetten. Vrije sector huur (een middenhuur van rond de € 800) kan voor deze groep een alternatief zijn (een segment dat in de gemeente klein van omvang is), maar dan moeten de hogere woonlasten wel samengaan met extra woonkwaliteit.

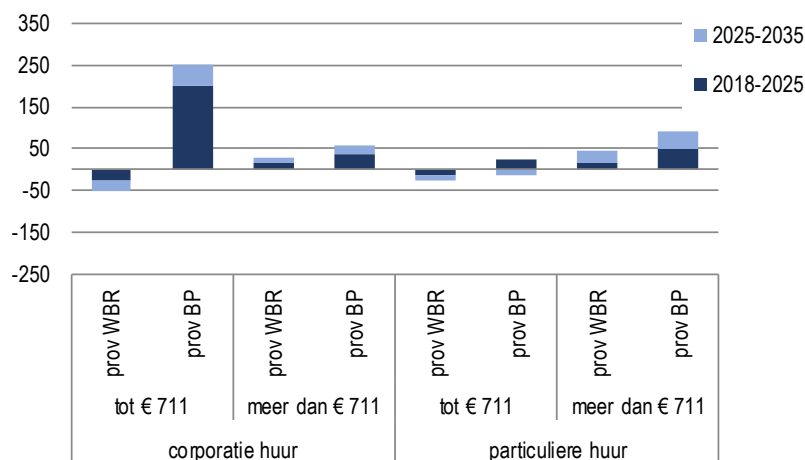
In tabel 4-2 is de ontwikkeling van de behoefte aan corporatie huurwoningen nader gespecificeerd naar huurprijs. De toename van de behoefte bij de BP prognose in 2018 tot 2025 manifesteert zich in alle segmenten, maar vooral in het segment tot de eerste aftoppingsgrens.

figuur 4-7 Ontwikkeling behoefte aan huurwoningen naar woningtype en verhuurder in 2018 tot 2025 en 2025 en 2035 in Kaag en Braassem



Bron: RIGO woningmarktsimulatie

figuur 4-8 Ontwikkeling behoefte aan huurwoningen tot € 711 naar huurprijs en verhuurder in 2018 tot 2025 en 2035 in Kaag en Braassem



Bron: RIGO woningmarktsimulatietabel 4-2 Ontwikkeling behoefte aan corporatie huurwoningen naar huurprijs in Kaag en Braassem in 2018 tot 2025 en 2035 op basis van constante woonpatronen

	2018	prov BP		prov WBR	
		2018-2025	2025-2035	2018-2025	2025-2035
tot kwaliteitskortingsgrens	425	45	-5	5	-10
kwaliteitskortingsgrens tot 1e aftoppingsgrens	1.420	115	35	10	-5
1e aftoppingsgrens tot 2e aftoppingsgrens	435	15	5	-20	-10
2e aftoppingsgrens tot liberalisatiegrens	495	25	15	-15	0
vrije sector	200	35	20	15	15
totaal	2.975	235	70	-5	-10
totaal tot € 711	2.775	200	50	-20	-25

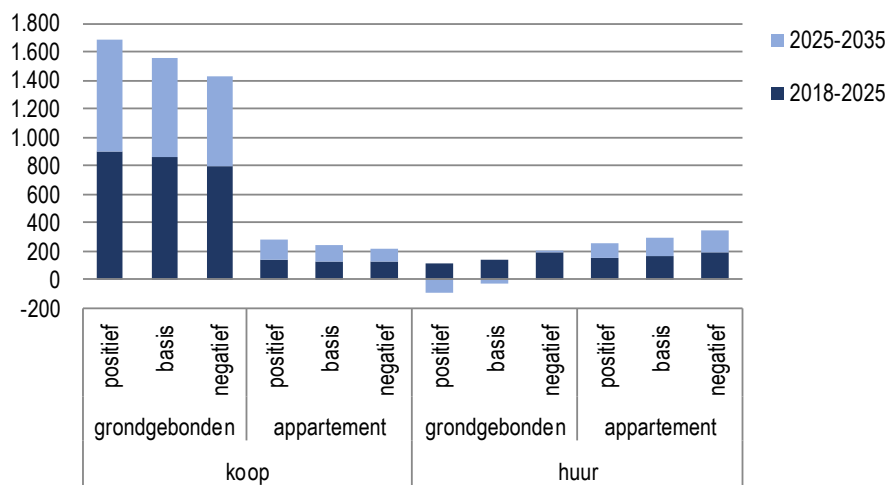
Bron: RIGO woningmarktsimulatie

Effect van meer of minder economische groei

De ontwikkeling van de woningbehoefte is onder meer afhankelijk van de toekomstige demografische ontwikkelingen. Ook de economische ontwikkelingen zijn van belang. In figuur 4-9 is het effect van economische schommelingen weergegeven, uitgaande van de BP bevolkingsprognose. Als de koopkracht niet met 0,41 procentpunt per jaar toeneemt (zoals in de basisvariant), maar met een half procentpunt meer (positieve variant) dan neemt de behoefte aan grondgebonden huurwoningen nauwelijks meer toe, gevolgd door een geleidelijke afname na 2025. De behoefte aan grondgebonden koopwoningen neemt nog wat sterker toe. Valt de koopkrachtontwikkeling een half procentpunt negatiever uit dan neemt de behoefte aan grondgebonden koopwoningen minder sterk toe en de behoefte aan grondgebonden huurwoningen mogelijk wat meer toe.

Bij de ontwikkeling van de behoefte aan appartementen speelt de koopkrachtontwikkeling een minder grote rol. De verschillen tussen de varianten zijn kleiner dan bij de grondgebonden woningen. De behoefte aan appartementen is vanwege de vergrijzing vooral afkomstig van ouderen. Deze behoefte aan geschikt wonen wordt in mindere mate gestuurd door economische ontwikkelingen.

figuur 4-9 Ontwikkeling woningbehoefte naar eigendom en woningtype in 2018 tot 2025 en 2035 in Kaag en Braassem bij de BP prognose en drie economische varianten



Bron: woningmarktsimulatie RIGO

5 Wonen met zorg en ondersteuning

5.1 Inleiding

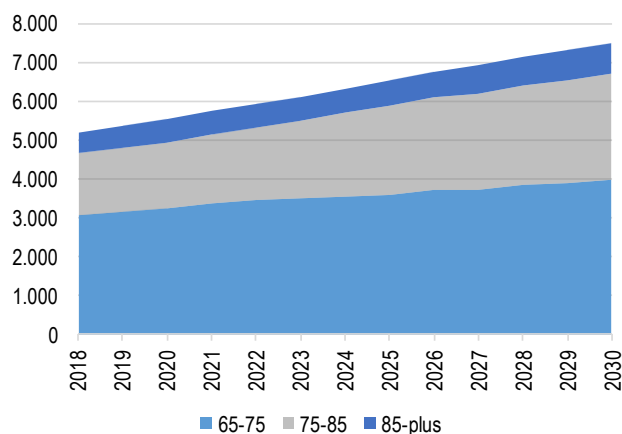
In het landelijke en lokale beleid wordt er een steeds groter beroep gedaan op de zelfredzaamheid van de inwoners. Dat heeft ook consequenties voor het woonbeleid: van inwoners met beperkingen wordt vaker dan voorheen verwacht dat men zelfstandig blijft of gaat wonen. Dit streven wordt breed gedragen, maar tegelijkertijd wordt beseft dat er dan wel de juiste condities moeten worden gecreëerd. Daarbij gaat het om geschikte woningen, maar ook om voorzieningen en beschikbare ondersteuning. In dit hoofdstuk staan we allereerst stil bij de gevolgen van de extramuralisering voor de groep ouderen. In paragraaf 5.2 gaan we in op de vergrijzing in de reguliere voorraad en in paragraaf 5.3 gaan we in op de behoefte aan intramuraal wonen. Vervolgens staan we in paragraaf 5.4 stil bij de andere zorgdoelgroepen.

5.2 Vergrijzing in de reguliere woningvoorraad

Toename van het aantal ouderen

Na de Tweede Wereldoorlog nam het aantal geboorten in Nederland sterk toe. Deze geboortegolf duurde tot begin jaren '70 toen de anticonceptiepill in het ziekenfonds kwam en een gemiddeld gezin niet meer dan twee kinderen telde. De omvangrijke generatie die is geboren tussen 1945 en 1970 wordt ook wel de babyboomgeneratie genoemd en is inmiddels tussen de 48 en 73 jaar oud. Het is het ouder worden van deze generatie die ervoor zorgt dat het aantal ouderen in Nederland sterk toeneemt. De gemeente Kaag en Braassem is hierop geen uitzondering. In figuur 5-1 is de ontwikkeling van het aantal ouderen weergegeven volgens de BP prognose. De ontwikkeling volgens de WBR prognose toont een soortgelijk beeld. Ouderen verhuizen immers weinig en als ze dat wel doen blijven ze vaak binnen de eigen gemeente wonen. Vanwege de geringe verschillen zijn de resultaten in dit hoofdstuk alleen voor de BP prognose weergegeven.

figuur 5-1 Ontwikkeling van het aantal inwoners van 65 jaar en ouder in de gemeente Kaag en Braassem bij de BP variant



Bron: prognose provincie Zuid-Holland BP 2016, bewerking RIGO

Huidige woonsituatie van (toekomstige) ouderen

Door de forse toename van het aantal ouderen gaan zij een grotere rol spelen op de woningmarkt. Deze wordt echter beperkt doordat ouderen erg honkvast zijn. Boven de 65 jaar wordt er maar weinig verhuisd en als men verhuist is men veelal sectortrouw. De stap van huur naar koop wordt op deze leeftijd nauwelijks meer gezet. De stap van koop naar huur wordt wat vaker gezet. De bestemming is steeds vaker een particuliere huurwoning en minder vaak een sociale huurwoning. Wel zijn er in de gemeente Kaag en Braassem signalen dat ouderen (met een laag inkomen) na de verkoop van hun woning vaker naar de sociale huursector verhuizen. In welke mate dit speelt zou mogelijk via verhuisstatistieken van de gemeente achterhaald kunnen worden. Landelijk is het aantal ouderen dat verhuist van koop naar sociale huur volgens de meest recente inzichten vooralsnog een kleine groep (bron: WoON 2018).

De toekomstige opgaven die voortkomen uit de vergrijzing kunnen voor een belangrijk deel worden herleid uit de huidige woonsituatie. In Kaag en Braassem woont een groot deel van de naoorlogse babyboomgeneratie in de koopsector (zie ook figuur 2-15 in paragraaf 2.5). Het is dan ook de koopsector waar de vergrijzing zich met name zal manifesteren en waar de aanpasbehoefte en behoefte aan ondersteuning zal toenemen. Voor de sociale huursector geldt een ander verhaal. De babyboomgeneratie is opgegroeid in een tijd dat je een dief van je portemonnee was als je geen woning kocht. Daardoor zien we deze generatie relatief weinig terug in de sociale huursector. Omdat de generatie huurders in de leeftijd van 55 tot 65 jarigen kleiner in aantal is dan de generatie in de leeftijd van 65 tot 75 jarigen zal het aantal 65-plussers in de huur het komend decennium slechts beperkt toenemen (en op de langere termijn afnemen).

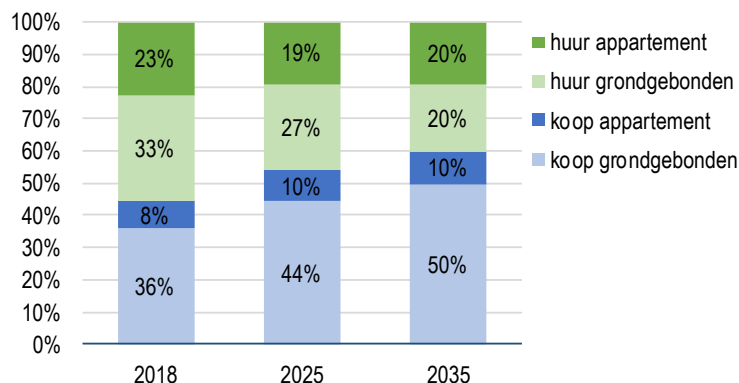
Toekomstige woonsituatie ouderen

Als ouderen in gelijke (beperkte) mate blijven verhuizen als gedurende het afgelopen decennium, dan verandert de woonsituatie van 75-plussers aanzienlijk. In figuur 5-2 is te zien dat in Kaag en Braassem op dit moment nog 36% van de ouderen in een koopwoning woont en dat dit aandeel toeneemt tot 50% in 2035. Dit komt omdat de groep aankomende ouderen in grondgebonden woningen groter is dan de huidige generatie in dit segment. Een groot deel blijft in de huidige woning wonen, niet alleen vanwege de vertrouwde woonomgeving, maar ook omdat men vaak in een (bijna) afbetaalde woning woont.

Het aandeel ouderen in (met name grondgebonden) huurwoningen neemt af als gevolg van sterfte van de huidige oudere huurders. Dat er relatief steeds minder ouderen in de huursector wonen, laat onverlet dat het aantal huurders in de leeftijd van 75 jaar of ouder toeneemt (zie ook tabel 5-1). Er komen in de periode 2018 tot 2035 bijna 300 75-plussers in de huur bij (waarvan 220 in corporatiehuur). Het gaat hier om een toename van 34%. Deze is zeker niet te verwaarlozen, maar in de koopsector zal het aantal ouderen in dezelfde periode meer dan verdubbelen.

Naast de toename van het aantal ouderen in de corporatiehuur is er nog een tweede ontwikkeling van belang. Deze heeft betrekking op de samenstelling van de groep ouderen. De omvangrijke groep ouderen die nu in de corporatiehuursector woont is opgegroeid in een tijd dat huren heel gewoon was. Het is dus sociaal economisch gezien een enigszins gemêleerde groep. Voor de aankomende generatie ouderen geldt dat ze zijn opgegroeid in een tijd dat iedereen daartoe in staat was, een woning kocht. De groep die in een huurwoning is blijven wonen, heeft dus een relatief grotere sociaal economische achterstand.

figuur 5-2 De woonsituatie van huishouden van 75 jaar of ouder in de gemeente Kaag en Braassem in 2018, 2025 en 2035 bij de BP variant



Bron: RIGO-woningmarktsimulatie

tabel 5-1 Het aantal huishoudens van 75 jaar of ouder naar eigendomssituatie in de gemeente Kaag en Braassem in 2018, 2025 en 2035 bij de BP variant

	jaartal			ontwikkeling 2018-2035	
	2018	2025	2035	abs.	perc.
koop	620	1.070	1.620	1.000	161%
particuliere huur	130	160	200	70	60%
corporatie huur	650	750	880	220	34%
totaal	1.400	1.970	2.690	1.300	93%

Bron: RIGO-woningmarktsimulatie

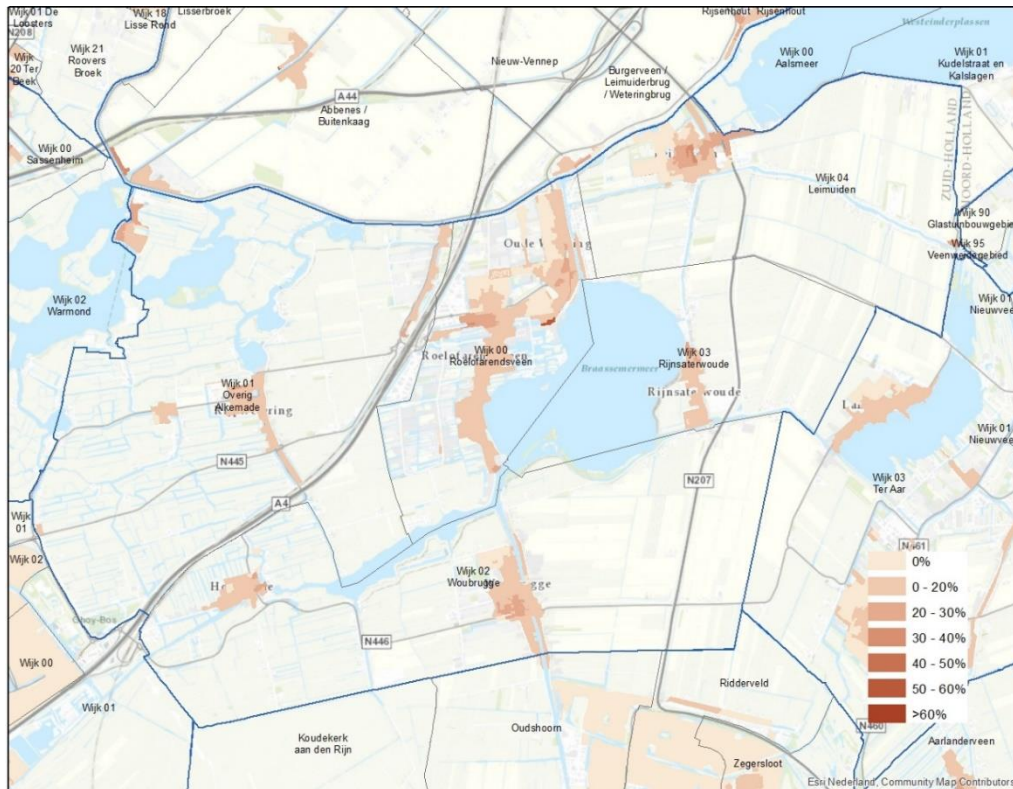
Aanpasbehoefte

De toename van het aantal ouderen zal samengaan met een toenemend benodigd aantal aanpassingen aan de bestaande voorraad. Er zullen trapliften worden toegevoegd, drempels worden weggenomen en badkamers worden aangepast. Door dit type maatregelen zijn veel ouderen in staat om in de huidige woning te blijven wonen. De aankomende generaties ouderen woont steeds vaker in ruime grondgebonden (koop)woningen. Deze woningen zijn vaak met enkele aanpassingen geschikt te maken om met ouderdomsbeperkingen in te blijven wonen. Het merendeel zal daarvoor kiezen, terwijl een ander deel op zoek zal gaan naar een kleinere gelijkvloerse woning. Dit laatste niet omdat de woning ongeschikt is voor bewoning met beperkingen, maar simpelweg omdat men andere kwalitatieve woonwensen heeft.

Als alle primaire functies van een woning zonder traplopen te bereiken zijn, spreekt men van een gelijkvloerse/geschikte woning. Bij veel woningen is dit niet perse meteen het geval, maar deze situatie is wel met wat aanpassingen te realiseren. In Nederland is het gang-

baar om woningen als ‘ongeschikt’ te bestempelen als de investering om de woning gelijkvloers te maken meer dan € 10.000 bedraagt.⁹ In figuur 5-3 is te zien dat de meeste woningen in de kernen van Kaag en Braassem geschikt zijn. In Woubrugge, Roelifarendsveen, Oude Wetering en Burgermeesterswijk en Leimuiden komen enkele gebieden voor waar tussen de 20% en 30% van de woningvoorraad ongeschikt is om aan te passen.

figuur 5-3 Het aandeel woningen dat ongeschikt is om aan te passen in Kaag en Braassem

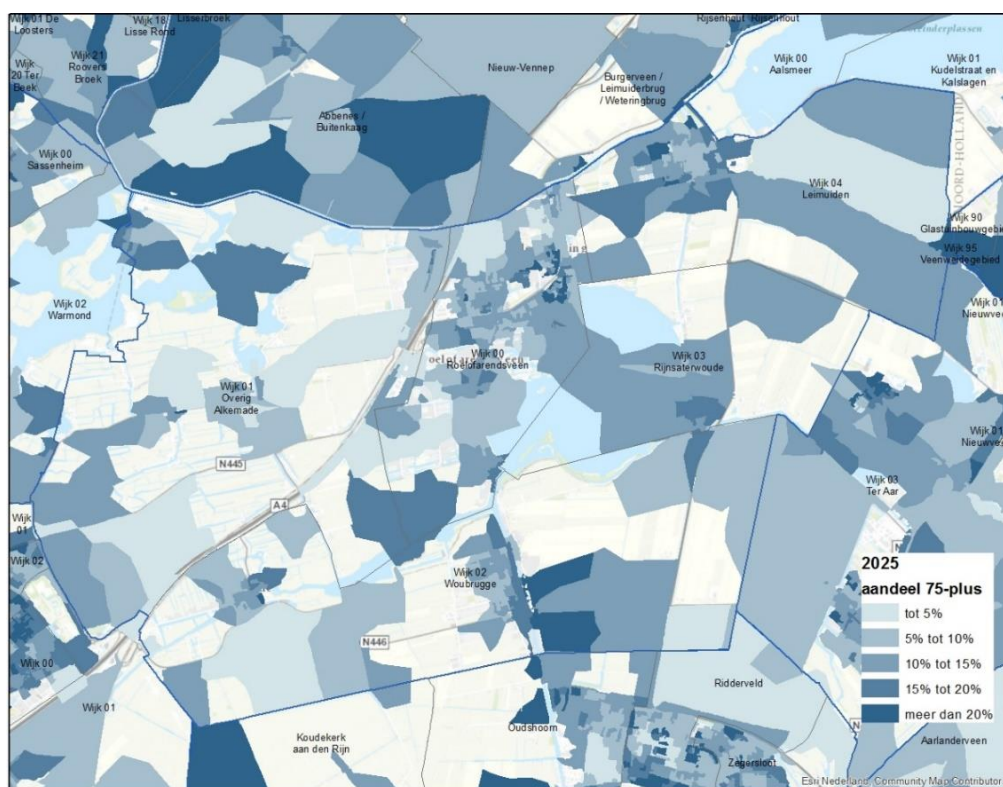


Bron: RIGO op basis van de BAG

In figuur 5-4 is het aandeel 75-plussers in 2025 weergegeven. Als deze kaart wordt gelegd ‘over’ de kaart met ongeschiktheid dan zijn er enkele kernen waar mogelijk ongewenste situaties gaan ontstaan. Het gaat dan met name om de kern Oude Wetering en Burgermeesterswijk. In deze gebieden kan het dus zinvol zijn in te zetten op doorstroming van – aankomende – ouderen.

⁹ In veel gemeenten wordt vanuit de Wmo als grens voor woningaanpassingen een bedrag gehanteerd van € 10.000 voor de renovatie. Als het bedrag de € 10.000 overschrijdt, dan is vanuit die optiek verhuizen naar een geschikte woning een betere optie. Er zijn overigens wel signalen dat deze grens aan het schuiven is en dat er in toenemende mate van lagere grensbedragen wordt uitgegaan.

figuur 5-4 Het aandeel inwoners van 75 jaar en ouder in 2025 in Kaag en Braassem



Bron: Stichting In Fact micro-prognosemodel

Woonomgeving

Voor ouderen met beperkingen geldt dat het gehele palet moet kloppen. Als een geschikte woning in een ongeschikte woonomgeving ligt, zal een oudere bewoner mogelijk alsnog moeten verhuizen. Daarnaast kan eenzaamheid op de loer liggen. Naast de geschiktheid van de woningvoorraad liggen de opgaven daarmee ook in de organisatie van de ondersteuning en de aanwezigheid van voorzieningen (supermarkt, huisarts, apotheek etc.).

Gecclusterde woonvormen voor ouderen

De meeste ouderen blijken in staat om in de huidige woning te blijven wonen. Een ander deel verhuist naar een andere – meer geschikte en/of bij de wensen passende – reguliere woning. Voor de ouderen met zwaardere beperkingen geldt dat volledig zelfstandig wonen lastig kan worden. Zij hebben behoefte aan een bepaalde veiligheid en voorzieningen in de nabijheid, die voorheen in verzorgingshuizen werden geboden.

Het gaat hier voor een belangrijk deel om de groep die voorheen via een indicatie ZZP3 in een verzorgingshuis terecht kon. Deze groep is niet groot van omvang, maar zeker gegeven de kwetsbaarheid van deze groep is het wel een belangrijke groep. In totaal zal er in 2030 in de gemeente Kaag en Braassem een behoefte zijn aan ongeveer 50 geclusterde woonvormen voor deze groep (op dit moment is er behoefte aan rond de 30 van dit soort woonvormen, tot 2030 neemt de behoefte toe met nog eens 20 woningen). Het gaat hier alleen om de groep waarvoor geldt dat vanwege intredende beperkingen clustering min of meer noodzakelijk is, daarnaast kan geclusterd wonen een wens van ouderen zijn.

tabel 5-2 De ontwikkeling van de behoefte aan geclusterde woonvormen voor ouderen

	2013-2018	2018-2025	2025-2030	totaal
Kaag en Braassem	30	15	5	50

Bron: RIGO, op basis van indicaties CIZ, instroomgegevens van de Nationale Zorgautoriteit en prognose provincie Zuid-Holland BP 2016

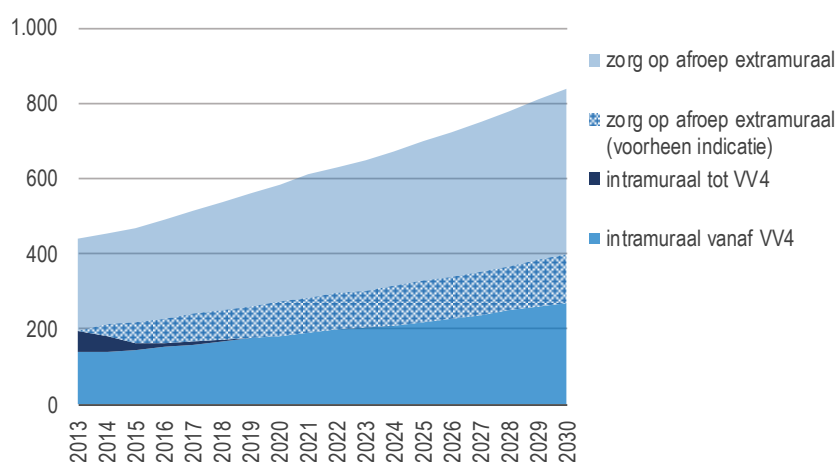
5.3 Intramuraal vastgoed

De verpleeg- en verzorgingshuizen zijn de afgelopen jaren steeds meer het domein geworden van de ouderen met een (zeer) complexe zorgvraag. Groepen met minder zware beperkingen werd de toegang ontzegd, maar voor zover men al intramuraal woonde hoefde men uiteraard niet weer zelfstandig te gaan wonen. Door 'natuurlijke' ontwikkeling is de groep met lichtere beperkingen langzaam maar zeker in aantal afgenomen en inmiddels wonen er alleen nog groepen met zwaardere beperkingen intramuraal.

Door bovenstaande ontwikkelingen is in Kaag en Braassem de totale behoefte aan intramurale woonvormen voor ouderen afgenomen tot rond de 170 (zie ook figuur 5-5). Het gaat hier alleen nog om ouderen met zwaardere beperkingen. Vanaf nu zal de behoefte parallel aan de vergrijzing gaan toenemen.

In de periode 2013 tot 2018 zijn er ongeveer 25 plaatsen in verzorgingshuizen vrijgekomen. Deze plaatsen kunnen worden benut om de toenemende behoefte aan intramurale woonvormen en/of geclusterde woonvormen op te vangen. Daarbij geldt wel de kanttekening dat niet al het vastgoed daarvoor geschikt is. Bij verpleeghuisplaatsen is beddentoegankelijkheid van belang en ook voor geclusterde woonvormen kunnen specifieke eisen gelden. In Kaag en Braassem gaat het om relatief nieuw vastgoed en de vrijgekomen plaatsen zijn in het verleden dan ook benut om de toenemende behoefte aan intramurale woonvormen op te vangen.

figuur 5-5 Ontwikkeling van het aantal inwoners in de gemeente Kaag en Braassem met beperkingen die leiden tot een behoefte aan minimaal zorg op afroep, naar intramuraal en extramuraal



Bron: Aantal indicaties 2013, 2014 en 2015: CIZ; Prognose: RIGO op basis van de prognose provincie Zuid-Holland BP 2016 en instroomgegevens van de Nationale Zorgautoriteit

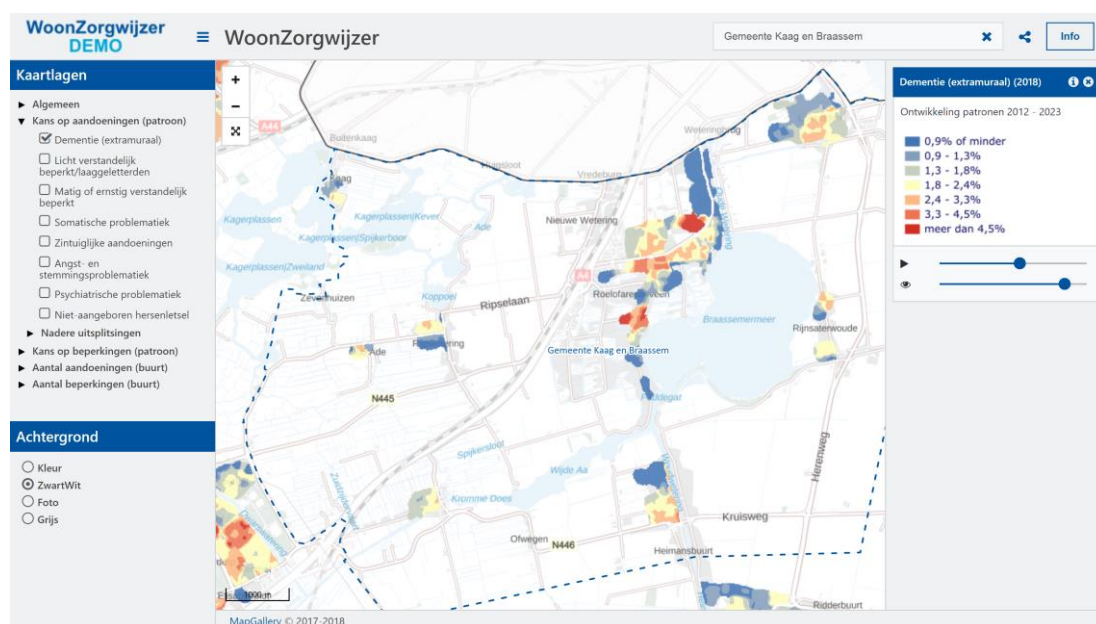
5.4 Een bredere blik

Ook voor andere zorggroepen geldt dat ze vaker zelfstandig moeten 'blijven' of 'gaan' wonen. Bij het 'gaan' wonen gaat het veelal om het goed regelen van de uitstroom uit de maatschappelijke opvang en beschermd wonen. Om het 'blijven' mogelijk te maken is preventief beleid essentieel. De WoonZorgwijzer is bij uitstek een instrument waarmee dit preventieve beleid nader kan worden ingericht en onderbouwd.

De WoonZorgwijzer van de provincie Zuid-Holland maakt op een laag geografisch schaalniveau inzichtelijk waar mensen met bepaalde aandoeningen en beperkingen wonen. Dat inzicht kan bijvoorbeeld worden benut voor de samenstelling van de wijkteams en/of de inrichting van het sociaal beheer door MeerWonen en Aarwoude. In figuur 5-6 staat een voorbeeld weergegeven van de informatie die de WoonZorgwijzer biedt.

In dit onderzoek wordt niet ingegaan op specifieke buurten wijken. Wel wordt de omvang van de verschillende groepen weergegeven. In tabel 5-3 staan de bijbehorende aantallen weergegeven in de gemeente Kaag en Braassem, de provincie Zuid-Holland en Nederland. Hierbij moet worden opgemerkt dat het gaat om het aantal personen met een aandoening en niet het aantal mensen dat zorg ontvangt. Deze laatste aantallen liggen uiteraard lager, een belangrijk deel van de mensen met aandoeningen weet zich immers zelf te redden of mijdt zorg.

figuur 5-6 Het geraamde aandeel inwoners van 19 jaar en ouder (extramuraal wonend) met dementie in Kaag en Braassem in 2018



Bron: WoonZorgwijzer Hengelo

tabel 5-3 Het aantal zelfstandig wonende personen van 19 jaar en ouder met een bepaalde aandoening in Kaag en Braassem, Zuid-Holland en Nederland in 2018

	Kaag en Braassem		Zuid-Holland	Nederland
	abs.	perc.	perc.	perc.
dementie (extramuraal)	300	2%	2%	2%
licht verstandelijk beperkt/laaggeletterden	2.100	11%	18%	16%
matig of ernstig verstandelijk beperkt	0	0%	0%	1%
somatische problematiek	1.800	9%	9%	9%
zintuiglijke aandoeningen	100	1%	0%	1%
angst- en stemmingsproblematiek	600	3%	6%	5%
psychiatrische problematiek	100	0%	1%	1%
niet-aangeboren hersenletsel	200	1%	1%	1%

Bron: WoonZorgwijzer

Dit geldt zeker voor de omvangrijke groep met licht verstandelijke beperkingen. Onder deze groep valt volgens gangbare definities iedereen met een IQ beneden de 85. Dat geldt landelijk voor 1 op de 5 inwoners. In de (nieuwe) WoonZorgwijzer is een nadere selectie gemaakt van mensen met aanvullende problemen, maar dan nog gaat het voor een deel om mensen die zich prima weten te redden. Het is echter wel een groep die relatief snel in de problemen kan komen (het verlies van een baan kan bijvoorbeeld snel tot schulden leiden). Met een goed netwerk aan ondersteuning kan dit mogelijk voorkomen worden. Ook voor de groep met psychiatrische problematiek geldt uiteraard dat preventief beleid van groot belang is.

Over het algemeen geldt dat de verschillende aandoeningen in Kaag en Braassem wat minder vaak voorkomen dan het provinciaal gemiddelde. De sterk met ouderdom samenhangende aandoeningen (dementie en somatiek) vormen hierop een uitzondering. Het in beperkte mate voorkomen van de andere groepen is vooral te verklaren door de sociaal economische samenstelling van de bevolking: de bevolking van Kaag en Braassem kent een gemiddeld hoger welvaartsniveau.

Het volledige arrangement

De aandoeningen kunnen leiden tot beperkingen in het alledaagse leven. De WoonZorgwijzer bevat een inschatting (op basis van het oordeel van experts) van het aantal personen dat beperkt is naar levensdomein. In tabel 5-4 staan de bijbehorende aantallen in Kaag en Braassem weergegeven.

Van de inwoners heeft 3% problemen met de mobiliteit binnenshuis. Het zijn deze inwoners waarvoor een gelijkvloerse woning veelal een noodzaak is. Het aandeel inwoners dat problemen ervaart met de administratie en financiën ligt met 5% iets hoger, maar ver beneden het provinciaal gemiddelde van 16%. Voor deze groepen geldt dat de betaalbaarheid van het wonen van belang is en dat men een verhoogd risico heeft op schulden.

Ook andere levensdomeinen hebben een link met het woonbeleid (alarmering, veiligheid etc.), maar het overzicht maakt met name duidelijk dat het zeker niet alleen om woonbeleid gaat. Wil men de juiste condities creëren voor het zelfstandig wonen met beperkingen, dan is een brede integrale aanpak van belang. Deze zal gebiedsgericht moeten worden uitgewerkt, want de verschillen in de behoeften van de inwoners kunnen per wijk flink verschillen.

tabel 5-4 Het aantal zelfstandig wonende personen van 19 jaar en ouder dat mogelijk beperkt is op een bepaald levensdomein in Kaag en Braassem, Zuid-Holland en Nederland in 2018

	Kaag en Braassem		Zuid-Holland	Nederland
	abs.	perc.	perc.	perc.
dagbesteding	2.000	10%	18%	17%
administratie/ financiën	1.000	5%	16%	13%
contacten/sociaal netwerk	1.600	8%	14%	13%
medicijngebruik/medische verzorging	900	5%	11%	10%
mobiliteit buitenshuis	1.400	7%	7%	7%
algemene dagelijkse levensverrichtingen	1.000	5%	8%	8%
mobiliteit in huis	700	3%	3%	4%
veiligheid in huis	900	4%	6%	6%
het huishouden doen	1.600	8%	13%	12%
stemmingen/angsten	1.900	10%	14%	13%
probleemgedrag/verslaving	300	1%	3%	3%
cognitief functioneren	1.000	5%	17%	14%
regie	900	4%	13%	11%
alarmering	400	2%	4%	3%

Bron: WoonZorgwijzer

Uitstroom maatschappelijke opvang en beschermd wonen

De extramuralisering binnen de sectoren ‘verstandelijk gehandicapten’ en de lichamelijke en zintuiglijke beperkingen heeft zich de afgelopen jaren vrij geruisloos voltrokken. De extramuralisering binnen de geestelijke gezondheidszorg krijgt meer aandacht, mede omdat de gemeenten verantwoordelijk zijn geworden voor beschermd wonen (de enige intramurale woonvorm waarvoor de gemeente verantwoordelijkheid draagt). Sinds het rapport van commissie Dannenberg is (landelijk) het streven de capaciteit van beschermd wonen (zoals deze bestond in 2014) terug te brengen tot één derde. Daarnaast zou een derde van de cliënten beschut kunnen wonen en een derde zelfstandig.

Deze transformatie opgave heeft een sterk regionaal karakter. Kaag en Braassem maakt onderdeel uit van de regio Holland-Rijnland, waarvan Leiden centrumgemeente is. Bij het organiseren van de uitstroom uit beschermd wonen wordt een beroep gedaan op woningcorporaties. Zij hebben zich gecommitteerd om op jaarbasis 0,31% van hun bezit beschikbaar te stellen voor bijzondere doelgroepen. Het gaat dan niet alleen om de uitstroom vanuit beschermd wonen, maar ook om de uitstroom van doelgroepen uit andere instellingen. Voor de gemeente Kaag en Braassem betekent dit een opgave van 9 woningen per jaar. Als ervan uit wordt gegaan dat er op jaarbasis 160 woningen beschikbaar komen¹⁰, dan gaat het om 5,5% van de beschikbare huurwoningen. Dit is een te behappen percentage, maar beseft moet worden dat er ook bijzondere doelgroepen zijn die buiten de contingentenregeling vallen, zoals statushouders en woningzoekenden in overige bijzondere omstandigheden. In 2017 zijn er in totaal 22 woningen (13,6%) via bemiddeling aan bijzondere groepen verhuurd. Het gros van de woningen is dus verhuurd aan regulier woningzoekenden.

¹⁰ In 2017 werden er in Kaag en Braassem 161 woningen door de corporaties verhuurd. Bron: Jaarrapportage woonruimteverdeling Holland Rijnland 2017, Woningnet, april 2018.

Uit de rapportages van Woningnet blijkt dat de kansen van regulier woningzoekenden in het algemeen redelijk hoog zijn (zie ook paragraaf 2.6). Zij hebben dus vooralsnog niet of nauwelijks te leiden onder de instroom van bijzondere doelgroepen. Dit kan in de jaren 2015 en 2016 overigens anders zijn geweest, door de grote aantallen statushouders. Ook kan het zijn dat er specifieke segmenten zijn waar de druk is toegenomen. Bij deze kwalitatieve matching ligt vermoedelijk een van de grootste opgaven.

Bijzondere doelgroepen kunnen specifieke wensen/eisen hebben. De woning moet bijvoorbeeld betaalbaar zijn, maar ook de ligging ten opzichte van voorzieningen (openbaar vervoer, dagopvang etc.) en het bestaande sociale netwerk (mits veilig) is van belang. Daarnaast is bij de uitstroom uit beschermd wonen veelal een prikkelvrije omgeving van belang en worden te grote concentraties van cliënten om deze reden als ongewenst beschouwd. In toenemende mate zijn er signalen dat een toenemende instroom van kwetsbare groepen in het corporatiebezit leidt tot problemen met de leefbaarheid, zo blijkt uit de recente studie van RIGO *Veerkracht in het corporatiebezit* (2018).

Huisvesting is voor de bijzondere doelgroepen een belangrijke component bij de (re)integratie in de maatschappij. Het goed accommoderen van de uitstroom is daarom van groot belang. Zeker op de langere termijn is het van minimaal zo groot belang met preventief beleid de instroom naar de instellingen te beperken. Dat is ook de enige manier om de omvang van de opgaven bij de uitstroom te beperken. Bij de maatschappelijke opvang geldt immers in zekere zin dat de uitstroom in het ene jaar, gelijk is aan de instroom in het jaar daarvoor. Kortom, als met preventief beleid de instroom in instellingen kan worden beperkt, verkleint dit de opgave om mensen opnieuw passend te huisvesten.

6 Toets en advies bestaand beleid

6.1 Inleiding

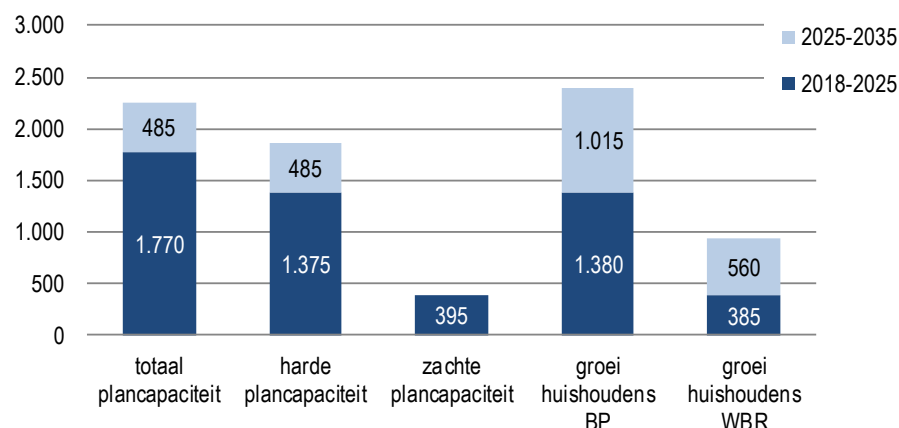
In hoofdstuk 4 is de ontwikkeling van de woningbehoefte geraamd, gegeven bepaalde aannamen over demografische en economische ontwikkelingen. In dit hoofdstuk wordt op basis van de behoefteontwikkeling een toets van en advies gegeven over het bestaand beleid. In paragraaf 6.2 wordt ingegaan op de programmering op gemeentelijk niveau en in paragraaf 6.3 op de spreiding van de programmering over de kernen. Bij het opstellen van de uiteindelijke programmering zal ook rekening gehouden moeten worden met (a) de financiën, (b) de kwaliteit van beschikbare locaties en (c) eventuele actuele fricties op de markt.

6.2 Programmering op gemeentelijk niveau

In het woningbouwprogramma van de gemeente Kaag en Braassem is uitgegaan van een netto toevoeging van 1.770 woningen in de periode 2018 tot 2025. Hiervan zijn 1.375 woningen harde plannen¹¹ en 395 zachte plannen (zie ook figuur 6-1). Deze geplande aantallen zijn (rekening houdend met planuitval) in lijn met de demografische verwachtingen volgens de provinciale BP prognose. Deze laat een toename van 1.380 huishoudens in de periode van 2018 tot 2025 zien. Dit aantal ligt veel flink hoger dan de WBR prognose (een toename van 385 huishoudens), omdat bij de BP prognose wordt uitgegaan van het maximaal bedienen van een (boven)regionale behoefte. Of deze behoefte ook volledig in deze periode tot stand komt in de gemeente Kaag en Braassem is echter niet met volle zekerheid te zeggen. Het is belangrijk om bij de woningbouwprogrammering een bepaalde mate van flexibiliteit te behouden.

Na 2025 zijn er nog een kleine 500 woningen als harde plancapaciteit in de programmering opgenomen voor de nieuwe woonwijk Aan de Braassem, bij een verwachte huishoudensgroei van tussen de 560 en 1.015 huishoudens. Mogelijk kan een deel van de zachte plannen tot 2025 voor de langere termijn (na 2025) in de programmering worden opgenomen.

figuur 6-1 Netto plancapaciteit afgezet tegen de ontwikkeling van het aantal huishoudens in de gemeente Kaag en Braassem in 2018 tot 2035



Bron: gemeente Kaag en Braassem, prognose provincie Zuid-Holland, bewerking RIGO

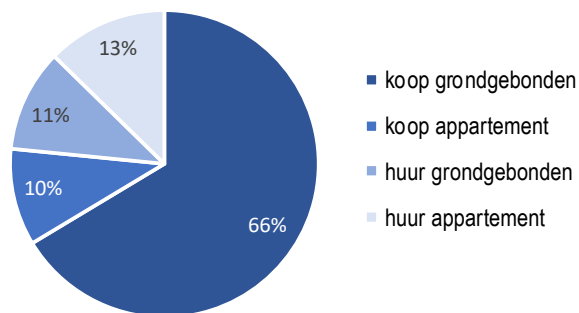
¹¹ Bestemmingsplan vastgesteld of onherroepelijk.

Samenstelling woningbouwprogramma

Wat betreft de samenstelling van het woningbouwprogramma gelden op basis van de bevindingen in eerdere hoofdstukken de volgende aanbevelingen:

- De nadruk binnen het bouwprogramma zal op de korte termijn moeten liggen op de grondgebonden koopsector (figuur 6-2). Van de tot 2025 te realiseren nieuwbouw zou (gegeven de ontwikkeling van de woningbehoefte) ongeveer twee derde in dit segment moeten worden gerealiseerd. Dit kunnen ook kleine gelijkvloerse laagbouwoningen zijn (bijvoorbeeld bungalows in kleinschalige hofjes).
- De overige nieuwbouw zou vooral moeten bestaan uit (koop of huur) appartementen met lift (gelijkvloerse grondgebonden woningen zoals bungalows kunnen een alternatief zijn). Een gering deel van de nieuwbouw (11%) zou moeten bestaan uit grondgebonden huurwoningen.

figuur 6-2 Samenstelling netto uitbreidingsbehoefte in de gemeente Kaag en Braassem op basis van de ontwikkeling van de woningbehoefte in 2018 tot 2025 bij de BP variant



Bron: RIGO woningmarktsimulatie

- De demografische en economische ontwikkelingen zijn met bandbreedten omgeven en hetzelfde geldt voor de raming van de woningbehoefte. Het is daarom van groot belang een bepaalde mate van flexibiliteit in het programma te behouden en om in te spelen op nieuwe (economische) ontwikkelingen.
- Voor de behoefte aan sociale huurwoningen geldt dat de bandbreedten relatief beperkt zijn. De doelgroep van de sociale huur verhuist immers minder vaak over de gemeentegrenzen. Er is bij de provinciale BP prognose sprake van een netto uitbreidingsbehoefte aan sociale huurwoningen van minimaal 200 woningen in de periode 2018 tot 2025.

6.3 Programmering op kernniveau

Woningbouwprogramma op kernniveau

In tabel 6-1 is de spreiding van de plancapaciteit over de kernen weergegeven. Er is onderscheid gemaakt tussen de programmering in de bestaande kernen en de nieuwe woonwijk Aan de Braassem. In deze wijk zal een groot deel van de (boven)regionale behoefte worden opgevangen.

Voor de periode 2018 tot 2025 geldt dat de totale netto plancapaciteit van de gemeente de groei van het aantal huishoudens volgens de BP prognose overtreft met circa 400 woningen (zie ook figuur 6-1). Uit tabel 6-1 blijkt dat alle zachte plannen in de bestaande kernen zijn

geprogrammeerd. De harde plancapaciteit van 440 woningen in de bestaande ligt in lijn met de groei van bijna 400 huishoudens in 2018 tot 2025 volgens de WBR prognose. Na 2025 staan er op de programmering geen woningen gepland voor de bestaande kernen, terwijl op langere termijn ook hier de woningbehoefte nog toeneemt.

tabel 6-1 Netto woningbouwprogrammering per kern in gemeente Kaag en Braassem

	harde plancapaciteit		zachte plancapaciteit		totaal plancapaciteit	
	t/m 2024	vanaf 2025	t/m 2024	vanaf 2025	t/m 2024	vanaf 2025
Hoogmade	53		6		59	
Kaag			8		8	
Leimuiden	135		91		226	
Nieuwe Wetering	36		18		54	
Oud Ade	12		46		58	
Oude Wetering	56		55		111	
Rijnsaterwoude	19		63		82	
Rijpwetering	16		35		51	
Roelofarendsveen	76		39		115	
Woubrugge	38		34		72	
totaal bestaande kernen	441		395		836	
Braassemerland	936	487			936	487
totaal gemeente	1.377	487	395		1.772	487

Bron: gemeente Kaag en Braassem, bewerking RIGO

Huishoudensprognose per kern

RIGO heeft voor elk van de (bestaande) kernen in de gemeente Kaag en Braassem een huishoudensprognose opgesteld, waarvan de resultaten zijn opgenomen op de factsheets in bijlage 1. De huidige huishoudenssamenstelling en de veranderingen daarin in het recente verleden hebben hierbij als input gediend. De trends in de bevolkingsontwikkeling in de afzonderlijke kernen zijn doorgetrokken naar de toekomst. Het kan uiteraard zijn dat er in de toekomst ontwikkelingen plaatsvinden die ervoor zorgen dat de trends afbuigen. Dat kan bijvoorbeeld het geval zijn indien er in een bepaalde kern veel of juist weinig gebouwd is of wordt, maar ook omdat in populaire segmenten nieuwe instroom mogelijk wordt omdat de huidige bewoners komen te overlijden. Er zijn in andere woorden geen garanties dat de trends ook daadwerkelijk doorzetten, maar het doortrekken van trends is wel de best mogelijke en vooral ook heldere aanname. Het is wel van belang om te beseffen dat de uitkomsten op kernniveau met bandbreedten zijn omgeven.

De uitkomsten van de prognoses op kernniveau zijn kloppend gemaakt met de provinciale WBR prognose voor de gemeente Kaag en Braassem (de optelsom van de afzonderlijke kernen komt overeen met het gemeentelijke totaal). De extra huishoudens in de gemeente door het bedienen van een (boven)regionale behoefte (in de prognose BP 2016) zullen vooral in de nieuwe woonwijk Aan de Braassem worden gehuisvest.

Net als bij het gemeentelijk bouwprogramma geldt voor het bouwprogramma op kernniveau dat er met meer zaken rekening moet worden gehouden dan alleen deze behoefte-raming. De kwaliteit van locaties speelt een rol, actuele fricties, financiële belangen maar ook het

draagvlak voor voorzieningen kan een rol spelen bij de verdeling van de nieuwbouw over de kernen. De opgestelde prognoses zijn daarmee niet kader stellend, maar vormen wel een belangrijke input voor de op te stellen bouwprogramma's.

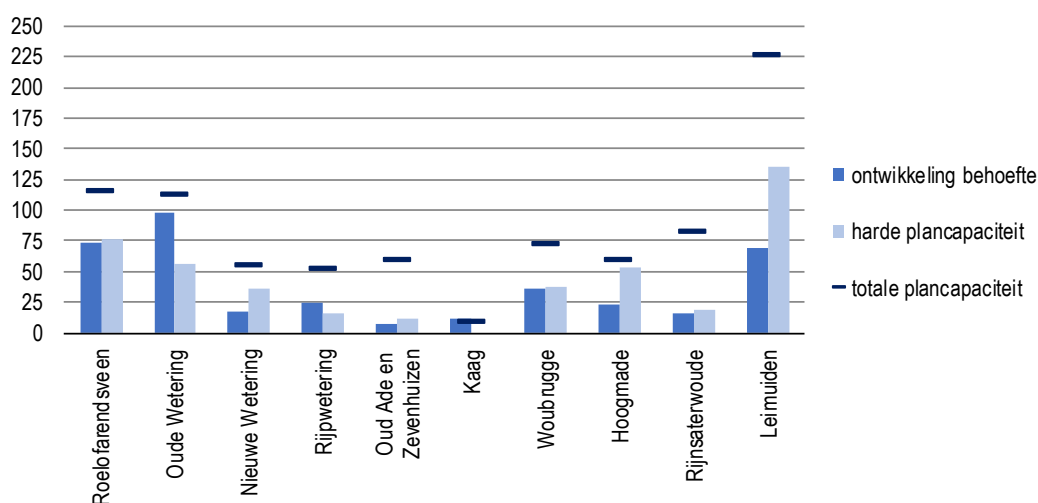
Op basis van de prognoses kan beoordeeld worden in hoeverre de voorgenomen spreiding van de uitbreidingsnieuwbouw aansluit op de behoefteontwikkelingen. Daarnaast kan in adviserende zin richting worden gegeven aan de verdere kwalitatieve invulling van de locaties (de differentiatie per kern).

De voorgenomen spreiding

In figuur 6-3 is de voorgenomen spreiding over de kernen afgezet tegen de kwantitatieve ontwikkeling van de woningbehoefte per kern (de huishoudensprognose).

In alle kernen (Kaag uitgezonderd) is in kwantitatieve zin in principe voldoende capaciteit (hard + zacht) om de woningbehoefte op te vangen. Vooral in de kern Leimuiden is er sprake van overcapaciteit. Als er in deze kern conform de plancapaciteit wordt uitgebreid, betekent dit dat er ook een behoefte van buiten de kern wordt bediend (zoals uit het nabij gelegen Oude Wetering). Daarvoor kunnen overigens legitieme argumenten zijn, zoals het creëren van draagvlak voor voorzieningen en/of de kwaliteit van specifieke locaties. Ook in Nieuwe Wetering, Hoogmade en Rijsaterwoude is er op de korte termijn mogelijk wat veel plancapaciteit, maar ook na 2025 neemt de woningbehoefte in deze kernen nog gering toe.

figuur 6-3 De netto plancapaciteit in 2018-2025 en de ontwikkeling van het aantal huishoudens in 2018-2025 in de kernen binnen de gemeente Kaag en Braassem (WBR prognose)



Bron: gemeente Kaag en Braassem, prognose provincie Zuid-Holland, kernprognoses Stichting In Fact

Gewenste differentiatie

Op de factsheets in bijlage 1 is ook de ontwikkeling van de kwalitatieve woningbehoefte per kern weergegeven, naar eigendom en woningtype. In zijn algemeenheid geldt voor de kernen hetzelfde als eerder gezegd op gemeentelijk niveau (zie paragraaf 6.2): de nadruk binnen het bouwprogramma zal tot 2025 (en 2035) moeten liggen op de grondgebonden koopsector. In de kernen Nieuwe Wetering, Rijsaterwoude en Oude Ade kan de uitbreiding tot 2025 zelfs volledig bestaan uit grondgebonden koopwoningen. In de overige kernen is er

ook ruimte voor uitbreiding van het aantal appartementen (met lift). Voor wat betreft de behoefte aan sociale huurwoningen zijn er nauwelijks verschillen tussen de kernen. Deze is overal vrij stabiel of neemt licht af (in Roelofarendsveen) of licht toe (in Oude Wetering en Burgemeesterswijk).

Bijlage 1 Factsheets per kern

Methodische toelichting

Bij het opstellen van de factsheets voor de bestaande kernen in Kaag en Braassem is gebruik gemaakt van het micro-prognosemodel en het kern-combinatiemodel van Stichting In Fact (samenwerkingspartner van RIGO). Bij deze modellen geldt de volgende toelichting:

- **Micro-prognoses.** Stichting In Fact heeft op basis van microdata van het CBS een prognosemodel ontwikkeld op het niveau van de zes positionele postcodes (6ppc, de cijfers en de letters van een postcode). Het model gaat volledig uit van de lokaal specifieke gegevens, waardoor er bijvoorbeeld – uitzonderingen daargelaten – geen baby's worden geboren in een studentencomplex. De uitkomsten van deze microprognoses zijn gebruikt om de provinciale prognose (WBR 2016) te vertalen naar het niveau van de 6ppc's. Vanuit dit lage schaalniveau zijn de uitkomsten vervolgens opgeteld tot het niveau van de onderscheiden kernen in het onderzoek. De prognoses zijn gebaseerd op de trends in de bevolkingsontwikkeling in de periode 2013-2018.

Het kan uiteraard zijn dat er in de toekomst ontwikkelingen plaatsvinden die ervoor zorgen dat de trends afbuigen. Dat kan bijvoorbeeld het geval zijn indien er in een bepaalde kern veel of juist weinig gebouwd wordt, maar ook omdat in populaire segmenten nieuwe instroom mogelijk wordt omdat de huidige bewoners komen te overlijden. Het doortrekken van trends is de best mogelijke en vooral ook de meest heldere aanname. De prognoses bieden daarmee goede houvast voor beleid en gesprekken met bijvoorbeeld dorpsraden, maar ze leveren geen blauwdruk voor de toekomst.

- **Kern-combinatiemodel.** In het woningmarktonderzoek zijn vele verschillende lokale bronnen gecombineerd om een goed beeld te krijgen van de woningmarkt. Ook op het niveau van de kernen is veel informatie beschikbaar, zoals CBS-buurtgegevens en lokale data. Hiervoor geldt dat – net als op gemeentelijk niveau – deze informatie vaak net niet de juiste indicatoren leveren. Zo is de inkomensverdeling soms wel bekend, maar die sluit niet aan bij de indeling in inkomensgroepen waarmee in het woonbeleid wordt gewerkt. Stichting In Fact heeft een kern-combinatiemodel ontwikkeld om volgens de juiste definities inzicht te vergaren. Hierbij is er zorg voor gedragen dat de optelsom van de uitkomsten per kern exact optellen tot de gemeentelijke totalen (volgens de provinciale prognose WBR 2016) zoals besproken in dit rapport.

Roelofarendsveen (bestaande kern)

ontwikkeling aantal huishoudens naar leeftijd, type en inkomen

		2018	2018-2025	2025-2035
totaal huishoudens		3.435	75	120
leeftijd	tot 23 jaar	15	-5	5
	23 tot 30 jaar	190	-30	5
	30 tot 45 jaar	780	-45	5
	45 tot 65 jaar	1.300	-25	-85
	65 tot 75 jaar	645	10	60
	75 jaar e.o.	505	170	130
samenstelling	alleenstaand	970	95	120
	stellen	1.195	15	-15
	gezinnen	1.275	-40	10
typen	tot 23 jaar	15	-5	5
	23-65 jaar, alleenstaand	540	5	-20
	23-65 jaar, stellen	530	-50	-55
	65+, alleenstaand	415	100	140
	65+, stellen	665	65	40
	gezinnen	1.275	-40	10
inkomensklassen	primaire doelgroep	710	30	60
	secundaire doelgroep	545	35	35
	lage middeninkomens	205	0	5
	hoge middeninkomens	235	5	5
	hogere inkomens	1.740	5	15

ontwikkeling woningbehoefte

		2018	2018-2025	2025-2035
totaal (bewoonde) woningen		3.305	75	90
type	grondgebonden	2.550	30	20
	appartement met lift	495	35	55
	appartement zonder lift	255	5	15
eigendom	koop	2.195	105	120
	corporatie huur	850	-30	-35
	particuliere huur	255	0	5
huurprijs	tot € 417	75	0	-5
	€ 417 tot € 597	395	-10	-20
	€ 597 tot € 640	110	-10	-5
	€ 640 tot € 711	185	-10	-5
	meer dan € 711	90	5	5
koopprijs	tot € 200.000	520	20	20
	€ 200.000 tot € 250.000	530	10	20
	€ 250.000 tot € 400.000	690	40	45
	meer dan € 400.000	460	30	40
koop	grondgebonden	1.710	70	70
	appartement	485	35	50
huur	grondgebonden	840	-40	-50
	appartement	265	10	20

Conclusies

- Anno 2018 wonen er relatief (in vergelijking met de totale gemeente) veel 65+ huishoudens en veel huishoudens behorende tot de doelgroep tot € 36.798 (37%).
- Tot 2025 neemt het aantal 75-plussers, eenpersoonshuishoudens en de doelgroep tot € 36.798 toe.
- Tot 2025 neemt de behoefte aan koopwoningen toe (grondgebonden en appartementen met lift). De behoefte aan grondgebonden huurwoningen stabiliseert en neemt mogelijk geleidelijk af.

Oude Wetering en Burgemeesterswijk

ontwikkeling aantal huishoudens naar leeftijd, type en inkomen

		2018	2018-2025	2025-2035
totaal huishoudens		1.665	100	120
leeftijd	tot 23 jaar	10	-5	0
	23 tot 30 jaar	95	-10	-20
	30 tot 45 jaar	350	5	5
	45 tot 65 jaar	795	-130	-185
	65 tot 75 jaar	195	160	60
	75 jaar e.o.	220	80	255
samenstelling	alleenstaand	515	75	130
	stellen	485	90	30
	gezinnen	665	-70	-40
typen	tot 23 jaar	10	-5	0
	23-65 jaar, alleenstaand	315	-15	-55
	23-65 jaar, stellen	285	-35	-90
	65+, alleenstaand	190	95	185
	65+, stellen	200	125	120
	gezinnen	665	-70	-40
inkomensklassen	primaire doelgroep	310	45	65
	secundaire doelgroep	250	35	50
	lage middeninkomens	95	10	10
	hoge middeninkomens	120	5	5
	hogere inkomens	885	5	-15

ontwikkeling woningbehoefte

		2018	2018-2025	2025-2035
totaal (bewoonde) woningen		1.660	100	120
type	grondgebonden	1.260	65	55
	appartement met lift	230	40	75
	appartement zonder lift	170	-5	-10
eigendom	koop	950	65	75
	corporatie huur	655	35	40
	particuliere huur	55	5	5
huurprijs	tot € 417	140	5	5
	€ 417 tot € 597	315	20	20
	€ 597 tot € 640	80	0	5
	€ 640 tot € 711	90	0	5
	meer dan € 711	30	5	5
koopprijs	tot € 200.000	200	10	15
	€ 200.000 tot € 250.000	270	15	15
	€ 250.000 tot € 400.000	305	25	30
	meer dan € 400.000	170	15	20
koop	grondgebonden	860	55	65
	appartement	90	10	15
huur	grondgebonden	400	10	-5
	appartement	310	25	50

Conclusies

- Anno 2018 wonen er relatief (in vergelijking met de totale gemeente) veel huishoudens van 45 tot 65 jaar, en relatief veel alleenstaanden en gezinnen.
- Tot 2025 neemt het aantal 65-plussers sterk toe, net als de doelgroep tot € 36.798.
- Tot 2025 neemt de behoefte aan koopwoningen toe (overwegend grondgebonden woningen). Ook de behoefte aan huurwoningen neemt gering toe, vooral de behoefte aan appartementen met lift (of gelijkvloerse woningen).

Nieuwe Wetering

ontwikkeling aantal huishoudens naar leeftijd, type en inkomen

		2018	2018-2025	2025-2035
totaal huishoudens		290	15	25
leeftijd	tot 23 jaar	0	0	0
	23 tot 30 jaar	20	0	0
	30 tot 45 jaar	60	0	15
	45 tot 65 jaar	140	-10	-30
	65 tot 75 jaar	40	15	20
	75 jaar e.o.	30	15	25
samenstelling	alleenstaand	85	15	20
	stellen	95	10	5
	gezinnen	115	-10	0
typen	tot 23 jaar	0	0	0
	23-65 jaar, alleenstaand	55	0	-5
	23-65 jaar, stellen	55	-5	-10
	65+, alleenstaand	25	15	25
	65+, stellen	40	15	15
	gezinnen	115	-10	0
inkomensklassen	primaire doelgroep	55	5	10
	secundaire doelgroep	45	5	10
	lage middeninkomens	15	0	0
	hoge middeninkomens	20	0	0
	hogere inkomens	155	0	5

ontwikkeling woningbehoefte

		2018	2018-2025	2025-2035
totaal (bewoonde) woningen		270	20	20
type	grondgebonden	260	20	20
	appartement met lift	0	0	0
	appartement zonder lift	10	0	0
eigendom	koop	220	20	20
	corporatie huur	40	0	0
	particuliere huur	10	0	0
huurprijs	tot € 417	5	0	0
	€ 417 tot € 597	30	0	0
	€ 597 tot € 640	0	0	0
	€ 640 tot € 711	5	0	0
	meer dan € 711	0	0	0
koopprijs	tot € 200.000	30	0	0
	€ 200.000 tot € 250.000	55	5	5
	€ 250.000 tot € 400.000	80	10	10
	meer dan € 400.000	55	5	5
koop	grondgebonden	220	20	20
	appartement	0	0	0
huur	grondgebonden	40	0	0
	appartement	10	0	0

Conclusies

- Anno 2018 wonen er relatief (in vergelijking met de totale gemeente) veel huishoudens van 45 tot 65 jaar, en relatief veel gezinnen.
- Tot 2025 neemt het aantal 65-plussers gering toe, net als de doelgroep tot € 36.798.
- Tot 2025 neemt de behoefte aan grondgebonden koopwoningen gering toe; de behoefte aan huurwoningen blijft ongeveer constant in omvang.

Rijpwetering

ontwikkeling aantal huishoudens naar leeftijd, type en inkomen

		2018	2018-2025	2025-2035
totaal huishoudens		675	25	35
leeftijd	tot 23 jaar	5	0	0
	23 tot 30 jaar	45	-5	-5
	30 tot 45 jaar	160	0	5
	45 tot 65 jaar	300	-30	-30
	65 tot 75 jaar	90	35	20
	75 jaar e.o.	75	25	45
samenstelling	alleenstaand	205	25	35
	stellen	195	15	0
	gezinnen	275	-15	0
typen	tot 23 jaar	5	0	0
	23-65 jaar, alleenstaand	135	0	-10
	23-65 jaar, stellen	110	-15	-20
	65+, alleenstaand	65	30	45
	65+, stellen	85	25	20
	gezinnen	275	-15	0
inkomensklassen	primaire doelgroep	130	10	15
	secundaire doelgroep	105	10	10
	lage middeninkomens	40	0	0
	hoge middeninkomens	50	0	0
	hogere inkomens	355	0	5

ontwikkeling woningbehoefte

		2018	2018-2025	2025-2035
totaal (bewoonde) woningen		650	20	30
type	grondgebonden	545	15	20
	appartement met lift	60	5	10
	appartement zonder lift	45	0	0
eigendom	koop	370	15	25
	corporatie huur	225	5	5
	particuliere huur	50	0	0
huurprijs corporatie huur	tot € 417	40	0	0
	€ 417 tot € 597	110	5	0
	€ 597 tot € 640	45	0	0
	€ 640 tot € 711	25	0	0
	meer dan € 711	5	0	0
koopprijs	tot € 200.000	65	0	5
	€ 200.000 tot € 250.000	95	0	5
	€ 250.000 tot € 400.000	125	5	10
	meer dan € 400.000	85	5	10
koop	grondgebonden	350	15	25
	appartement	20	0	5
huur	grondgebonden	195	-5	-5
	appartement	80	5	10

Conclusies

- Anno 2018 wonen er relatief (in vergelijking met de totale gemeente) veel huishoudens van 30 tot 65 jaar, en relatief veel gezinnen.
- Tot 2025 neemt het aantal 65-plussers toe; de doelgroep tot € 36.798 neemt gering toe.
- Tot 2025 neemt de behoefte aan grondgebonden koopwoningen gering toe; de behoefte aan huurwoningen blijft ongeveer constant in omvang.

Oud Ade en Zevenhuizen

ontwikkeling aantal huishoudens naar leeftijd, type en inkomen

		2018	2018-2025	2025-2035
totaal huishoudens		285	5	20
leeftijd	tot 23 jaar	5	0	0
	23 tot 30 jaar	15	5	-5
	30 tot 45 jaar	55	-5	20
	45 tot 65 jaar	135	-15	-35
	65 tot 75 jaar	40	10	20
	75 jaar e.o.	45	10	20
samenstelling	alleenstaand	75	10	15
	stellen	95	10	5
	gezinnen	115	-10	0
typen	tot 23 jaar	5	0	0
	23-65 jaar, alleenstaand	40	0	-5
	23-65 jaar, stellen	50	0	-15
	65+, alleenstaand	30	10	20
	65+, stellen	50	10	15
	gezinnen	115	-10	0
inkomensklassen	primaire doelgroep	50	5	5
	secundaire doelgroep	35	5	5
	lage middeninkomens	15	0	0
	hoge middeninkomens	20	0	0
	hogere inkomens	160	0	5

ontwikkeling woningbehoefte

		2018	2018-2025	2025-2035
totaal (bewoonde) woningen		285	10	20
type	grondgebonden	265	10	20
	appartement met lift	0	0	0
	appartement zonder lift	20	0	0
eigendom	koop	205	10	20
	corporatie huur	40	0	0
	particuliere huur	40	0	0
huurprijs	tot € 417	5	0	0
	€ 417 tot € 597	30	0	0
	€ 597 tot € 640	5	0	0
	€ 640 tot € 711	0	0	0
	meer dan € 711	0	0	0
koopprijs	tot € 200.000	30	0	0
	€ 200.000 tot € 250.000	50	0	5
	€ 250.000 tot € 400.000	75	5	10
	meer dan € 400.000	50	5	5
koop	grondgebonden	205	10	20
	appartement	0	0	0
huur	grondgebonden	60	0	0
	appartement	20	0	0

Conclusies

- Anno 2018 wonen er relatief (in vergelijking met de totale gemeente) veel huishoudens van 45 tot 65 jaar, veel gezinnen, en weinig huishoudens behorende tot de doelgroep tot € 36.798 (30%).
- Tot 2025 neemt het aantal 65-plussers gering toe, net als de doelgroep tot € 36.798.
- Tot 2025 neemt de behoefte aan grondgebonden koopwoningen gering toe; de behoefte aan huurwoningen blijft ongeveer constant in omvang.

Kaag

ontwikkeling aantal huishoudens naar leeftijd, type en inkomen

		2018	2018-2025	2025-2035
totaal huishoudens		215	10	10
leeftijd	tot 23 jaar	0	0	0
	23 tot 30 jaar	10	0	0
	30 tot 45 jaar	40	-10	5
	45 tot 65 jaar	95	10	-20
	65 tot 75 jaar	45	-5	10
	75 jaar e.o.	25	15	10
samenstelling	alleenstaand	70	10	15
	stellen	65	5	0
	gezinnen	80	-5	-5
typen	tot 23 jaar	0	0	0
	23-65 jaar, alleenstaand	40	5	0
	23-65 jaar, stellen	30	0	-5
	65+, alleenstaand	30	10	15
	65+, stellen	35	5	5
	gezinnen	80	-5	-5
inkomensklassen	primaire doelgroep	40	5	5
	secundaire doelgroep	35	5	5
	lage middeninkomens	15	0	0
	hoge middeninkomens	15	0	0
	hogere inkomens	110	5	0

ontwikkeling woningbehoefte

		2018	2018-2025	2025-2035
totaal (bewoonde) woningen		210	10	10
type	grondgebonden	185	5	5
	appartement met lift	15	0	5
	appartement zonder lift	10	0	0
eigendom	koop	125	10	10
	corporatie huur	35	0	0
	particuliere huur	45	0	0
huurprijs	tot € 417	0	0	0
	€ 417 tot € 597	25	0	0
	€ 597 tot € 640	5	0	0
	€ 640 tot € 711	5	0	0
	meer dan € 711	0	0	0
koopprijs	tot € 200.000	15	0	0
	€ 200.000 tot € 250.000	20	0	0
	€ 250.000 tot € 400.000	45	5	5
	meer dan € 400.000	45	5	5
koop	grondgebonden	105	5	5
	appartement	20	5	5
huur	grondgebonden	75	0	0
	appartement	5	0	0

Conclusies

- Anno 2018 wonen er relatief (in vergelijking met de totale gemeente) veel huishoudens van 65 tot 75 jaar, en relatief veel alleenstaanden.
- Tot 2025 neemt het aantal 75-plussers gering toe, net als de doelgroep tot € 36.798.
- Tot 2025 neemt de behoefte aan grondgebonden koopwoningen en koopappartementen gering toe; de behoefte aan huurwoningen blijft ongeveer constant in omvang.

Woubrugge

ontwikkeling aantal huishoudens naar leeftijd, type en inkomen

		2018	2018-2025	2025-2035
totaal huishoudens		1.485	35	130
leeftijd	tot 23 jaar	10	0	0
	23 tot 30 jaar	65	15	10
	30 tot 45 jaar	320	-10	105
	45 tot 65 jaar	620	-65	-80
	65 tot 75 jaar	270	15	25
	75 jaar e.o.	195	80	70
samenstelling	alleenstaand	395	55	70
	stellen	495	20	0
	gezinnen	590	-35	60
typen	tot 23 jaar	10	0	0
	23-65 jaar, alleenstaand	225	10	5
	23-65 jaar, stellen	225	-20	-25
	65+, alleenstaand	165	50	65
	65+, stellen	265	40	20
	gezinnen	590	-35	60
inkomensklassen	primaire doelgroep	285	15	25
	secundaire doelgroep	215	20	25
	lage middeninkomens	90	0	5
	hoge middeninkomens	105	0	10
	hogere inkomens	790	-5	60

ontwikkeling woningbehoefte

		2018	2018-2025	2025-2035
totaal (bewoonde) woningen		1.460	40	125
type	grondgebonden	1.230	20	95
	appartement met lift	135	15	25
	appartement zonder lift	95	0	5
eigendom	koop	1.030	35	105
	corporatie huur	330	0	10
	particuliere huur	100	5	10
huurprijs	tot € 417	35	0	0
	€ 417 tot € 597	135	0	5
	€ 597 tot € 640	65	-5	0
	€ 640 tot € 711	80	0	5
	meer dan € 711	20	0	0
koopprijs	tot € 200.000	180	5	15
	€ 200.000 tot € 250.000	270	5	20
	€ 250.000 tot € 400.000	350	15	40
	meer dan € 400.000	225	15	30
koop	grondgebonden	980	30	95
	appartement	50	5	10
huur	grondgebonden	250	-10	0
	appartement	180	10	20

Conclusies

- Anno 2018 is Woubrugge vrijwel een afspiegeling van de gemeentelijke situatie wat betreft de huishoudenssamenstelling. Er wonen relatief wat meer gezinnen.
- Tot 2025 neemt het aantal 75-plussers toe, net als de doelgroep tot € 36.798.
- Tot 2025 neemt de behoefte aan grondgebonden koopwoningen toe. Binnen de huursector verschuift de behoefte gering van grondgebonden woningen naar appartementen met lift / gelijkvloerse woningen.

Hoogmade

ontwikkeling aantal huishoudens naar leeftijd, type en inkomen

		2018	2018-2025	2025-2035
totaal huishoudens		740	25	20
leeftijd	tot 23 jaar	5	0	0
	23 tot 30 jaar	35	-5	5
	30 tot 45 jaar	130	-5	10
	45 tot 65 jaar	320	-45	-70
	65 tot 75 jaar	145	30	10
	75 jaar e.o.	100	50	60
samenstelling	alleenstaand	205	30	35
	stellen	275	20	0
	gezinnen	260	-25	-15
typen	tot 23 jaar	5	0	0
	23-65 jaar, alleenstaand	115	-5	-10
	23-65 jaar, stellen	125	-15	-25
	65+, alleenstaand	85	35	45
	65+, stellen	145	35	25
	gezinnen	260	-25	-15
inkomensklassen	primaire doelgroep	145	15	20
	secundaire doelgroep	115	10	10
	lage middeninkomens	45	0	0
	hoge middeninkomens	50	0	0
	hogere inkomens	380	-5	-10

ontwikkeling woningbehoefte

		2018	2018-2025	2025-2035
totaal (bewoonde) woningen		665	20	0
type	grondgebonden	570	10	-5
	appartement met lift	60	10	10
	appartement zonder lift	35	0	0
eigendom	koop	475	20	10
	corporatie huur	140	0	-5
	particuliere huur	50	0	0
huurprijs	tot € 417	25	0	0
	€ 417 tot € 597	65	0	-5
	€ 597 tot € 640	25	0	0
	€ 640 tot € 711	20	0	0
	meer dan € 711	5	0	0
koopprijs	tot € 200.000	95	5	0
	€ 200.000 tot € 250.000	125	0	0
	€ 250.000 tot € 400.000	160	10	5
	meer dan € 400.000	95	5	5
koop	grondgebonden	435	15	5
	appartement	40	5	5
huur	grondgebonden	135	-5	-10
	appartement	55	5	5

Conclusies

- Anno 2018 wonen er relatief (in vergelijking met de totale gemeente) veel huishoudens van 65 tot 75 jaar, en relatief veel stellen.
- Tot 2025 neemt het aantal 65-plussers toe, net als de doelgroep tot € 36.798.
- Tot 2025 neemt de behoefte aan grondgebonden koopwoningen gering toe; en verschuift de behoefte naar gelijkvloerse woningen.

Rijnsaterwoude

ontwikkeling aantal huishoudens naar leeftijd, type en inkomen

		2018	2018-2025	2025-2035
totaal huishoudens		500	15	10
leeftijd	tot 23 jaar	0	0	0
	23 tot 30 jaar	15	5	5
	30 tot 45 jaar	80	-15	20
	45 tot 65 jaar	215	-15	-55
	65 tot 75 jaar	115	-5	25
	75 jaar e.o.	70	45	20
samenstelling	alleenstaand	140	20	25
	stellen	200	15	0
	gezinnen	165	-20	-10
typen	tot 23 jaar	0	0	0
	23-65 jaar, alleenstaand	75	0	-5
	23-65 jaar, stellen	85	-5	-15
	65+, alleenstaand	65	20	30
	65+, stellen	115	20	15
	gezinnen	165	-20	-10
inkomensklassen	primaire doelgroep	95	5	10
	secundaire doelgroep	70	10	5
	lage middeninkomens	35	0	0
	hoge middeninkomens	35	0	0
	hogere inkomens	270	0	-5

ontwikkeling woningbehoefte

		2018	2018-2025	2025-2035
totaal (bewoonde) woningen		480	10	5
type	grondgebonden	460	10	5
	appartement met lift	0	0	0
	appartement zonder lift	20	0	0
eigendom	koop	340	15	15
	corporatie huur	115	-5	-5
	particuliere huur	30	0	0
huurprijs	tot € 417	15	0	0
	€ 417 tot € 597	65	0	-5
	€ 597 tot € 640	20	0	0
	€ 640 tot € 711	5	0	0
	meer dan € 711	10	0	0
koopprijs	tot € 200.000	55	0	0
	€ 200.000 tot € 250.000	90	0	0
	€ 250.000 tot € 400.000	120	5	5
	meer dan € 400.000	75	5	5
koop	grondgebonden	340	15	15
	appartement	0	0	0
huur	grondgebonden	125	-5	-10
	appartement	20	0	0

Conclusies

- Anno 2018 wonen er relatief (in vergelijking met de totale gemeente) veel huishoudens van 65 tot 75 jaar, veel stellen en weinig huishoudens behorende tot de doelgroep tot € 36.798 (33%).
- Tot 2025 neemt het aantal 65-plussers toe, net als de doelgroep tot € 36.798.
- Tot 2025 neemt de behoefte aan grondgebonden koopwoningen gering toe; de behoefte aan huurwoningen blijft ongeveer constant in omvang.

Leimuiden

ontwikkeling aantal huishoudens naar leeftijd, type en inkomen

		2018	2018-2025	2025-2035
totaal huishoudens		1.950	70	70
leeftijd	tot 23 jaar	10	-5	5
	23 tot 30 jaar	125	-25	-5
	30 tot 45 jaar	410	55	10
	45 tot 65 jaar	790	-95	-80
	65 tot 75 jaar	375	45	25
	75 jaar e.o.	235	95	120
samenstelling	alleenstaand	550	60	75
	stellen	700	15	-25
	gezinnen	700	-10	25
typen	tot 23 jaar	10	-5	5
	23-65 jaar, alleenstaand	325	0	-25
	23-65 jaar, stellen	335	-40	-65
	65+, alleenstaand	215	65	95
	65+, stellen	360	60	40
	gezinnen	700	-10	25
inkomensklassen	primaire doelgroep	395	25	45
	secundaire doelgroep	305	25	25
	lage middeninkomens	115	5	5
	hoge middeninkomens	135	5	5
	hogere inkomens	995	10	0

ontwikkeling woningbehoefte

		2018	2018-2025	2025-2035
totaal (bewoonde) woningen		1.855	50	45
type	grondgebonden	1.635	40	30
	appartement met lift	130	10	20
	appartement zonder lift	90	0	0
eigendom	koop	1.225	60	60
	corporatie huur	540	-10	-15
	particuliere huur	95	0	0
huurprijs	tot € 417	85	0	-5
	€ 417 tot € 597	255	-5	-5
	€ 597 tot € 640	85	-5	-5
	€ 640 tot € 711	80	-5	0
	meer dan € 711	35	0	0
koopprijs	tot € 200.000	230	10	5
	€ 200.000 tot € 250.000	340	10	10
	€ 250.000 tot € 400.000	410	25	25
	meer dan € 400.000	245	20	20
koop	grondgebonden	1.165	55	55
	appartement	60	5	5
huur	grondgebonden	470	-15	-25
	appartement	160	5	10

Conclusies

- Anno 2018 is Leimuiden ongeveer een afspiegeling van de gemeentelijke situatie wat betreft de huishoudenssamenstelling. Er wonen relatief wat meer oudere stellen en wat minder gezinnen.
- Tot 2025 neemt vooral het aantal 75-plussers toe, net als de doelgroep tot € 36.798.
- Tot 2025 neemt de behoefte aan grondgebonden koopwoningen toe. Binnen de huursector verschuift de behoefte gering van grondgebonden woningen naar appartementen met lift / gelijkvloerse woningen.

Totaaloverzichten

Huishoudens

Aantal huishoudens in 2018 in de gemeente Kaag en Braassem

2018	totaal	leeftijd						samenstelling			typen						inkomensklassen				
		tot 23 jaar	23 tot 30 jaar	30 tot 45 jaar	45 tot 65 jaar	65 tot 75 jaar	75 jaar e.o.	alleenstaand	stellen	gezinnen	tot 23 jaar	23-65 jaar, alleenstaand	23-65 jaar, stellen	65+, alleenstaand	65+, stellen	gezinnen	primaire doelgroep	secundaire doelgroep	lage midden-inkomens	hoge midden-inkomens	hogere inkomens
Roelofarendsveen	3.435	15	190	780	1.300	645	505	970	1.195	1.275	15	540	530	415	665	1.275	710	545	205	235	1.740
Oude Wetering en Burgemeesterswijk	1.665	10	95	350	795	195	220	515	485	665	10	315	285	190	200	665	310	250	95	120	885
Nieuwe Wetering	290	0	20	60	140	40	30	85	95	115	0	55	55	25	40	115	55	45	15	20	155
Rijpwetering	675	5	45	160	300	90	75	205	195	275	5	135	110	65	85	275	130	105	40	50	355
Oud Ade en Zevenhuizen	285	5	15	55	135	40	45	75	95	115	5	40	50	30	50	115	50	35	15	20	160
Kaag	215	0	10	40	95	45	25	70	65	80	0	40	30	30	35	80	40	35	15	15	110
Woubrugge	1.485	10	65	320	620	270	195	395	495	590	10	225	225	165	265	590	285	215	90	105	790
Hoogmade	740	5	35	130	320	145	100	205	275	260	5	115	125	85	145	260	145	115	45	50	380
Rijnsaterwoude	500	0	15	80	215	115	70	140	200	165	0	75	85	65	115	165	95	70	35	35	270
Leimuiden	1.950	10	125	410	790	375	235	550	700	700	10	325	335	215	360	700	395	305	115	135	995
totaal gemeente	11.240	65	610	2.395	4.715	1.955	1.510	3.200	3.795	4.245	65	1.865	1.825	1.285	1.960	4.245	2.215	1.715	675	795	5.845

2018	totaal	leeftijd						samenstelling			typen						inkomensklassen				
		tot 23 jaar	23 tot 30 jaar	30 tot 45 jaar	45 tot 65 jaar	65 tot 75 jaar	75 jaar e.o.	alleenstaand	stellen	gezinnen	tot 23 jaar	23-65 jaar, alleenstaand	23-65 jaar, stellen	65+, alleenstaand	65+, stellen	gezinnen	primaire doelgroep	secundaire doelgroep	lage midden-inkomens	hoge midden-inkomens	hogere inkomens
Roelofarendsveen	100%	0%	6%	23%	38%	19%	15%	28%	35%	37%	0%	16%	15%	12%	19%	37%	21%	16%	6%	7%	51%
Oude Wetering en Burgemeesterswijk	100%	1%	6%	21%	48%	12%	13%	31%	29%	40%	1%	19%	17%	11%	12%	40%	19%	15%	6%	7%	53%
Nieuwe Wetering	100%	0%	7%	21%	48%	14%	10%	29%	33%	40%	0%	19%	19%	9%	14%	40%	19%	16%	5%	7%	53%
Rijpwetering	100%	1%	7%	24%	44%	13%	11%	30%	29%	41%	1%	20%	16%	10%	13%	41%	19%	16%	6%	7%	53%
Oud Ade en Zevenhuizen	100%	2%	5%	19%	47%	14%	16%	26%	33%	40%	2%	14%	18%	11%	18%	40%	18%	12%	5%	7%	56%
Kaag	100%	0%	5%	19%	44%	21%	12%	33%	30%	37%	0%	19%	14%	14%	16%	37%	19%	16%	7%	7%	51%
Woubrugge	100%	1%	4%	22%	42%	18%	13%	27%	33%	40%	1%	15%	15%	11%	18%	40%	19%	14%	6%	7%	53%
Hoogmade	100%	1%	5%	18%	43%	20%	14%	28%	37%	35%	1%	16%	17%	11%	20%	35%	20%	16%	6%	7%	51%
Rijnsaterwoude	100%	0%	3%	16%	43%	23%	14%	28%	40%	33%	0%	15%	17%	13%	23%	33%	19%	14%	7%	7%	54%
Leimuiden	100%	1%	6%	21%	41%	19%	12%	28%	36%	36%	1%	17%	17%	11%	18%	36%	20%	16%	6%	7%	51%
totaal gemeente	100%	1%	5%	21%	42%	17%	13%	28%	34%	38%	1%	17%	16%	11%	17%	38%	20%	15%	6%	7%	52%

Ontwikkeling aantal huishoudens naar leeftijd, type en inkomen in de gemeente Kaag en Braassem in 2018 tot 2025 en 2025 tot 2035

2018-2025	totaal	leeftijd						samenstelling			typen						inkomensklassen				
		tot 23 jaar	23 tot 30 jaar	30 tot 45 jaar	45 tot 65 jaar	65 tot 75 jaar	75 jaar e.o.	alleenstaand	stellen	gezinnen	tot 23 jaar	23-65 jaar, alleenstaand	23-65 jaar, stellen	65+, alleenstaand	65+, stellen	gezinnen	primaire doelgroep	secundaire doelgroep	lage midden-inkomens	hoge midden-inkomens	hogere inkomens
Roelofarendsveen	75	-5	-30	-45	-25	10	170	95	15	-40	-5	5	-50	100	65	-40	30	35	0	5	5
Oude Wetering en Burgemeesterswijk	100	-5	-10	5	-130	160	80	75	90	-70	-5	-15	-35	95	125	-70	45	35	10	5	5
Nieuwe Wetering	15	0	0	0	-10	15	15	15	10	-10	0	0	-5	15	15	-10	5	5	0	0	0
Rijpwetering	25	0	-5	0	-30	35	25	25	15	-15	0	0	-15	30	25	-15	10	10	0	0	0
Oud Ade en Zevenhuizen	5	0	5	-5	-15	10	10	10	10	-10	0	0	0	10	10	-10	5	5	0	0	0
Kaag	10	0	0	-10	10	-5	15	10	5	-5	0	5	0	10	5	-5	5	5	0	0	5
Woubrugge	35	0	15	-10	-65	15	80	55	20	-35	0	10	-20	50	40	-35	15	20	0	0	-5
Hoogmade	25	0	-5	-5	-45	30	50	30	20	-25	0	-5	-15	35	35	-25	15	10	0	0	-5
Rijnsaterwoude	15	0	5	-15	-15	-5	45	20	15	-20	0	0	-5	20	20	-20	5	10	0	0	0
Leimuiden	70	-5	-25	55	-95	45	95	60	15	-10	-5	0	-40	65	60	-10	25	25	5	5	10
totaal gemeente	380	-20	-50	-35	-420	315	590	400	215	-235	-20	-5	-185	420	400	-235	160	160	25	15	15

2025-2035	totaal	leeftijd						samenstelling			typen						inkomensklassen				
		tot 23 jaar	23 tot 30 jaar	30 tot 45 jaar	45 tot 65 jaar	65 tot 75 jaar	75 jaar e.o.	alleenstaand	stellen	gezinnen	tot 23 jaar	23-65 jaar, alleenstaand	23-65 jaar, stellen	65+, alleenstaand	65+, stellen	gezinnen	primaire doelgroep	secundaire doelgroep	lage midden-inkomens	hoge midden-inkomens	hogere inkomens
Roelofarendsveen	120	5	5	5	-85	60	130	120	-15	10	5	-20	-55	140	40	10	60	35	5	5	15
Oude Wetering en Burgemeesterswijk	120	0	-20	5	-185	60	255	130	30	-40	0	-55	-90	185	120	-40	65	50	10	5	-15
Nieuwe Wetering	25	0	0	15	-30	20	25	20	5	0	0	-5	-10	25	15	0	10	10	0	0	5
Rijpwetering	35	0	-5	5	-30	20	45	35	0	0	0	-10	-20	45	20	0	15	10	0	0	5
Oud Ade en Zevenhuizen	20	0	-5	20	-35	20	20	15	5	0	0	-5	-15	20	15	0	5	5	0	0	5
Kaag	10	0	0	5	-20	10	10	15	0	-5	0	0	-5	15	5	-5	5	5	0	0	0
Woubrugge	130	0	10	105	-80	25	70	70	0	60	0	5	-25	65	20	60	25	25	5	10	60
Hoogmade	20	0	5	10	-70	10	60	35	0	-15	0	-10	-25	45	25	-15	20	10	0	0	-10
Rijnsaterwoude	10	0	5	20	-55	25	20	25	0	-10	0	-5	-15	30	15	-10	10	5	0	0	-5
Leimuiden	70	5	-5	10	-80	25	120	75	-25	25	5	-25	-65	95	40	25	45	25	5	5	0
totaal gemeente	560	10	-5	200	-670	270	755	540	0	25	10	-130	-320	660	320	25	255	180	35	35	55

Woningbehoefte

Aantal bewoonde woningen in 2018 in de gemeente Kaag en Braassem

2018	totaal	type			eigendom			huurprijs - corporatie					koopprijs				koop		huur	
		grond- gebonden	appartement met lift	appartement zonder lift	koop	corporatie huur	particuliere huur	tot € 417	€ 417 tot € 597	tot € 640	tot € 711	meer dan € 711	tot € 200.000	€ 200.000 tot € 250.000	tot € 400.000	meer dan € 400.000	grond- gebonden	appartement	grond- gebonden	appartement
Roelofarendsveen	3.305	2.550	495	255	2.195	850	255	75	395	110	185	90	520	530	690	460	1.710	485	840	265
Oude Wetering en Burgemeesterswijk	1.660	1.260	230	170	950	655	55	140	315	80	90	30	200	270	305	170	860	90	400	310
Nieuwe Wetering	270	260	0	10	220	40	10	5	30	0	5	0	30	55	80	55	220	0	40	10
Rijpwetering	650	545	60	45	370	225	50	40	110	45	25	5	65	95	125	85	350	20	195	80
Oud Ade en Zevenhuizen	285	265	0	20	205	40	40	5	30	5	0	0	30	50	75	50	205	0	60	20
Kaag	210	185	15	10	125	35	45	0	25	5	5	0	15	20	45	45	105	20	75	5
Woubrugge	1.460	1.230	135	95	1.030	330	100	35	135	65	80	20	180	270	350	225	980	50	250	180
Hoogmade	665	570	60	35	475	140	50	25	65	25	20	5	95	125	160	95	435	40	135	55
Rijnsaterwoude	480	460	0	20	340	115	30	15	65	20	5	10	55	90	120	75	340	0	125	20
Leimuiden	1.855	1.635	130	90	1.225	540	95	85	255	85	80	35	230	340	410	245	1.165	60	470	160
totaal gemeente	10.840	8.960	1.130	750	7.130	2.975	730	425	1.425	435	495	200	1.420	1.840	2.360	1.510	6.370	765	2.595	1.115

2018	totaal	type			eigendom			huurprijs - corporatie					koopprijs				koop		huur	
		grond- gebonden	appartement met lift	appartement zonder lift	koop	corporatie huur	particuliere huur	tot € 417	€ 417 tot € 597	tot € 640	tot € 711	meer dan € 711	tot € 200.000	€ 200.000 tot € 250.000	tot € 400.000	meer dan € 400.000	grond- gebonden	appartement	grond- gebonden	appartement
Roelofarendsveen	100%	77%	15%	8%	66%	26%	8%	9%	46%	13%	22%	11%	24%	24%	31%	21%	52%	15%	25%	8%
Oude Wetering en Burgemeesterswijk	100%	76%	14%	10%	57%	39%	3%	21%	48%	12%	14%	5%	21%	29%	32%	18%	52%	5%	24%	19%
Nieuwe Wetering	100%	96%	0%	4%	81%	15%	4%	13%	75%	0%	13%	0%	14%	25%	36%	25%	81%	0%	15%	4%
Rijpwetering	100%	84%	9%	7%	57%	35%	8%	18%	49%	20%	11%	2%	18%	26%	34%	23%	54%	3%	30%	12%
Oud Ade en Zevenhuizen	100%	93%	0%	7%	72%	14%	14%	13%	75%	13%	0%	0%	15%	24%	37%	24%	72%	0%	21%	7%
Kaag	100%	88%	7%	5%	60%	17%	21%	0%	71%	14%	14%	0%	12%	16%	36%	36%	50%	10%	36%	2%
Woubrugge	100%	84%	9%	7%	71%	23%	7%	10%	40%	19%	24%	6%	18%	26%	34%	22%	67%	3%	17%	12%
Hoogmade	100%	86%	9%	5%	71%	21%	8%	18%	46%	18%	14%	4%	20%	26%	34%	20%	65%	6%	20%	8%
Rijnsaterwoude	100%	96%	0%	4%	71%	24%	6%	13%	57%	17%	4%	9%	16%	26%	35%	22%	71%	0%	26%	4%
Leimuiden	100%	88%	7%	5%	66%	29%	5%	16%	47%	16%	15%	6%	19%	28%	33%	20%	63%	3%	25%	9%
totaal gemeente	100%	83%	10%	7%	66%	27%	7%	14%	48%	15%	17%	7%	20%	26%	33%	21%	59%	7%	24%	10%

Ontwikkeling woningbehoefte in de gemeente Kaag en Braassem in 2018 tot 2025 en 2025 tot 2035

2018-2025	totaal	type			eigendom			huurprijs - corporatie					koopprijs				koop		huur	
		grond-	appartement	appartement	koop	corporatie	particuliere	tot € 417	€ 417 tot € 597	€ 597 tot € 640	€ 640 tot € 711	meer dan € 711	tot € 200.000 € 250.000	€ 200.000 tot € 400.000	€ 250.000 tot € 400.000	meer dan € 400.000	grond- gebonden	appartement met lift	grond- gebonden	appartement zonder lift
		gebonden	met lift	zonder lift	huur	huur	huur													
Roelofarendsveen	75	30	35	5	105	-30	0	0	-10	-10	-10	5	20	10	40	30	70	35	-40	10
Oude Wetering en Burgemeesterswijk	100	65	40	-5	65	35	5	5	20	0	0	5	10	15	25	15	55	10	10	25
Nieuwe Wetering	20	20	0	0	20	0	0	0	0	0	0	0	0	5	10	5	20	0	0	0
Rijpwetering	20	15	5	0	15	5	0	0	5	0	0	0	0	0	5	5	15	0	-5	5
Oud Ade en Zevenhuizen	10	10	0	0	10	0	0	0	0	0	0	0	0	0	5	5	10	0	0	0
Kaag	10	5	0	0	10	0	0	0	0	0	0	0	0	0	5	5	5	5	0	0
Woubrugge	40	20	15	0	35	0	5	0	0	-5	0	0	5	5	15	15	30	5	-10	10
Hoogmade	20	10	10	0	20	0	0	0	0	0	0	0	5	0	10	5	15	5	-5	5
Rijnsaterwoude	10	10	0	0	15	-5	0	0	0	0	0	0	0	0	5	5	15	0	-5	0
Leimuiden	50	40	10	0	60	-10	0	0	-5	-5	-5	0	10	10	25	20	55	5	-15	5
totaal gemeente	350	230	125	0	355	-10	5	5	10	-20	-15	15	55	45	145	110	295	60	-70	65

2025-2035	totaal	type			eigendom			huurprijs - corporatie					koopprijs				koop		huur	
		grond-	appartement	appartement	koop	corporatie	particuliere	tot € 417	€ 417 tot € 597	€ 597 tot € 640	€ 640 tot € 711	meer dan € 711	tot € 200.000 € 250.000	€ 200.000 tot € 400.000	€ 250.000 tot € 400.000	meer dan € 400.000	grond- gebonden	appartement met lift	grond- gebonden	appartement zonder lift
		gebonden	met lift	zonder lift	huur	huur	huur													
Roelofarendsveen	90	20	55	15	120	-35	5	-5	-20	-5	-5	5	20	20	45	40	70	50	-50	20
Oude Wetering en Burgemeesterswijk	120	55	75	-10	75	40	5	5	20	5	5	5	15	15	30	20	65	15	-5	50
Nieuwe Wetering	20	20	0	0	20	0	0	0	0	0	0	0	0	5	10	5	20	0	0	0
Rijpwetering	30	20	10	0	25	5	0	0	0	0	0	0	5	5	10	10	25	5	-5	10
Oud Ade en Zevenhuizen	20	20	0	0	20	0	0	0	0	0	0	0	0	5	10	5	20	0	0	0
Kaag	10	5	5	0	10	0	0	0	0	0	0	0	0	0	5	5	5	5	0	0
Woubrugge	125	95	25	5	105	10	10	0	5	0	5	0	15	20	40	30	95	10	0	20
Hoogmade	0	-5	10	0	10	-5	0	0	-5	0	0	0	0	0	5	5	5	5	-10	5
Rijnsaterwoude	5	5	0	0	15	-5	0	0	-5	0	0	0	0	0	5	5	15	0	-10	0
Leimuiden	45	30	20	0	60	-15	0	-5	-5	-5	0	0	5	10	25	20	55	5	-25	10
totaal gemeente	460	260	195	10	460	-15	15	-10	-5	-5	0	15	65	80	175	140	375	90	-115	115