



# Gemeente Nieuwkoop, Woningstichting Nieuwkoop en Woondiensten Aarwoude



## Woningmarktonderzoek Nieuwkoop 2015

4 december 2015

# COMPANEN

ADVIES VOOR  
WONINGMARKT  
EN LEEFOMGEVING



DATUM 4 december 2015

TITEL Woningmarktonderzoek Nieuwkoop 2015

ONDERTITEL

OPDRACHTGEVER Gemeente Nieuwkoop, Woningstichting Nieuwkoop en Woondiensten Aarwoude

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

PROJECTNUMMER 569.102/g

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





# Inhoud

<b>Samenvatting</b>	<b>1</b>
Hoe functioneert de lokale markt in Nieuwkoop?	1
<b>1 Inleiding</b>	<b>8</b>
1.1 Vraagstelling	8
<b>2 Beeld van de huidige woningmarkt</b>	<b>10</b>
2.1 Demografische ontwikkelingen	10
2.2 Samenstelling huidige woningvoorraad	16
2.3 Geschiktheid woningvoorraad	20
2.4 Ontwikkelingen huur en koopmarkt	23
2.5 Betaalbaarheid	27
<b>3 Ontwikkelingen komende jaren</b>	<b>31</b>
3.1 Bevolkings- en huishoudensgroei	31
3.2 Behoeftte aan wonen en zorg	33
3.3 Inkomensontwikkeling en sociale voorraad	36
3.4 Kwalitatieve vraag	39
3.5 Toekomstige kwalitatieve woningbehoefte	42
<b>4 Factsheets per kern</b>	<b>51</b>
4.1 Nieuwkoop	51
4.2 Noorden	52
4.3 Ter Aar	53
4.4 Nieuwveen	54
4.5 Woerdense Verlaat	55
4.6 Vrouwenakker	56
4.7 Zevenhoven	57
<b>Bijlage 2: Keuzes in het kader van de Woonvisie</b>	<b>58</b>
<b>Bijlage 2: Definitielijst</b>	<b>61</b>



# Samenvatting

Door de veranderingen op de woningmarkt in de afgelopen jaren, hebben de gemeente Nieuwkoop, Woningstichting Nieuwkoop en Woondiensten Aarwoude behoefte aan actueel inzicht in de ontwikkelingen op de woningmarkt. In deze samenvatting leest u de belangrijkste uitkomsten van dit onderzoek. In het rapport vindt u de verdere achtergronden bij de samenvatting. Het onderzoek heeft als doel een antwoord te geven op de volgende onderzoeksvragen:

- Hoe functioneert de bestaande woningmarkt in Nieuwkoop?
- Wat is de toekomstige ontwikkeling van de woningbehoefte in de periode 2015-2030?
- Hoe ziet de gewenste samenstelling van de voorraad eruit in 2030?

De gemeente gebruikt dit woningmarktonderzoek bij het actualiseren van haar woonvisie en voor beide corporaties biedt het belangrijke bouwstenen voor de vast te stellen vastgoedstrategie.

## Hoe functioneert de lokale markt in Nieuwkoop?

### Karakteristiek huidige woningmarkt Nieuwkoop

Per 1 januari 2015 telde de gemeente Nieuwkoop 27.114 inwoners. In de afgelopen jaren is de bevolking slechts beperkt gegroeid. In de periode 2007-2015 gaat het om een groei van +0,5%. Hiermee blijft de groei achter ten opzichte van de provincie Zuid-Holland (+4,2%) en ligt deze ook lager dan het Nederlandse gemiddelde (+3,3%). De lagere groei van de bevolking komt hoofdzakelijk door het structurele vertrek van mensen naar andere Nederlandse gemeenten. In de periode 2007-2014 zijn per saldo 741 mensen vertrokken uit de gemeente. Hoewel mensen per saldo vertrekken constateren we wel dat Nieuwkoop in potentie aantrekkingskracht heeft op gezinnen met kinderen. Dit hangt sterk samen met de nieuwbouwproductie. In jaren waarin relatief veel nieuwbouwwoningen zijn gerealiseerd, hebben zich per saldo mensen in de leeftijd 25 tot 49 jaar gevestigd.

Bij de migratie naar richting valt op dat tussen Nieuwkoop en Alphen aan den Rijn verreweg de meeste verhuisbewegingen plaatsvinden, gevolgd door Kaag en Braassem en De Ronde Venen.

### Migratiebewegingen tussen de kernen

Van alle verhuisbewegingen in de afgelopen periode in Nieuwkoop is ruim de helft van de personen binnen de gemeente verhuisd en is 40% binnen de eigen kern verhuisd. De kernbinding is het sterkst in de grotere kernen Nieuwkoop, Ter Aar en Nieuwveen. Vanwege het ruimere aanbod woningen in deze kernen is het ook makkelijker om te verhuizen naar een andere woning binnen de kern. Er staan meer woningen en er komen ook meer woningen vrij. De verhuisbewegingen zijn sterk gericht op de grootste kern die het meest dichtbij ligt.

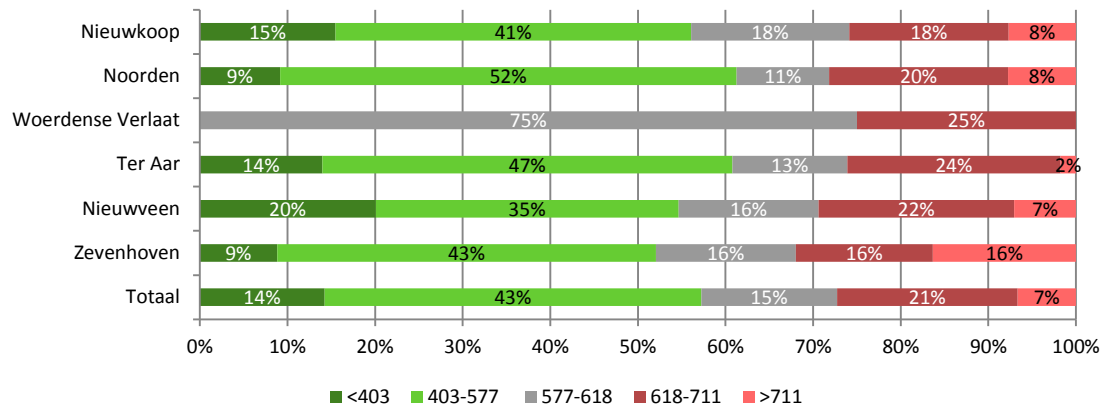
### Kenmerken woningvoorraad Nieuwkoop

De woningvoorraad van Nieuwkoop bestaat voor 69% uit koopwoningen. Het overige deel van de voorraad is bezit van Woondiensten Aarwoude (7%), Woningstichting Nieuwkoop (9%), Vestia (5%) of overige huur (10%). Van de totale voorraad koopwoningen heeft ongeveer een derde een WOZ-waarde tot €200.000, en bijna een kwart een waarde tussen de €200.000 en €250.000. In totaal heeft bijna één op de vijf koopwoningen een waarde boven de €400.000.

Voor de huursector zijn alleen de huurprijzen van de drie corporaties bekend. In totaal heeft circa 58% van de sociale voorraad een huurprijs tot €557 en circa 16% tussen €557 en €618. Het prijsniveau van de

voorraad van Woningstichting Nieuwkoop is vergelijkbaar met de voorraad van Woondiensten Aarwoude. Het bezit van Vestia heeft een iets hoger prijsniveau. Vestia heeft ook het hoogste aandeel huurwoningen met een huurprijs boven de €711 (11%).

Figuur 0.1: Gemeente Nieuwkoop. Sociale voorraad per kern naar prijsklasse



Bron: Vestia, Woondiensten Aarwoude en Woningstichting Nieuwkoop 2015.

### Ontwikkelingen huurmarkt

Kijken we naar de ontwikkelingen op de sociale huurmarkt dan valt op dat appartementen gemiddeld het hoogste aantal reacties krijgen. Per aangeboden appartement is gemiddeld 37 keer gereageerd. Bij eengezinswoningen ligt dit lager, namelijk 26 reacties. Op seniorenwoningen en zorgwoningen wordt beduidend minder gereageerd. Dit is overigens een gebruikelijk beeld. De praktijk leert namelijk dat veel ouderen pas reageren op een woning als er sprake is van noodzaak, bijvoorbeeld vanwege fysieke beperkingen. De gemiddelde inschrijftijd<sup>1</sup> voor een eengezinswoning bedraagt 4,9 jaar en bij appartementen bedraagt de gemiddelde inschrijftijd 4,1 jaar.

Vanaf 1 april 2014 vindt de woonruimteverdeling plaats voor de hele regio Holland Rijnland via Woningnet Holland Rijnland. Vanwege deze recente verandering zijn er geen cijfers over een langere periode bekend. Analyse van toewijzing van afgelopen jaar laat zien dat in vergelijking tot de regio woningzoekenden in Nieuwkoop iets sneller in aanmerking komen voor een sociale huurwoning. De gemiddelde inschrijftijd voor een sociale huurwoning bedraagt in Nieuwkoop 4,4 jaar, terwijl dit in de regio 5,5 jaar bedraagt<sup>2</sup>. Verder valt op dat relatief veel mensen van buiten de gemeente reageren op een woning in Nieuwkoop, maar dat het aandeel woningen dat wordt toegewezen aan een inwoner van Nieuwkoop juist hoger is. In totaal wordt 58% van de sociale huurwoningen verhuurd aan een inwoner uit Nieuwkoop. In de gemeenten in de regio wordt gemiddeld 51% toegewezen aan een inwoner uit de betreffende gemeente. Let wel: vanwege de beperkte periode waarover gegevens beschikbaar zijn, kunnen de cijfers in de komende periode fluctueren.

### Ontwikkelingen koopmarkt

De koopwoningenmarkt vertoont tekenen van herstel. Dit komt nog niet zozeer tot uiting in de ontwikkeling van de transactiepreizen, maar wel in de toename van het aantal transacties in 2014. De gemiddelde transactieprijs lag tussen 2012 en de eerste helft van 2015 tussen de €222.000 en €257.000. In de jaren 2009 tot 2013 lag het aantal transacties tussen de 130 en 170 transacties per jaar. In 2014 is

<sup>1</sup> Het is gebruikelijk om te spreken van inschrijftijd in plaats van wachttijd, omdat mensen zich preventief in kunnen schrijven voor een sociale huurwoning zonder actief op zoek te zijn.

<sup>2</sup> Let op: Periode april t/m december 2014.

er sprake van een sterke stijging, toen zijn er in totaal 230 transacties geweest. Het is nog onduidelijk in welke mate deze trend in 2015 doorzet, omdat alleen de cijfers van de eerste helft van 2015 beschikbaar zijn. Het prijsniveau ligt beduidend lager dan enkele jaren geleden. In vergelijking tot 2008 ligt de gemiddelde transactieprijs van een woning in Nieuwkoop circa 20%. Het zijn met name twee-onder-een kap (-23%) en vrijstaande woningen (-19%) die sterk in waarde zijn gedaald.

### Bevolkings- en huishoudensprognose

De ontwikkeling van de bevolking en het aantal huishoudens baseren we op de bevolkings- en huishoudensprognose van de provincie Zuid-Holland. De provincie heeft hierbij twee varianten uitgewerkt, namelijk de WBR2013 en de BP2013. De WBR2013 is een prognose gebaseerd op basis van migratiesaldo = 0 en geeft het beeld van de natuurlijke groei zonder rekening te houden met een bouwprogramma. De BP2013 is een prognose op basis van woningbouwveronderstellingen. Bij dit veronderstelde bouwprogramma wordt het bijpassende migratiesaldo berekend. Beide prognoses geven een bandbreedte aan van de te verwachte ontwikkeling in de komende jaren.

Tabel 0.1: Gemeente Nieuwkoop. Bevolkingsprognose, migratiesaldo = 0 en bouwprogramma, 2014 - 2040

	2014	2020	2025	2030	2035	2040	2014-2025	2025-2040
Bev. prognose m = 0	27.100	27.620	27.980	28.170	28.160	27.920	+880	-60
Bev. prognose bouwprogramma	27.100	27.300	27.280	26.910	26.400	25.780	+180	-1.500

Bron: WBR 2013, BPR 2013 Zuid- Holland.

Bij de prognose op basis van migratiesaldo = 0 neemt het aantal inwoners in de periode tot en met 2025 toe met 880 personen en in de periode 2025-2040 neemt het aantal inwoners af met circa 60 personen. Bij de groei op basis van het veronderstelde bouwprogramma ligt de groei lager dan de groei op de basis van de natuurlijke behoefte. Concreet betekent dit dat het (veronderstelde) bouwprogramma onvoldoende is om de lokale groei te faciliteren.

De bevolkingsprognose op basis van migratiesaldo = 0 is een realistisch uitgangspunt. Toch is het wel belangrijk om te beseffen dat dit een trendbreuk met het verleden is, aangezien Nieuwkoop al jaren te maken heeft met een structureel vertrekoverschot. Om deze trend te doorbreken zullen er in de komende jaren voldoende en de juiste woningen moeten worden gebouwd.

Tabel 0.2: Gemeente Nieuwkoop. Huishoudensprognose, migratiesaldo = 0 en bouwprogramma, 2014 - 2040

	2014	2020	2025	2030	2035	2040	2014-2025	2025-2040
HH-prognose m = 0	10.760	11.520	11.890	12.140	12.180	12.050	+1.130	+160
HH-prognose bouwprogramma	10.760	11.310	11.570	11.620	11.420	11.070	+810	-500

Bron: WBR 2013 Zuid- Holland.

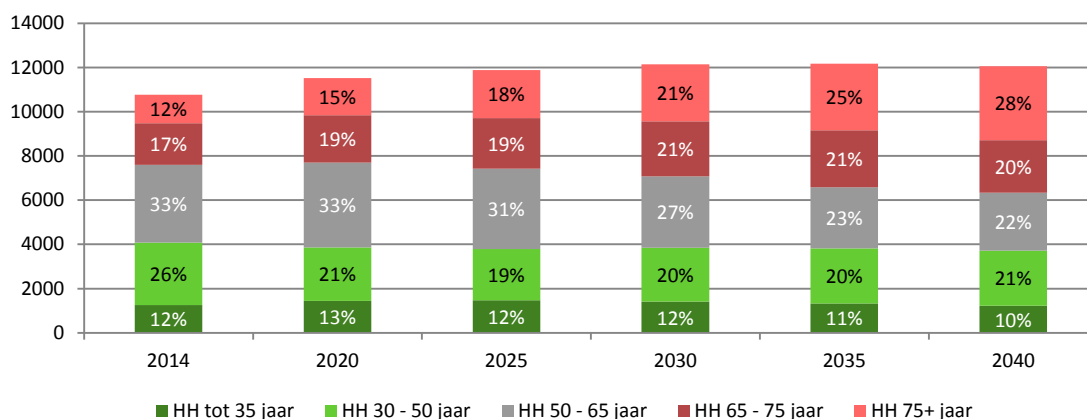
Het aantal huishoudens neemt volgens de prognose op basis van m=0 in de periode 2014-2025 toe met 1.130 huishoudens. Dit is een groei van ongeveer 100 woningen per jaar. De groei op basis van het bouwprogramma ligt lager, namelijk 810 woningen in dezelfde periode.

#### *Verdere vergrijzing van de bevolking*

De komende jaren zal de groep ouderen sterk toenemen. Het aandeel 65-plussers neemt toe van 19% in 2014 naar 32% in 2040. Het aandeel 75-plussers neemt zelfs met een factor 2,5 toe, van 7% naar 18%. Deze verdere vergrijzing van de bevolking heeft gevolgen voor de ontwikkeling van de vraag naar (zorg)voorzieningen en de kwaliteit van de woningvoorraad.

Kijken we naar de ontwikkeling van de huishoudens dan valt op dat het aantal 1- en 2-persoonshuishoudens sterk zal toenemen en dan met name de groep van 50 jaar en ouder.

Figuur 0.2: Gemeente Nieuwkoop. Huishoudensprognose naar leeftijd 2014-2040 (o.b.v. m=0)



Bron: WBR 2013 Zuid- Holland.

### Behoeftte aan wonen en zorg

Er is de nodige onzekerheid over de toekomstige behoefte aan wonen met zorg. Door de recent gewijzigde wetgeving zullen meer mensen met een intensieve zorgvraag geen indicatie meer krijgen voor intramuraal verblijf. Of dit leidt tot een nieuwe woonbehoefte, passend bij de zorgbehoefte is voorsnog onzeker. Duidelijk is wel dat het aantal mensen met een zorgbehoefte dat zelfstandig woont, gaat toenemen. Om de behoefte aan woonvormen voor ouderen met zorg is een prognose opgesteld om een inschatting te maken van de vraag naar extramuraal woonvormen (verzorgd wonen en zorg aan huis). Het aantal ouderen met een (lichte) zorgvraag neemt in de periode tot en met 2030 toe naar ongeveer 950 huishoudens. Ten opzichte van 2015 is dit een stijging van ongeveer 550 huishoudens.

Op basis van kenmerken van de woningvoorraad is een grove inschatting gemaakt over hoeveel woningen er in Nieuwkoop staan die geschikt zijn voor over ouderen of mensen met een lichte beperking. Hierbij maken we onderscheid tussen reeds geschikte woningen of woningen die relatief eenvoudig aan te passen zijn (potentieel geschikt). In de gemeente zijn naar schatting bijna 1.200 woningen te classificeren als geschikt en zijn ruim 4.000 woningen in potentie geschikt te maken. Tegelijkertijd constateren we dat ca 50% van de 65-jarigen niet in een geschikte woning woont. Het is uiteraard niet noodzakelijk dat alle 65-jarigen in een geschikte woning moeten wonen. We mogen namelijk aannemen dat het grootste deel vitaal genoeg is om in een reguliere woning te wonen. Niettemin zal bij het ontstaan van beperkingen de bewoning van deze woningen gepaard kunnen gaan met belemmeringen, die wellicht met een kleine woningaanpassing op te lossen zijn. De opgave zit de komende jaren dan ook in het benutten van de kansen in de potentieel geschikte woningvoorraad.

### Betaalbaarheid en passend wonen

De woonlasten van huurders zijn de afgelopen jaren onder druk komen te staan. Enerzijds zijn de huren gestegen en anderzijds is het inkomen van huishoudens niet of nauwelijks gestegen. Gemiddeld zijn huurders in Nieuwkoop €495 per maand kwijt aan netto huurlasten (kale huur – huurtoeslag). De netto woonlasten bedragen gemiddeld €680 per maand. Dit zijn de netto huurlasten aangevuld met energielasten, water- en lokale lasten.

In de nieuwe Woningwet is opgenomen dat corporaties vanaf 1 januari 2016 woningen moeten toewijzen volgens het principe van het passend toewijzen. Dit betekent dat minimaal 95% van de huishoudens met een inkomen tot de huurtoeslaggrens een woning moet worden toegewezen met een huur onder de aftoppingsgrenzen (€576 / €618). Dit is een lastige opgave omdat de afgelopen jaren



hebben laten zien dat het aandeel toewijzingen aan lage inkomens is toegenomen en tegelijkertijd een toenemende groep huurders een te dure woning toegewezen heeft gekregen.

Het passend toewijzen heeft een positieve uitwerking op de betaalbaarheid van huurders met een inkomen tot de huurtoeslaggrens. Toch zien we op basis van de NIBUD-richtlijnen gezinnen met een inkomen tot €34.911 eigenlijk niet in staat zijn om een huur boven de €618 te betalen. Huishoudens van 65 jaar en ouder zijn daarentegen relatief goed af. Zowel één- en tweepersoonshuishoudens van 65+ met een inkomen boven de huurtoeslaggrens zijn in staat om een huurwoning boven de aftoppingsgrenzen te betalen. Voor ouderen geldt echter wel dat zij niet of nauwelijks invloed hebben op hun inkomen.

### Gewenste omvang sociale voorraad

In de gemeente Nieuwkoop heeft ongeveer 39% een inkomen tot €34.911, waarvan 33% een inkomen tot de huurtoeslaggrens. Van alle bewoners in een corporatiewoning, heeft ongeveer 60% een inkomen tot €34.911 en woont ongeveer 40% "scheef". Dit zijn huishoudens met een inkomen boven de €34.911. Huishoudens in de koopvoorraad hebben duidelijk een hoger inkomen. Ruim de helft heeft een inkomen boven de €43.000.

De gewenste ontwikkeling van de sociale huurvoorraad hangt o.a. af van de groei van de doelgroep (huishoudens tot €34.911) en de mate waarin de sociale voorraad wordt bewoond door huishoudens met een hoger inkomen (scheefheid). Om de gewenste omvang te bepalen zijn er drie economische scenario's doorgerekend en is daarnaast gekeken wat het effect is van vermindering van de scheefheid. Hieruit blijkt dat toevoeging van de sociale voorraad op korte termijn gewenst is. In het meest pessimistische scenario gaat het om een toevoeging van 275 woningen in de periode tot 2025. Gelet op de huidige druk op de huurvoorraad en de verwachting dat deze op korte termijn toe zal nemen is toevoeging zeker gewenst. Toevoeging biedt de corporaties ook mogelijkheden om hun bezit te vervangen en zodoende te anticiperen op bijvoorbeeld de vergrijzing.

### Verhuisbewegingen in de afgelopen jaren

Met behulp van CBS microdata zijn alle verhuisbewegingen in de periode 2006 tot en met 2013 geanalyseerd. Dit geeft een gedetailleerd inzicht in het zoekgedrag en de mogelijkheden op de Nieuwkoopse woningmarkt. In de onderstaande tabel is voor de vestigers en de groep binnenvhuizers naar huishoudenstype weergegeven waar zij in de afgelopen jaren terecht zijn gekomen.

Tabel 0.3: Gemeente Nieuwkoop. Bewoning vrijkomend aanbod naar type en huishoudenstype 2006 - 2013

Vrijgekomen woning	Vestigers	Binnenvhuizers				Totaal		
		1-2 phh tot 30	1-2 phh 30 tot 55	1-2 phh 55 tot 75	1-2 phh 75+	Gezinnen	%	Aantal
Huur eengezins	41%	39%	30%	36%	43%	38%	38%	1.642
Huur appartement	5%	14%	8%	21%	42%	2%	8%	360
Koop rij	27%	33%	37%	13%	6%	41%	30%	1.293
Koop 2^1-kap	6%	3%	6%	7%	0%	14%	7%	281
Koop vrijstaand	17%	4%	13%	9%	0%	2%	11%	45
Koop appartement	4%	7%	6%	14%	9%	3%	6%	259
Totaal	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	4.285
Aantal	1.740	815	615	316	121	678	4.285	

Bron: CBS Microdata 2015.

- Vestigers in Nieuwkoop richten zich op bijna alle woningsegmenten zowel in de huur- als de koopsector. Opvallend is dat een relatief grote groep in een eengezinshuurwoning is komen wonen.

Daarnaast zijn naar verhouding relatief veel vestigers in een vrijstaande koopwoning terecht gekomen.

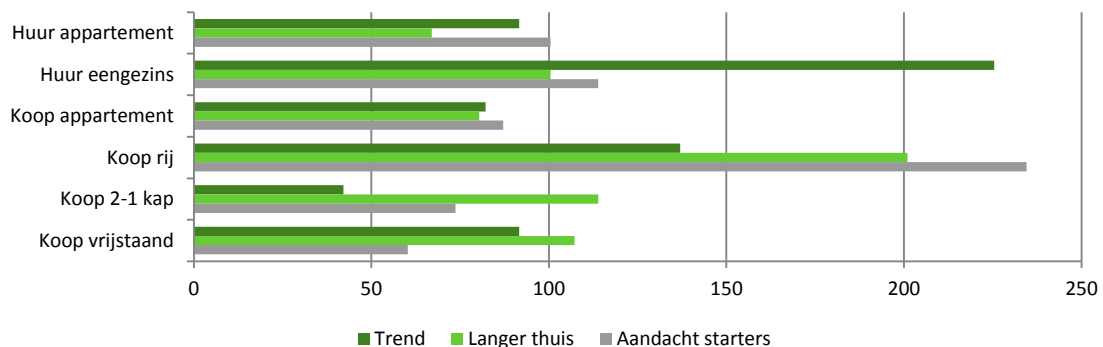
- Jonge huishoudens tot 30 jaar richten zich op zowel de huur- als de koopsector. Ruim de helft (52%) is in een eengezinshuurwoning of huurappartement komen wonen. Daarnaast is er een vrij grote groep die een rijwoning heeft gekocht.
- Bij één- en tweepersoonshuishoudens tussen 30 en 55 jaar valt op dat deze groep zich wat sterker richt op de koopsector en dan met name rijwoningen.
- Bij kleine huishoudens tussen 55 en 75 jaar valt op dat er relatief veel verhuizingen zijn naar huur- of koopappartementen en dit neemt nog sterker toe bij 75-plussers.
- Gezinnen hebben zich in de afgelopen periode iets meer gericht op de huursector dan op de koopsector. In de huursector richten zij zich vooral op eengezinswoningen en in de koopsector op rijwoningen.

### Kwalitatieve vraag in de komende jaren

Door het verhuisgedrag uit het verleden te combineren met de kennis vanuit het marktkennerpanel ontstaat inzicht in de woonwensen van verschillende huishoudentypen in Nieuwkoop. Door dit inzicht te koppelen aan de huishoudensontwikkeling brengen we de kwalitatieve woningbehoefte in beeld. Voor de periode tot 2020 zijn drie scenario's uitgewerkt. Een trendscenario, een scenario 'langer thuiswonen' en het scenario 'aandacht voor starters'.

- Bij het trendscenario wordt de ontwikkeling van de verhuisbewegingen in het verleden direct vertaald naar de toekomst.
- Bij het scenario 'langer thuiswonen' is er rekening mee gehouden dat ouderen langer zelfstandig blijven wonen en minder snel doorverhuizen naar een (sociale) huurwoning.
- Bij het scenario 'aandacht voor starters' wordt de positie van de starter op de woningmarkt verbeterd. Dit door extra huurwoningen en goedkope koopwoningen toe te voegen.

Figuur 0.3: Gemeente Nieuwkoop. Kwalitatieve vraag 'Langer thuis' en 'Aandacht starters' 2015-2020 (woningen)



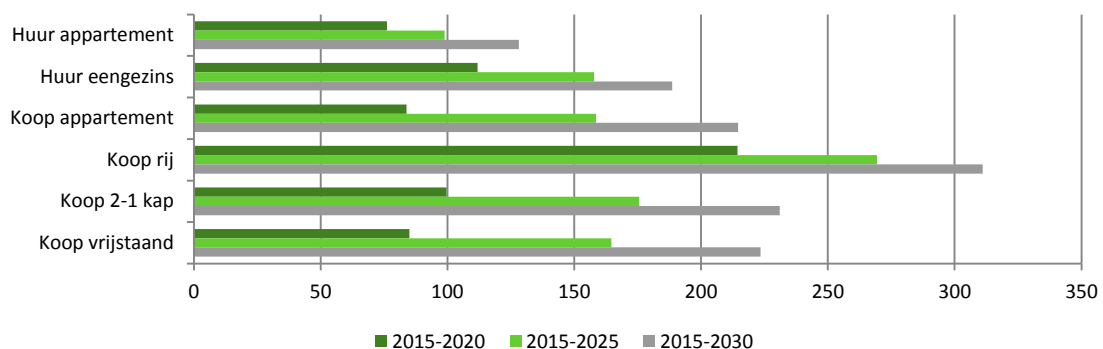
Bron: CBS microdata, bewerking Companen 2015.

- In het trendscenario komt een sterke voorkeur naar huur naar voren. Voor de komende jaren lijkt dit geen realistisch beeld te geven van de kwalitatieve vraag naar woningen, vanwege een overschatting van de vraag naar huurwoningen. Dit is met name ingegeven door het relatief hoge aantal verhuisbewegingen in de huursector in het verleden en strengere toewijzingsregels die op dit moment in belangrijke mate de markt bepalen.
- In het scenario 'langer thuis' neemt de vraag naar eengezinswoningen en appartementen in de huursector af, omdat ouderen langer zelfstandig blijven wonen in hun koopwoning. Dit betekent dat op korte termijn minder koopwoningen vrijkomen en dat met name in deze segmenten meer vraag ontstaat.

- In het scenario ‘aandacht voor starters’ neemt juist de vraag naar huurwoningen toe, zowel voor eengezinswoningen als appartementen. Daarnaast neemt de vraag naar (goedkope) rijwoningen toe.
- Zowel scenario ‘langer thuis’ als scenario ‘aandacht voor starters’ geven een goed inzicht in de kwalitatieve vraagontwikkeling. Daarnaast bieden beide scenario’s handvatten voor sturing in het bouwprogramma en inzicht in de effecten voor het bedienen van verschillende doelgroepen op de woningmarkt.

De eerder benoemde trends zijn ook doorberekend voor de periode tot en met 2030. Hierdoor ontstaat inzicht in de gewenste voorraad in de periode tot en met 2030. Hierbij is gekozen voor een kwalitatieve behoefteontwikkeling die is gebaseerd op het gemiddelde van scenario 2 (langer thuis) en scenario 3 (aandacht voor starters). Hierbij kiezen we er voor om scenario 1 niet door te rekenen. De gewenste omvang van de voorraad bedraagt circa 12.140 woningen in 2030. Dit levert voor de komende jaren de volgende gewenste toevoeging op.

Figuur 0.4: Gemeente Nieuwkoop: Veranderende woningbehoefte 2015-2020-2025-2030



Bron: CBS microdata, bewerking Companen 2015.

### Confrontatie kwalitatieve vraag en huidige plancapaciteit

De huidige plancapaciteit tot 2020 bedraagt 642 woningen en ligt daarmee in lijn met de woningbehoefteraming voor de periode 2015-2020 (670 woningen). Kijken we naar de woningsegmenten dan valt op dat het merendeel van het bouwprogramma bestaat uit koopwoningen, dit is ruim 90% van de plancapaciteit. Binnen het koopsegment ligt het accent op rijwoningen (45%) en vrijstaande woningen (31%). Het aandeel huurwoningen is zeer beperkt. Gelet op de kwalitatieve vraag strekt het aanbeveling om de mogelijkheden te onderzoeken om meer huur toe te voegen en het accent op dure, vrijstaande woningen te verschuiven.

Naast het reguliere bouwprogramma zijn er aanvullend 430 woningen geprogrammeerd voor transformatie van de Noordse Buurt in diverse sleutelprojecten. De sleutelprojecten voorzien in een (boven)regionale vraag, welke is afgestemd met de provincie en de regio. De optelsom van beide programma’s laat zien dat het accent van het totale programma nog sterker komt te liggen op rijwoningen en vrijstaande koopwoningen in de koopsector. Ondanks dat het bouwprogramma ter compensatie van de Noordse Buurt inspeelt op de woonprofielen van vestigers, kan dit een mogelijk risico vormen voor de afzetbaarheid van nieuwbouwwoningen.

# 1 Inleiding

De gemeente Nieuwkoop en de twee corporaties Woningstichting Nieuwkoop en Woondiensten Aarwoude hebben behoefte aan een actueel inzicht in ontwikkelingen op de woningmarkt. De gemeente wil dit gebruiken als basis voor het opstellen van de nieuwe woonvisie en de corporaties hebben dit inzicht nodig voor hun portefeuillebeleid. Samen willen de gemeente en corporaties komen tot prestatieafspraken. Een gemeenschappelijk beeld van de woningmarkt helpt hierbij.

De woningmarkt is op dit moment flink in beweging en er spelen diverse ontwikkelingen die de vraag naar woningen bepalen of gaan bepalen. Zo zien we dat de koopmarkt na jaren van tegenspoed weer in de lift zit en tegelijkertijd neemt de druk op de (sociale) huurmarkt toe. Er zal in de komende jaren moeten worden geanticipeerd worden op de vergrijzing en de toenemende huishoudensverdunding. Daarnaast is per 1 juli de Woningwet vastgesteld. Hierin zijn nieuwe regels vastgesteld ten aanzien van passend toewijzen en (tijdelijke) verruiming van de inkomensdoelgroep in de sociale huursector. Daarnaast verandert de Woningwet de verhouding tussen gemeente, corporaties en huurdersorganisaties. Het belang van samenwerking wordt steeds groter en dit gezamenlijke woningmarktonderzoek is een opmaat voor verdere samenwerking.

## 1.1 Vraagstelling

### Centrale onderzoeksvragen

De centrale onderzoeksvragen luiden als volgt:

- Hoe functioneert de bestaande woningmarkt in Nieuwkoop?
- Wat is de toekomstige ontwikkeling van de woningbehoefte in de periode 2015-2030?
- Hoe ziet de gewenste samenstelling van de voorraad eruit in 2030?

Om deze onderzoeksvragen te beantwoorden zijn de demografische ontwikkeling van de afgelopen periode in beeld gebracht en blikken we vooruit met behulp van bevolkings- en huishoudensprognoses. Daarnaast is een grondige analyse gemaakt van alle verhuisbewegingen in de periode 2006-2013. Dit biedt inzicht in het functioneren van de woningmarkt en geeft een antwoord op vragen als: welke verhuisbewegingen zijn er tussen de kernen? Op welke woningtype richten starters zich? En in hoeverre verhuizen senioren naar een andere woning?

De huidige samenstelling van de woningvoorraad is geanalyseerd zodat er niet alleen inzicht is in de samenstelling naar type en prijsklasse, maar ook of de voorraad geschikt is om zo lang mogelijk zelfstandig te kunnen blijven wonen. Tot slot besteden we aandacht aan verschillende maatschappelijke ontwikkelingen zoals vergrijzing, betaalbaarheid van het wonen en ontwikkelingen in de wetgeving zoals passend toewijzen.

### Onderzoeksoptzet

Het onderzoek is grotendeels uitgevoerd op basis van analyse van bestaande gegevens. Voor demografische analyses is gebruik gemaakt van CBS-gegevens. De prognoses zijn gebaseerd op de provinciale prognose Provincie Zuid-Holland en de verhuisbewegingen zijn inzichtelijk gemaakt met behulp van microdata van het CBS.

Om de cijfers beter te kunnen duiden op basis van de lokale praktijk heeft er een marktkennerspanel plaatsgevonden. In dit panel is met een aantal makelaars, zorgpartijen, de huurdersbelangen-

verenigingen, de Rabobank en medewerkers van gemeente en corporaties doorgepraat over de huidige ontwikkelingen op de Nieuwkoopse woningmarkt. Relevante uitkomsten uit dit panel zijn verwerkt in deze rapportage.

## Achtergronden bij de vraagstelling

### ***Woonvoorkeuren: vraag of wens?***

Veel traditioneel onderzoek, zoals WoON2012, kijkt in eerste instantie naar de verhuiscriteria, maar niet naar de verhuisrealiteit. De afgelopen jaren leren dat verhuiscriteria vaak ingegeven zijn door idealen. De praktijk bleek weerbarstiger. In de huursector is dit bijvoorbeeld nog meer het geval dan in het verleden. Door de passendheidstoets en eisen ten aanzien van EU-doelgroepen wordt straks de behoefte aan (sociale) huurwoningen sterk gestuurd door wet- en regelgeving. Reden om goed te kijken naar de verhuispraktijk en feitelijke mogelijkheden. Daarom zijn de verhuisbewegingen in de afgelopen periode zeer gedetailleerd in beeld gebracht. Trends die we hier in waarnemen zijn op basis van demografische en economische scenario's vertaald naar de toekomst.

### ***Aandacht voor drie deelgebieden***

In dit onderzoek besteden we nadrukkelijk aandacht aan uitkomsten op het niveau van drie deelgebieden in de gemeente: Liemeer, Ter Aar en Nieuwkoop. Deze deelgebieden sluiten aan bij de werkgebieden van de drie corporaties. Op een aantal relevante onderdelen en in de factsheets is verdiepende informatie op kernniveau weergegeven. De deelgebieden bestaan uit de volgende kernen:

- Deelgebied Liemeer: Nieuwveen, Zevenhoven, Noordeinde, Vrouwenakker, Noordse Dorp.
- Deelgebied Ter Aar: Ter Aar, Langeraar, Papenveer en Korteraar<sup>3</sup>.
- Deelgebied Nieuwkoop: Nieuwkoop, Noorden, Woerdense Verlaat, De Meije.

### ***Betaalbaarheid***

Er zijn diverse signalen dat de betaalbaarheid voor verschillende groepen steeds meer onder druk komt te staan. Dit vraagt inzicht in de betaalbaarheid van het wonen, voor zowel de huur- als de koopsector. Dit helpt bij het bepalen van huurprijsbeleid en bij prestatieafspraken over de gewenste omvang van de sociale voorraad en het gewenste omvang percentage sociale huur bij nieuwbouw.

---

<sup>3</sup> Vanwege de postcode-indeling kan er overigens geen onderscheid gemaakt worden tussen beide kernen.



## 2 Beeld van de huidige woningmarkt

In dit eerste hoofdstuk wordt een beeld geschetst van de huidige situatie op de woningmarkt in Nieuwkoop. Hierbij wordt ingegaan op de demografische ontwikkelingen in het verleden en de samenstelling van de huidige voorraad. Daarnaast komen ontwikkelingen op de huur- en de koopmarkt aan bod en de betaalbaarheid van het wonen.

### 2.1 Demografische ontwikkelingen

Op 1 januari 2015 telde de gemeente Nieuwkoop 27.114 inwoners. De periode 2007 tot 2015 laat zien dat er sprake is van een zeer beperkte groei van de bevolking. In deze periode is het aantal inwoners toegenomen met ongeveer 127 personen. Dit komt neer op een groei van +0,5% en ligt daarmee lager dan de gemiddelde groei in de provincie Zuid-Holland (+4,2%) en het Nederlandse gemiddelde (+3,3%).

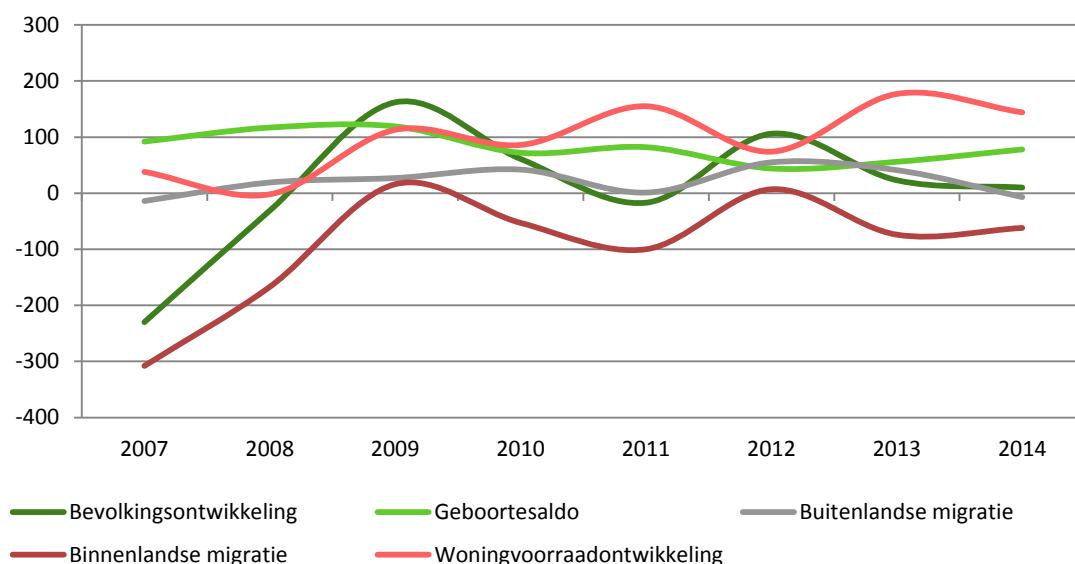
Tabel 2.1: Gemeente Nieuwkoop. Ontwikkeling aantal inwoners 2007-2014

	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	Groei
Inwoners	26.987	26.777	26.757	26.929	26.988	26.974	27.082	27.104	27.114	+0,5%
Groei	-210	-20	172	59	-14	108	22	10	-	127

Bron: CBS 2015.

In de onderstaande figuur is de ontwikkeling van bevolking, de woningvoorraad, het geboortesaldo (geboorte minus sterfte) en het migratiesaldo weergegeven. Let op: het gaat hierbij om jaarsaldi.

Figuur 2.1: Gemeente Nieuwkoop. Demografische ontwikkeling en woningvoorraadontwikkeling 2007-2014



Bron: CBS, 2015.

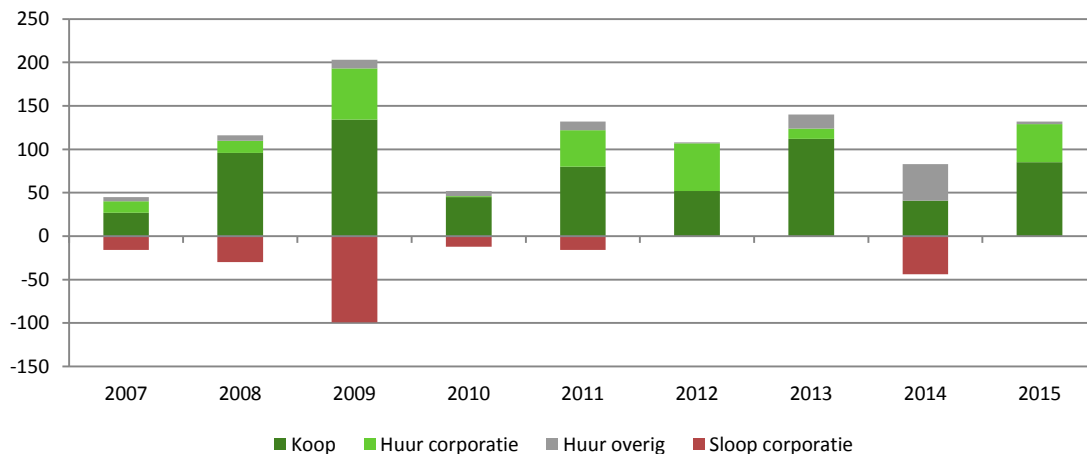
- De bevolkingsontwikkeling fluctueerde de afgelopen jaren. In 2009 en 2012 is de bevolking van Nieuwkoop relatief sterk gegroeid terwijl er in 2007 en 2011 er sprake was van een daling van het inwonertal.

- Een belangrijke constatering is dat de gemeente te maken heeft met een structureel vertrekoverschot. Met uitzondering van 2009 en 2012 verlaten meer mensen de gemeente dan zich er vestigen. In de periode 2007-2014 zijn per saldo in totaal 741 mensen vertrokken uit de gemeente.
- Het geboortesaldo (geboorte minus sterfte) is positief, maar laat in de afgelopen jaren wel een lichte daling zien. Dit betekent dat de natuurlijke groei van de bevolking afneemt. Door de toename van het aantal ouderen (de vergrijzing) neemt het aantal sterfgevallen toe en het aantal geboorten af. In de komende jaren zal deze ontwikkeling verder doorzetten.

## Nieuwbouw

Op basis van de WOZ-registratie is de gerealiseerde nieuwbouw in beeld gebracht voor de periode 2007-2015. Hierbij is onderscheid gemaakt in koop, sociale huur en overige huur<sup>4</sup>. Daarnaast is op basis van een inventarisatie bij de corporaties het aantal gesloopte woningen geïnventariseerd. Het gaat hierbij veelal om sociale huurwoningen die zijn gesloopt waar nieuwbouw in de plaats voor is gekomen.

Figuur 2.2: Gemeente Nieuwkoop. Nieuwbouw naar eigendomsvorm 2007-2015



Bron: WOZ-registratie gemeente Nieuwkoop, 2015.

- In de afgelopen periode zijn gemiddeld 115 nieuwbouwwoningen per jaar gerealiseerd. Met name in 2009 zijn er veel woningen opgeleverd.
- De nieuwbouw van de corporaties is in belangrijke mate vervangende nieuwbouw. In totaal hebben de corporaties 240 huurwoningen gerealiseerd en daar staat de sloop van 217 woningen tegenover.
- Vergelijken we de groei van de woningvoorraad in Nieuwkoop met die van de omliggende gemeenten Kaag en Braassem en Alphen aan den Rijn dan is de omvang van de voorraad in Nieuwkoop minder hard gegroeid. In de periode 2007 tot en met 2011<sup>5</sup> is de voorraad in Nieuwkoop toegenomen met (2,4%). In dezelfde periode is de voorraad in Alphen aan den Rijn met 3,1% toegenomen en in Kaag en Braassem met 4,5%.

### Wie is er in de nieuwbouw terecht gekomen?

Van vier projecten is geanalyseerd waar de nieuwe bewoners vandaan komen. Komen zij uit hetzelfde dorp, de gemeente of uit een andere gemeente? Het betreft de nieuwbouwprojecten De Beuk

<sup>4</sup> De categorie 'overige huur' is bepaald op basis van de WOZ-registratie door te kijken naar de eigenaar en gebruiker van de woning. Als de eigenaar en gebruiker niet dezelfde persoon zijn en het is geen corporatiewoning, dan valt deze in de categorie overige huur. Deze cijfers geven een indicatie omdat het voor kan komen dat de woning op naam van de partner staat en de gebruiker een andere naam heeft.

<sup>5</sup> Vanaf 2012 registreert het CBS de omvang van de woningvoorraad op basis van de BAG. Dit heeft een trendbreuk tot gevolg waardoor er geen vergelijking mogelijk is voor de periode 2007 tot en met 2014.

(Nieuwveen), Land van boer Bos (Nieuwveen), Stokman (Zevenhoven) en Wijland (Nieuwkoop). Hieruit blijkt dat het per project verschilt waar men vandaan komt. In de projecten 'Land van boer Bos' (50%) en 'Stokman' (64%) zijn relatief veel mensen uit het dorp komen wonen, terwijl in project de Beuk relatief veel mensen van buiten de gemeente zich hebben gevestigd. In totaal is 45% van de huishoudens in het dorp afkomstig uit het eigen dorp en 31% uit een andere gemeente.

Tabel 2.2: Gemeente Nieuwkoop: Toewijzingen nieuwbouw

	De Beuk Nieuwveen	Land van boer Bos, Nieuwveen	Stokman, Zevenhoven	Wijland, Nieuwkoop	Totaal
Uit dorp	35%	50%	64%	33%	45%
Uit gemeente	19%	13%	29%	29%	24%
Uit andere gemeente	46%	37%	7%	38%	31%
Totaal	100%	100%	100%	100%	100%

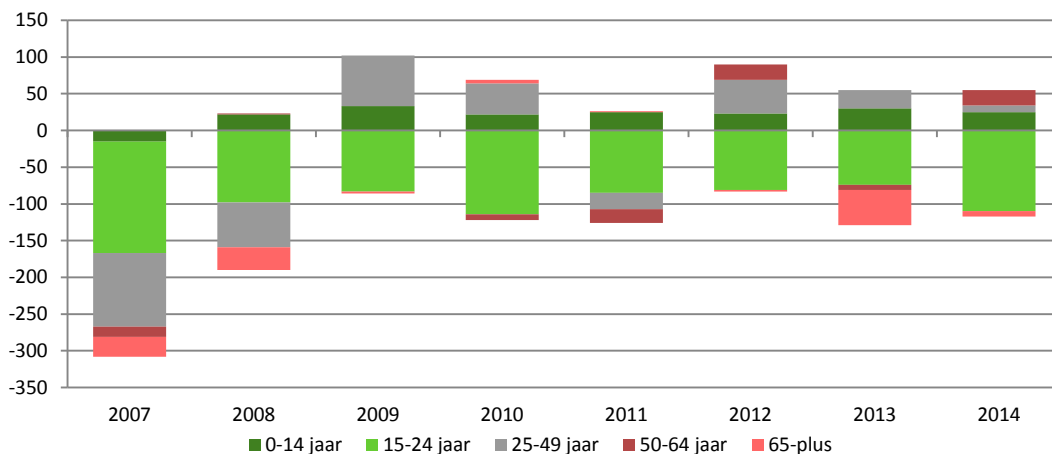
Bron: Inventarisatie gemeente Nieuwkoop.

Het lijkt erop dat naar verhouding een groot deel van deze nieuwbouw terecht is gekomen bij inwoners uit de gemeente. Vergelijken we de situatie in de nieuwbouw met het totaal aantal verhuisbewegingen dan blijkt dat in zijn totaliteit ongeveer 60% van de woningen betrokken wordt door iemand van uit de gemeente en 40% door een huishouden van buiten de gemeente. In deze vier projecten is naar schatting in 70% van de gevallen iemand komen wonen die uit de gemeente komt.

### Migratie naar leeftijd

De binnenlandse migratie speelt een belangrijke rol in de bevolkingsontwikkeling van de afgelopen jaren. De vraag is wat de achtergronden zijn van mensen die zich vestigen of juist vertrekken uit de gemeente. In de onderstaande figuur is het migratiesaldo naar leeftijd in beeld gebracht.

Figuur 2.3: Gemeente Nieuwkoop. Migratiesaldo naar leeftijdsklasse 2007 – 2014



Bron: CBS, 2015.

- Nieuwkoop heeft een aantrekkingskracht op gezinnen, maar dan alleen in de jaren waarin relatief veel nieuwbouw is gerealiseerd. In de jaren 2009, 2010 en 2012 tot en met 2014 heeft Nieuwkoop mensen in de leeftijd 25-49 jaar weten aan te trekken. Daar staat tegenover dat in de jaren waarin minder nieuwbouw is gerealiseerd deze groep juist de gemeente verlaat. Dit is met name in 2007 en 2008 het geval. In de totale periode 2007-2014 zijn er overigens bijna net zoveel 25-49-jarigen vertrokken als zich hebben gevestigd (saldo = +8).

- Jongeren in de leeftijdsklasse 15 tot 24 jaar verlaten per saldo de gemeente. Dit beeld zien we bij de meeste Nederlandse gemeenten. Het gaat hierbij veelal om jongeren die de gemeente vanwege werk of studie elders verlaten.
- Daarnaast valt op dat de groep van 65 jaar en ouder in 2007, 2008 en 2013 de gemeente heeft verlaten. Het is niet duidelijk wat hiervan de achtergronden zijn.
- Het jaar 2007 is een duidelijke uitschieter in de migratie-ontwikkeling van de afgelopen periode. Mogelijk dat dit komt doordat in de jaren 2006 en 2007 relatief veel woningen zijn opgeleverd in Alphen aan den Rijn.

### Migratie tussen de gemeenten

De onderstaande tabel geeft weer wat de belangrijkste verhuisbewegingen zijn tussen Nieuwkoop en omliggende gemeenten.

Tabel 2.3: Gemeente Nieuwkoop. Migratie naar richting, 2007-2013

	Vestiging in Nieuwkoop vanuit	Vertrek vanuit Nieuwkoop naar	Saldo
De Ronde Venen	248	191	57
Woerden	98	165	-67
Bodegraven- Reeuwijk	88	87	1
Alphen aan de Rijn	1.157	1.473	-316
Kaag en Braassem	229	197	32
Aalsmeer	142	128	14
Uithoorn	163	185	-22
<i>Overig provincie Zuid-Holland</i>	962	1.038	-76
Amsterdam	227	295	-68
Utrecht	102	171	-69
Amstelveen	75	67	8
<i>Overig provincie Utrecht</i>	152	167	-15
<i>Overig provincie Noord-Holland</i>	308	292	16
<i>Overig Nederland</i>	569	743	-174
<b>Nederland totaal</b>	<b>4.520</b>	<b>5.199</b>	<b>-679</b>
Buitenland	762	591	171

Bron: CBS, 2015.

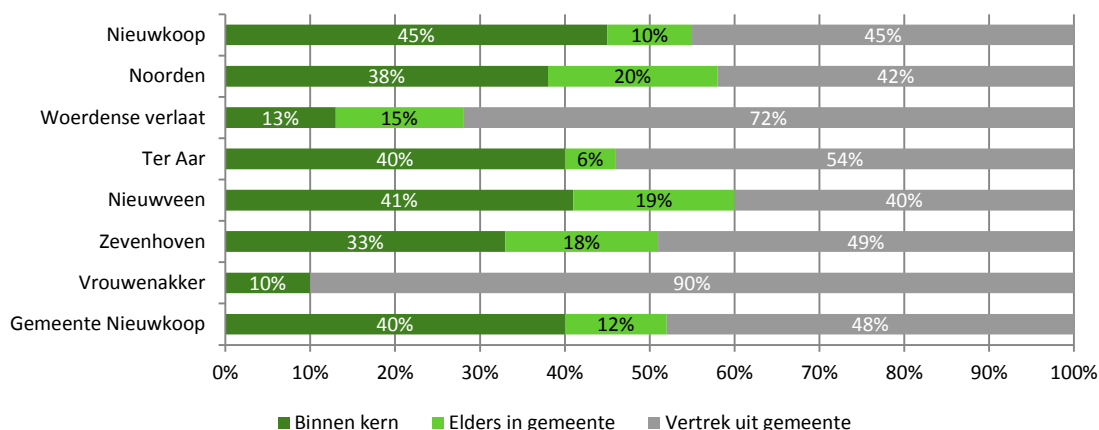
In de periode 2007-2013 zijn er per saldo 679 mensen vertrokken uit de gemeente. Dit is jaarlijks bijna 100 personen, wat neerkomt op ongeveer 0,4% van de bevolking per jaar.

- Nieuwkoop heeft veruit de sterkste verhuisrelatie met Alphen aan den Rijn. Per saldo vertrekken mensen naar Alphen aan den Rijn. Daarnaast zijn er relatief veel verhuisbewegingen met Kaag en Braassem en De Ronde Venen. Per saldo weet Nieuwkoop uit beide gemeenten mensen aan te trekken.
- Op basis van de migratiebewegingen zijn deze drie gemeenten te typeren als woningmarktregio en lijkt het logisch om bij onderbouwing voor de Ladder van Duurzame verstedelijking allereerst naar deze gemeenten te kijken.

### Migratie tussen kernen

Op basis van analyse van CBS Microdata zijn per kern alle verhuisbewegingen van personen in de periode 2006-2013 geanalyseerd. Dit geeft een duidelijk beeld van de kernbinding en de relaties tussen de kernen.

Figuur 2.4: Gemeente Nieuwkoop. Verhuisbewegingen per kern 2006-2013



Bron: CBS Microdata 2015.

- Van alle verhuisbewegingen in de gemeente Nieuwkoop is ongeveer 52% van de personen binnen de gemeente verhuisd. Hiervan is 40% binnen de eigen kern en 12% naar een andere kern binnen de gemeente verhuisd. Ongeveer 48% van de mensen is verhuisd naar een andere gemeente. Dit is overigens een vrij gebruikelijk aandeel mensen dat verhuisd naar een andere gemeente.
- De kernbinding is het sterkst in de grotere kernen Nieuwkoop (45%), Ter Aar (40%) en Nieuwveen (41%). Vanwege het ruimere aanbod woningen is het ook makkelijker om binnen de kernen door te verhuizen naar een geschikte woning. De woningvoorraad is er groter en er komen meer woningen beschikbaar.

In de onderstaande tabel zijn de verhuisrelaties tussen de kernen weergegeven. De verticale totaalrij geeft in absolute zin het aantal verhuisbewegingen weer. De horizontale kern geeft het totale aandeel verhuizingen per kern weer.

Tabel 2.4: Gemeente Nieuwkoop. Verhuisbewegingen tussen de kernen 2006-2013

	Van	Naar								Totaal	Aantal verhuisbewegingen
		Nieuwkoop	Noorden	Woerdense Verlaat	Ter Aar	Nieuwveen	Zevenhoven	Vrouwenakker	Vertrek uit gemeente		
Nieuwkoop	Nieuwkoop	45%	4%	0%	1%	2%	3%	0%	45%	100%	4.020
	Noorden	15%	38%	2%	0%	0%	3%	0%	43%	100%	650
	Woerdense Verlaat	5%	10%	13%	0%	0%	0%	0%	72%	100%	370
Ter Aar	Ter Aar	4%	0%	0%	40%	1%	1%	0%	54%	100%	4.200
Liemeer	Nieuwveen	7%	0%	0%	4%	41%	7%	0%	40%	100%	1.860
	Zevenhoven	8%	1%	0%	1%	7%	33%	0%	50%	100%	1.280
	Vrouwenakker	0%	0%	0%	0%	0%	0%	10%	90%	100%	100
Totaal		18%	4%	0%	15%	8%	6%	0%	49%	100%	12.480

Bron: CBS Microdata, 2015

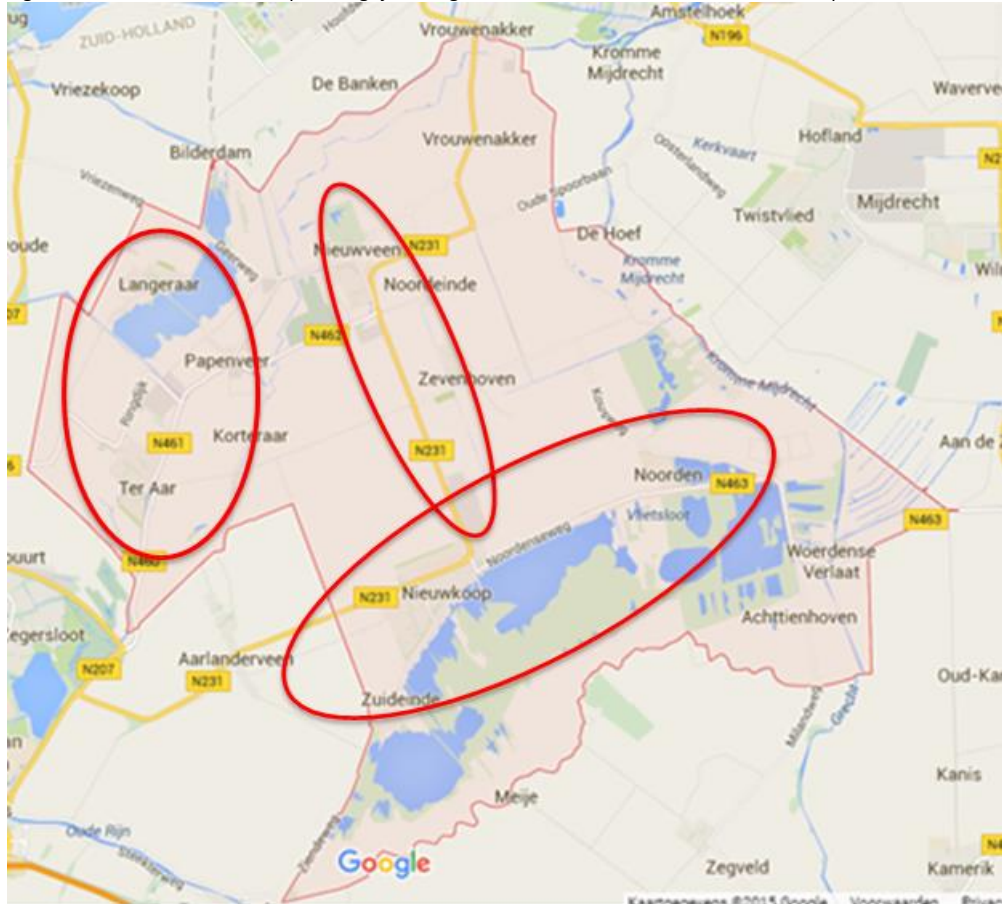
- De verhuisbewegingen zijn sterk gericht op de grootste kern die het meest dichtbij ligt. Hierbij valt op dat:
  - Tussen de twee grootste kernen Nieuwkoop en Ter Aar weinig uitwisseling plaatsvindt.
  - Inwoners vanuit Noorden sterk gericht zijn op Nieuwkoop.
  - Vanuit Woerdense Verlaat trekt men relatief vaak naar de kern Noorden.
  - Inwoners uit Nieuwveen zijn gericht op Zevenhoven en Nieuwveen.
  - Inwoners uit Zevenhoven zijn gericht op Nieuwkoop en Nieuwveen.



- Vanuit Vrouwenakker trekt men vooral naar een plaats buiten de gemeente. In absolute zin gaat echter om een zeer beperkt aantal verhuizingen.

Geografisch zien de belangrijkste verhuisbewegingen er als volgt uit:

Figuur 2.5: Gemeente Nieuwkoop. Belangrijkste migratierelaties tussen de kernen in Nieuwkoop



#### Belangrijkste conclusies:

- De afgelopen jaren is de bevolking van Nieuwkoop minder hard gegroeid dan het provinciale en Nederlandse gemiddelde. De belangrijkste oorzaak voor deze beperkte groei is het structurele vertrekoverschot in de afgelopen jaren.
- In jaren waarin relatief veel woningen zijn gebouwd is Nieuwkoop in staat geweest om gezinnen aan te trekken. Jongeren in de leeftijd 15-24 jaar verlaten de gemeente per saldo. Dit is overigens een gebruikelijk beeld en komt bij de meeste Nederlandse gemeenten voor.
- Nieuwkoop heeft de sterkste verhuisrelatie met Alphen aan den Rijn. Daarna volgen Kaag en Braassem en De Ronde Venen.
- Van alle verhuisde personen in de afgelopen periode is ongeveer 40% binnen de eigen kern verhuisd en heeft ongeveer de helft de gemeente verlaten.
- De kernbinding is het sterkst in Nieuwkoop, Ter Aar en Nieuwveen. De verhuisbewegingen binnen de gemeente zijn sterk gericht op de grootste kern die het meest dichtbij ligt.

## 2.2 Samenstelling huidige woningvoorraad

Op 1 januari 2015 telde de gemeente circa 10.385 woningen. Hiervan is 69% koop, 21% corporatiebezit en naar schatting 10% is overige huur. Bij deze laatste categorie gaat het om bezit van beleggers, pensioenfondsen of bijvoorbeeld particulieren die één of meerdere woningen (tijdelijk) verhuren.

Tabel 2.5: Gemeente Nieuwkoop. Samenstelling woningvoorraad naar eigendom, 2015

	Aantal	%
Huur – Woondiensten Aarwoude	730	7%
Huur – Woningstichting Nieuwkoop	965	9%
Huur – Stichting Vestia	555	5%
Huur – overig	990	10%
Koop	7.145	69%
Totaal	10.385	100%

Bron: WOZ-registratie Nieuwkoop, 2015.

- De woningvoorraad bestaat grotendeels uit rijwoningen (54%), gevolgd door vrijstaande (21%) en twee-onder-een-kapwoningen (14%). In de onderstaande tabel is de samenstelling verder gespecificeerd naar eigendomsvorm.

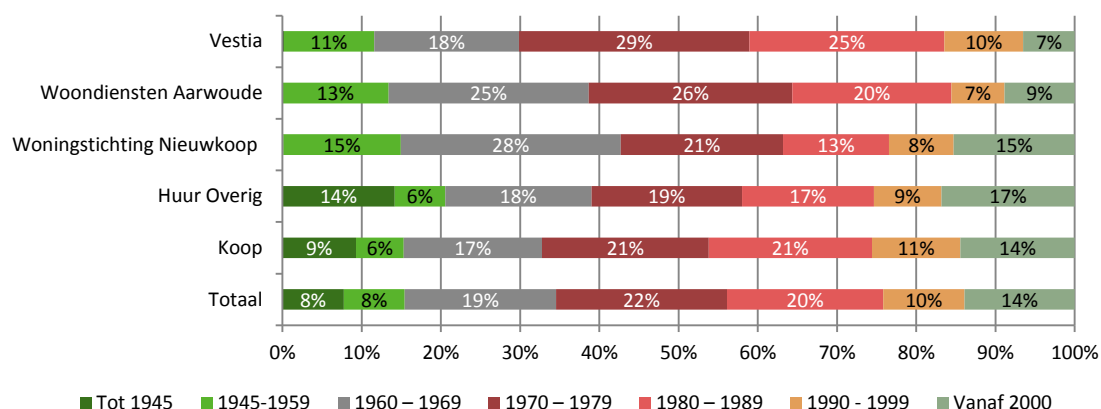
Tabel 2.6: Gemeente Nieuwkoop. Samenstelling woningvoorraad naar type, 2015

	Huur corporatie		Huur overig		Koop		Totaal	
	aantal	%	aantal	%	aantal	%	aantal	%
Appartement	515	23%	140	14%	470	7%	1.125	11%
Rij- / hoekwoning	1.680	75%	405	41%	3.575	50%	5.660	54%
2^1-kapwoning	50	2%	165	17%	1.235	17%	1.450	14%
Vrijstaande woning	5	0%	280	28%	1.865	26%	2.150	21%
Totaal	2.250	100%	990	100%	7.145	100%	10.385	100%

Bron: WOZ-registratie Nieuwkoop, 2015

Bijna twee derde van de woningvoorraad in Nieuwkoop is gebouwd in de periode vanaf 1970. Bijna de helft van de voorraad van Woondiensten Aarwoude en Woningstichting Nieuwkoop is in de periode 1960 tot en met 1979 gerealiseerd. Vestia (7%) en Woondiensten Aarwoude (9%) hebben relatief weinig woningen met een bouwjaar vanaf 2000.

Figuur 2.6: Gemeente Nieuwkoop. Samenstelling woningvoorraad naar bouwjaar, 2015

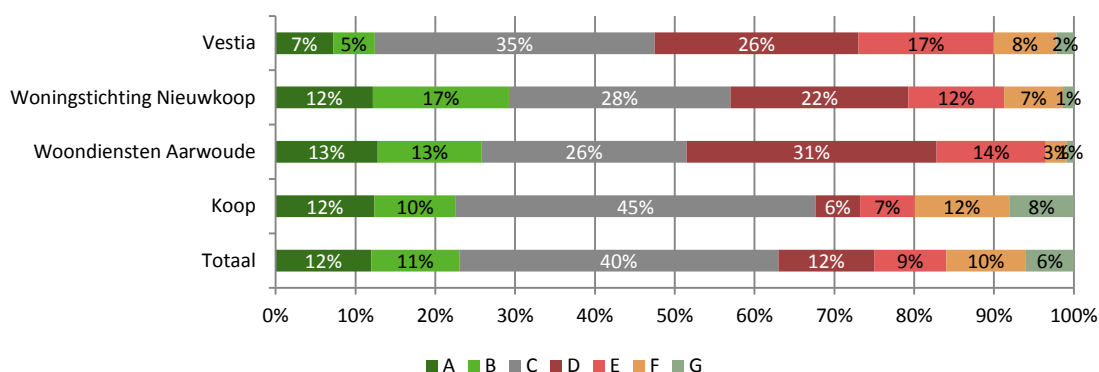


Bron: WOZ-registratie Nieuwkoop, 2015

### Samenstelling voorraad naar energielabel

Per 1 januari 2015 is het verplicht om bij verkoop of verhuur van een woning een energielabel te hebben. Iedere woning heeft een voorlopig energielabel gekregen, die kan worden omgezet tot een definitief energielabel. Hierbij geldt dat een label A zeer energiezuinig is en een label G het minst zuinig is. Van de totale voorraad in Nieuwkoop heeft 63% een energielabel C of hoger. Ongeveer een kwart van de voorraad heeft een label E, F of G. De energetische kwaliteit van de koopvoorraad ligt vooralsnog iets hoger dan die van de sociale voorraad. Een mogelijke verklaring hiervoor is dat relatief veel koopwoningen na 1980 zijn gebouwd. In de koopvoorraad heeft ongeveer 70% een label C of hoger. Van de voorraad van Vestia en Woondiensten Aarwoude heeft ongeveer de helft een label C of hoger en van Woningstichting Nieuwkoop ruim 57%.

Figuur 2.7: Gemeente Nieuwkoop: Woningvoorraad naar energielabel

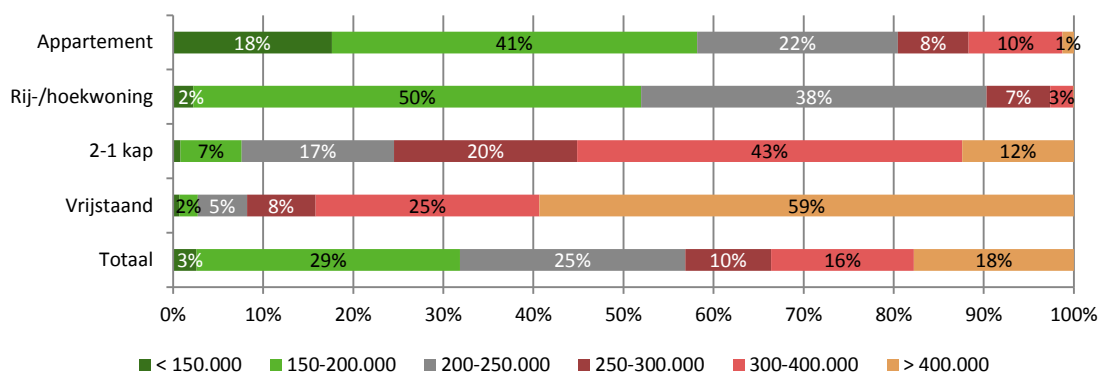


Bron: Energielabelatlas 2015 en opgave corporaties 2015.

### Samenstelling koopvoorraad naar prijsklasse

Op basis van de WOZ-registratie is de samenstelling van de koopvoorraad in beeld gebracht. Hierdoor ontstaat inzicht in de prijsniveaus van de verschillende woningtypen.

Figuur 2.8: Gemeente Nieuwkoop. Samenstelling koopwoningvoorraad naar type en prijsklasse 2015



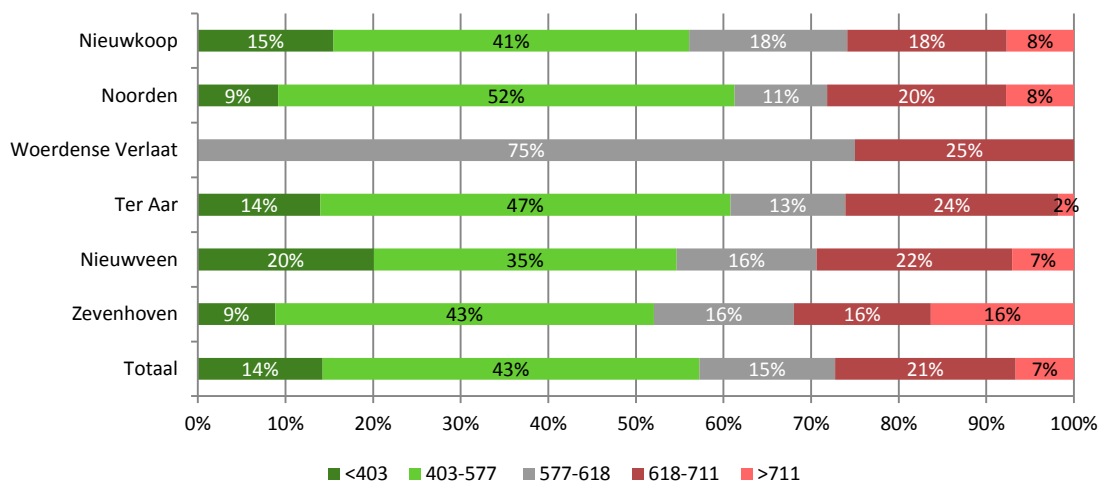
Bron: WOZ-registratie Nieuwkoop, 2015.

Van alle koopwoningen in Nieuwkoop heeft ruim 30% een WOZ-waarde onder de €200.000. Daarnaast heeft een kwart een waarde tussen de €200.000 en €250.000. In totaal heeft bijna één op de vijf koopwoningen een waarde boven de €400.000.

### Samenstelling sociale voorraad naar prijsklasse

Woningstichting Nieuwkoop heeft woningbezit in de kernen Nieuwkoop, Noorden en Woerdense Verlaat. Woondiensten Aarwoude in Ter Aar en Vestia heeft bezit in Nieuwveen en Zevenhoven. In totaal heeft circa 58% van de huidige sociale voorraad in Nieuwkoop een huurprijs tot de 1<sup>e</sup> aftoppingsgrens van €577 en circa 16% tussen de 1<sup>e</sup> en 2<sup>e</sup> aftoppingsgrens (€577 tot €618). Woningstichting Nieuwkoop en Woondiensten Aarwoude hebben een vergelijkbare voorraad wat betreft prijsniveau. Het bezit van Vestia heeft een iets hoger prijsniveau, ongeveer 11% van de voorraad heeft een huurprijs boven de €711 per maand.

Figuur 2.9: Gemeente Nieuwkoop. Sociale voorraad per kern naar prijsklasse

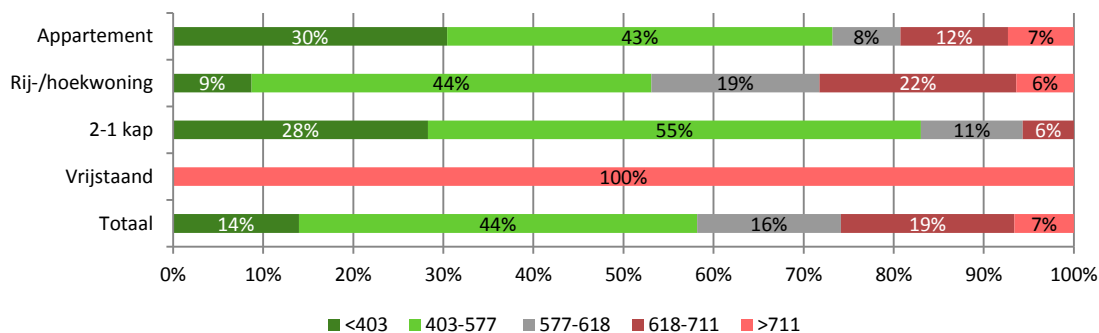


Bron: Vestia, Woondiensten Aarwoude en Woningstichting Nieuwkoop 2015.

- In de kernen Noorden en Ter Aar (61% en 64%) is er relatief veel aanbod goedkope huurwoningen met een huur tot €577 per maand.
- In Zevenhoven heeft circa 15% van het corporatiebezit een huurprijs boven de €711. Het gaat hier om bezit van Vestia.
- In Ter Aar is slechts 2% geliberaliseerd.

De samenstelling van de sociale voorraad naar huurprijs per woningtype ziet er als volgt uit:

Figuur 2.10: Gemeente Nieuwkoop. Sociale voorraad woningtype naar huurprijs

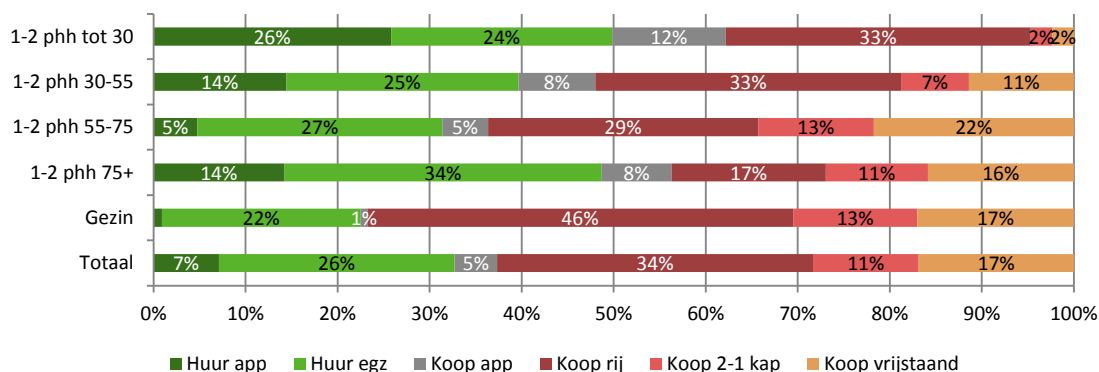


Bron: Vestia, Woondiensten Aarwoude en Woningstichting Nieuwkoop 2015.

## Huidige bewoning woningvoorraad

In de onderstaande figuur is in beeld gebracht hoe de verschillende huishoudenstypen wonen. Het woningbezit verschilt duidelijk per huishoudenstype. Ongeveer de helft van de jonge huishoudens tot 30 jaar en 75+ woont in een huurwoning terwijl dit voor bijna driekwart van de gezinnen het geval is.

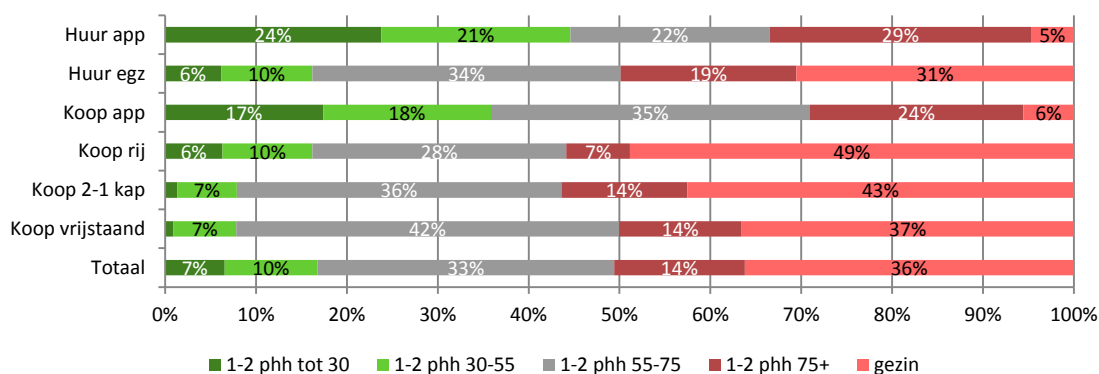
Figuur 2.11: Gemeente Nieuwkoop. Huidige bewoning woningvoorraad 2015



Bron: GBA, Woz-registratie Nieuwkoop, 2015.

Onderstaande figuur geeft de bewoning per woningtype weer.

Figuur 2.12: Gemeente Nieuwkoop. Huidige bewoning woningvoorraad 2015



Bron: GBA, Woz-registratie Nieuwkoop, 2015.

### Belangrijkste conclusies:

- De woningvoorraad telt circa 10.385 woningen. Hiervan is 69% koop, 21% corporatiebezit en 10% overige huur. Bijna twee derde van de voorraad is gebouwd in de periode vanaf 1970. De sociale huurvoorraad is over het algemeen iets ouder dan de koopvoorraad.
- Van alle koopwoningen heeft ruim 30% een WOZ-waarde onder de €200.000. Dit zijn voornamelijk appartementen en rijwoningen. In totaal heeft bijna één op de vijf woningen een waarde boven de €400.000.
- In totaal heeft ongeveer 58% van de sociale huurvoorraad een huurprijs tot €577 en circa 16% tussen de €577 en €618. In de kernen Noorden en Ter Aar is het aanbod tot €577 het hoogst.
- De huurvoorraad speelt een belangrijke functie voor de huisvesting van jongeren tot 30 jaar. Ongeveer de helft van de 1- en 2-persoonshuishoudens woont in een huurwoning. Bij de huishoudens in de leeftijd 30 tot 75 jaar en gezinnen neemt het aandeel dat in een koopwoning woont toe. Pas bij de groep 75-plussers vindt er weer een verschuiving naar de huursector plaats.



## 2.3 Geschiktheid woningvoorraad

Het huidige (rijks)beleid is er op gericht dat ouderen en mensen met een beperking zo lang mogelijk zelfstandig kunnen blijven wonen in hun eigen, vertrouwde omgeving. Het wordt daarom steeds belangrijker dat de woning waarin men woont ook daadwerkelijk geschikt is om te bewonen voor mensen met een fysieke beperking. Op basis van specifieke kenmerken van de woningvoorraad is een analyse gemaakt van de geschiktheid van de woningvoorraad in Nieuwkoop. Daarbij zijn de volgende definities gehanteerd:

### Geschikte woning

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

De woningen voldoen aan tenminste één van de volgende kenmerken:

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

### Potentieel geschikte woning

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

- eengezinswoning is gebouwd na 1998;
- inhoud<sup>6</sup> bij koop is groter dan 350 m<sup>3</sup> en gebouwd na 1965;
- inhoud bij huur is groter dan 300 m<sup>3</sup> en gebouwd na 1980;
- geschakelde woningen.

### Niet geschikte woning

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

*De beoordeling van de woningvoorraad op geschiktheid op basis van WOZ-gegevens is een inschatting. Bezoek aan de woning zelf moet uitwijzen of de inschatting ook juist is. Daarnaast geeft de analyse inzicht in de kenmerken van de woning. Het is denkbaar dat ouderen de woning niet meer geschikt vinden omdat bijvoorbeeld het onderhoud van de woning of de tuin teveel wordt, of dat men dichter bij voorzieningen wil wonen. Daar wordt in deze analyse geen rekening mee gehouden.*

Op basis van de bovengenoemde criteria zijn er in Nieuwkoop op dit moment 1.188 woningen geschikt voor bewoning voor mensen met een lichte fysieke beperking. Dat is ongeveer 11% van de totale voorraad. Daarnaast is een redelijk groot deel (39%) potentieel geschikt (met betrekkelijk geringe aanpassing) te maken.

Tabel 2.7: Gemeente Nieuwkoop. Geschiktheid woningvoorraad naar eigendom

	Geschikt		Potentieel geschikt		Niet geschikt	
Huur – Woondiensten Aarwoude	198	27%	62	8%	470	64%
Huur – Woningstichting Nieuwkoop	278	29%	92	10%	595	62%
Huur – Stichting Vestia	100	18%	129	23%	326	59%
Huur – overig	110	11%	294	30%	586	59%
Koop	502	7%	3.442	48%	3.201	45%
Totaal	1.188	11%	4.019	39%	5.178	50%

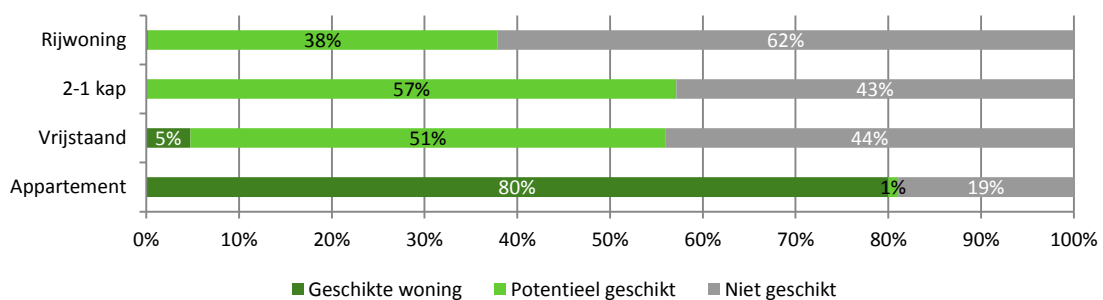
Bron: Woz-registratie Nieuwkoop 2015, bewerking Companen.

<sup>6</sup> Uit landelijk onderzoek is gebleken dat er een relatie is tussen de inhoud en de potentiële geschiktheid van woningen.

- Een relatief groot aandeel van de voorraad van Woningstichting Nieuwkoop (29%) en Woondiensten Aarwoude (27%) is te typeren als geschikt. Bij de voorraad van Vestia ligt het aandeel geschikte woningen iets lager, maar is het aandeel potentieel geschikte woningen weer hoger.
- In de koopvoorraad is daarentegen veel winst te halen. Een relatief groot aandeel van de koopvoorraad is te kenmerken als potentieel geschikt. Dat wil zeggen dat het om woningen gaat die relatief eenvoudig geschikt te maken zijn. Mogelijk dat dit in de praktijk bij een deel van de woningen al is gebeurd. Op basis van de huidige kenmerken van de woning is dat echter niet te achterhalen.

Naar woningtype ziet de verhouding er als volgt uit:

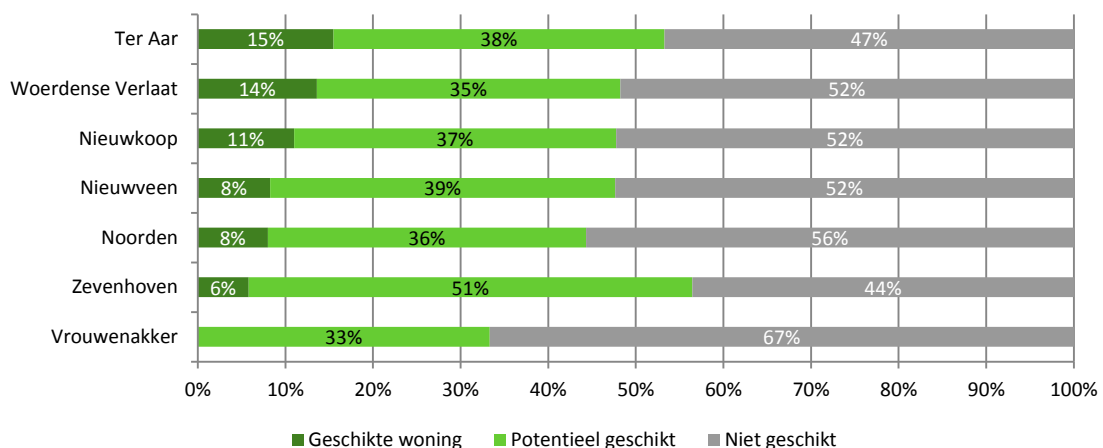
Figuur 2.13: Gemeente Nieuwkoop. Geschiktheid van de woningvoorraad naar woningtype



Bron: WOZ-registratie Nieuwkoop 2015, bewerking Companen.

- Relatief veel appartementen in Nieuwkoop zijn geschikt voor mensen met een (fysieke) beperking.
- Bij twee-onder-een kapwoningen en vrijstaande woningen is een relatief groot potentieel woningen relatief geschikt te maken. Dit is bij rijwoningen duidelijk minder het geval.

Figuur 2.14: Gemeente Nieuwkoop. Geschiktheid van de voorraad naar dorp



Bron: Woz-registratie Nieuwkoop 2015, bewerking Companen.

## Bewoning geschikte voorraad

Het gaat niet alleen om de hoeveelheid geschikte woningen maar juist ook om de bewoning ervan. Om dit in beeld te brengen is per leeftijdsgroep gekeken waar men woont. Hieruit komt duidelijk naar voren dat hoe ouder men is hoe meer men in een geschikte woning woont. Van de huishoudens 75 tot 85 jaar woont bijna een kwart in een geschikte woning, en bij 85-plussers is dit ongeveer 40%.

Toch zien we ook dat ongeveer de helft van de 65-plussers in een niet-geschikte woning woont. In absolute zin gaat het om ruim 1.700 huishoudens. Het is uiteraard niet noodzakelijk dat alle 65-jarigen in een geschikte woning moeten wonen. We mogen namelijk aannemen dat het grootste deel vitaal genoeg is om in een reguliere woning te wonen. Niettemin zal bij het ontstaan van beperkingen de bewoning van deze woningen gepaard kunnen gaan met belemmeringen, die wellicht met een kleine woningaanpassing op te lossen zijn. De opgave zit de komende jaren dan ook in het benutten van de kansen in de potentieel geschikte woningvoorraad.

Tabel 2.8: Gemeente Nieuwkoop. Bewoning (leeftijd oudste bewoner) potentieel geschikte woningen, 2014

	Geschikt		Potentieel geschikt		Niet geschikt		Totaal	
	%	Aantal	%	Aantal	%	Aantal	%	Aantal
Tot 65 jaar	8%	538	43%	2.956	50%	3.453	100%	6.947
65 tot 75 jaar	12%	231	38%	741	50%	991	100%	1.963
75 tot 85 jaar	24%	267	24%	263	52%	565	100%	1.095
Vanaf 85 jaar	40%	152	16%	59	44%	169	100%	380
<b>Totaal</b>	<b>11%</b>	<b>1.188</b>	<b>39%</b>	<b>4.019</b>	<b>50%</b>	<b>5.178</b>	<b>100%</b>	<b>10.385</b>

Bron: Woz-registratie Nieuwkoop 2015, bewerking Companen.

## Woonvormen voor zelfstandig wonende ouderen

De gemeente Nieuwkoop en woningstichting Nieuwkoop hebben in 2014 een enquête uitgezet onder 65-plussers in Nieuwkoop. Doel van het onderzoek was om inzicht te krijgen in de verhuiscriteria van ouderen, de wens om zelfstandig te blijven wonen en welke voorzieningen men wilde. Aanleiding van het onderzoek was de sluiting van Aar en Amstel. Hieruit kwam naar voren dat ongeveer de helft van de respondenten aangaf niet in een geschikte woning te wonen en bijna een even grote groep zorg aan huis ontvangt. Slechts een klein aandeel (6%) zei dat ze eigenlijk niet in staat waren om zelfstandig te wonen. Voor de overige groep is dit, eventueel met hulp, wel mogelijk. Ongeveer 40% van de mensen geeft aan verhuisplannen te hebben. Als men daadwerkelijk verhuist dan vinden ouderen het belangrijk om in de nabijheid van de supermarkt, winkels (bakker, slager) en eerstelijnszorg te zitten. De gewenste woning moet minimaal drie kamers hebben.

### Belangrijkste conclusies:

- Op basis van de geschiktheidsanalyse van de woningvoorraad zijn er naar schatting bijna 1.200 woningen geschikt voor bewoning voor mensen met een (lichte) fysieke beperking. Daarnaast is er een redelijk groot deel van de voorraad geschikt te maken. Met name in de koopsector lijkt er veel winst te behalen.
- De analyse laat ook zien dat een groot deel van de ouderen eigenlijk niet in een geschikte woning woont. In het geval de gezondheid achteruit gaat of de lichamelijke ongemakken toenemen kan dit leiden tot belemmeringen die wellicht met een lichte woningaanpassing te verhelpen zijn.
- De opgave in de komende jaren zit dan ook in het benutten van de kansen in de koopvoorraad en gerichte nieuwbouw plegen voor deze groep ouderen.

## 2.4 Ontwikkelingen huur en koopmarkt

### Woningzoekenden huurwoningen

Per april 2014 is het nieuwe woonruimteverdeelsysteem Woningnet Holland Rijnland ingevoerd, waarop 14 gemeenten zijn aangesloten. Hierdoor hebben woningzoekenden een groter zoekgebied en kunnen zich daardoor makkelijker oriënteren op woningen buiten de eigen gemeentegrenzen. Vanwege deze recente invoering van het woonruimteverdeelsysteem baseren we verhuurinformatie op de periode vanaf het 2<sup>e</sup> kwartaal van 2014.

Tabel 2.9: Gemeente Nieuwkoop. Aantal aangeboden huurwoningen 1-4-2014 tot 1-7-2015

	Nieuwkoop		Ter Aar	Liemer		Gemeente
	Nieuwkoop	Noorden	Ter Aar	Nieuwveen	Zevenhoven	
Eengezinswoning	21	1	140	9	5	176
Appartement	6	-	39	5	3	53
Seniorenwoning	1	-	-	-	-	1
Zorgwoning	4	2	-	-	-	6
Totaal	32	3	179	14	8	236

Bron: Woningnet 2015.

- In de periode april 2014 tot en met juni 2015 zijn er 236 sociale huurwoningen aangeboden. Hiervan was ongeveer driekwart een eengezinswoning en ruim één op de vijf een appartement. In Ter Aar zijn de meeste woningen aangeboden, namelijk 179. Het hoge aanbod in Ter Aar komt vanwege de oplevering van nieuwbouw in deze periode. Hierbij hebben zittende huurders voorrang gekregen bij deze woningen. Dit heeft binnen de kern voor doorstroming gezorgd.

Tabel 2.10: Gemeente Nieuwkoop. Gemiddeld aantal reacties per woning 2014-2015

	Nieuwkoop		Ter Aar	Liemer		Gemeente
	Nieuwkoop	Noorden	Ter Aar	Nieuwveen	Zevenhoven	
Eengezinswoning	60	34	21	30	18	26
Appartement	43	-	39	25	27	36
Seniorenwoning	5	-	-	-	-	5
Zorgwoning	3	3	-	-	-	3

Bron: Woningnet 2015.

- Appartementen krijgen gemiddeld het hoogste aantal reacties per woning. Per aangeboden appartement is gemiddeld 37 keer gereageerd. Bij eengezinswoningen ligt dit lager, namelijk 26 reacties. Op seniorenwoningen en zorgwoningen wordt gemiddeld weinig gereageerd. Een belangrijke reden hiervoor is dat de verhuisreden vaak anders is dan bij een eengezinswoning of appartement. De ervaring leert dat veel ouderen pas reageren op een woning als er sprake is van noodzaak vanwege bijvoorbeeld fysieke beperkingen. De aanleiding om na te gaan denken over een verhuizing is in de meeste gevallen een verslechtering van de eigen gezondheid of die van een partner en / of overlijden van de partner<sup>7</sup>.
- Gelet op het gemiddelde aantal reacties per woning lijkt het erop dat woningen in Nieuwkoop het meest populair zijn. Dit geldt zowel voor eengezinswoningen als appartementen.

Tabel 2.81: Gemeente Nieuwkoop. Gemiddeld aantal weigeringen per woning 1-4-2014 tot 1-7-2015

	Nieuwkoop		Ter Aar	Liemer		Gemeente
	Nieuwkoop	Noorden	Ter Aar	Nieuwveen	Zevenhoven	
Eengezinswoning	5	13	3	4	2	3
Appartement	2	-	4	2	1	4
Seniorenwoning	2	-	-	-	-	2
Zorgwoning	1	1	-	-	-	1

Bron: Woningnet 2015.

<sup>7</sup> Onderzoek Woonvoorkeuren specifieke woonvormen voor ouderen, Companen, 2014

- Niet iedereen die reageert op een woning accepteert de woning als deze daadwerkelijk wordt aangeboden. Een eengezinswoning wordt gemiddeld door drie personen geweigerd, bij appartementen gaat het om gemiddeld vier weigeringen.

Tabel 2.12: Gemeente Nieuwkoop. Gemiddelde inschrijftijd 1-4-2014 tot 1-7-2015

	Nieuwkoop		Ter Aar	Liemeer		Gemeente
	Nieuwkoop	Noorden	Ter Aar	Nieuwveen	Zevenhoven	
Eengezinswoning	6,2 jaar	2,7 jaar	4,8 jaar	3,8 jaar	4,4 jaar	4,9 jaar
Appartement	3,9 jaar	-	4,3 jaar	3,8 jaar	1,3 jaar	4,1 jaar
Seniorenwoning	5,0 jaar	-	-	-	-	5,0 jaar
Zorgwoning	7,2 jaar	0,1 jaar	-	-	-	4,9 jaar

Bron: Woningnet 2015.

- De gemiddelde inschrijftijd van een eengezinswoning bedraagt 4,9 jaar. In Nieuwkoop (6,2 jaar) is de gemiddelde inschrijftijd het hoogst en in Noorden (2,7 jaar) het laagst.
- Bij appartementen bedraagt de gemiddelde inschrijftijd 4,1 jaar. De verschillen tussen de kernen zijn niet groot. Zevenhoven is met 1,3 jaar een uitzondering, maar het betreft hier slechts één verhuring.

### Sociale huurmarkt in regionaal perspectief

Vanaf 1 april 2014 vindt de woonruimteverdeling plaats voor de hele regio Holland Rijnland via Woningnet Holland Rijnland. Op basis van de jaarrapportage van Woningnet plaatsen we de situatie van de sociale huurmarkt in Nieuwkoop in regionaal perspectief. Dit biedt inzicht in de groep actief woningzoekenden, het aantal lokale toewijzingen en de slaagkansen in vergelijking tot andere gemeenten in de regio. **Let op: het betreft hier cijfers van april tot en met december 2014.** Vanwege deze recente verandering zijn er helaas geen cijfers beschikbaar van voor deze periode.

Tabel 2.13: Gemeente Nieuwkoop. Actief woningzoekenden naar gemeente en inkomen 2014

Gemeente woningzoekende	Actief woningzoekenden						Actief wz Totaal
	€21.950 of minder	€21.951 tm 29.800	€29.800 tm 34.911	€34.912 tm 43.786	Meer dan €43.786	Totaal	
Alphen aan de Rijn	67%	21%	11%	1%	0%	100%	2.027
Hillegom	67%	24%	9%	0%	0%	100%	409
Kaag en Braassem	62%	24%	13%	1%	0%	100%	479
Katwijk	59%	24%	14%	3%	0%	100%	1.334
Leiden	69%	20%	10%	2%	0%	100%	3.806
Leiderdorp	67%	19%	12%	1%	0%	100%	528
Lisse	58%	28%	13%	1%	0%	100%	350
Nieuwkoop	65%	22%	13%	0%	0%	100%	325
Noordwijk	58%	25%	14%	2%	0%	100%	506
Noordwijkerhout	59%	26%	14%	1%	1%	100%	330
Oegstgeest	68%	20%	12%	0%	0%	100%	275
Teylingen	60%	27%	12%	1%	0%	100%	652
Voorschoten	62%	25%	12%	2%	0%	100%	459
Zoeterwoude	66%	25%	8%	1%	0%	100%	128
Buiten regio	68%	21%	9%	1%	0%	100%	1.944
Totaal	65%	22%	11%	1%	0%	100%	13.547

Bron: AO Wonen Woningnet Jaarrapportage, 2014.

Van alle actief woningzoekenden is in beeld gebracht hoe hoog het inkomen is. Hierbij is rekening gehouden met de huurtoeslaggrenzen: €21.950 voor een éénpersoonshuishouden en €29.800 voor een meerpersoonshuishouden.

- Het merendeel van de actief woningzoekenden in Nieuwkoop (87%) heeft een inkomen tot de huurtoeslaggrenzen. Een kleine 13% heeft een inkomen tussen €29.800 en €34.911. Het inkomensniveau van woningzoekenden is vergelijkbaar met de actief woningzoekenden in de regio.



Tabel 2.94: Gemeente Nieuwkoop. Gemiddelde inschrijftijd bij toewijzing naar gemeente 2014

Gemeente waar de woning staat	Gemiddelde inschrijftijd
Noordwijkerhout	6,9 jaar
Noordwijk	6,6 jaar
Oegstgeest	6,5 jaar
Teylingen	6,2 jaar
Lisse	6,0 jaar
Leiden	5,8 jaar
Alphen aan den Rijn	5,7 jaar
Voorschoten	5,7 jaar
Kaag en Braassem	5,3 jaar
Leiderdorp	5,2 jaar
Zoeterwoude	5,0 jaar
Katwijk	4,6 jaar
Hillegom	4,5 jaar
<b>Nieuwkoop</b>	<b>4,4 jaar</b>
Totaal	5,5 jaar

Bron: AO Wonen Woningnet Jaarrapportage 2014.

- Woningzoekenden in Nieuwkoop hoeven, in vergelijking tot de regio, het minst lang te wachten op een sociale huurwoning. De gemiddelde inschrijftijd bedraagt 4,4 jaar tegenover 5,5 jaar in de regio.
- In de aangrenzende buurgemeenten Kaag en Braassem (5,3 jaar) en Alphen aan den Rijn (5,7 jaar) liggen de inschrijftijden hoger. Als dit in de komende jaren zo blijft, is het denkbaar dat woningzoekenden uit de regio zich meer gaan oriënteren op Nieuwkoop.

Tabel 2.105: Gemeente Nieuwkoop. Percentage reacties lokale woningzoekende 2014

Gemeente waar de woning staat	Reacties vanuit eigen gemeente	Verhuringen eigen inwoners gemeente
Leiden	61%	72%
Alphen aan den Rijn	56%	72%
Katwijk	58%	61%
Teylingen	34%	61%
<b>Nieuwkoop</b>	<b>19%</b>	<b>58%</b>
Kaag en Braassem	28%	55%
Hillegom	43%	53%
Oegstgeest	17%	48%
Noordwijk	38%	46%
Lisse	31%	43%
Voorschoten	27%	41%
Leiderdorp	24%	41%
Noordwijkerhout	30%	34%
Zoeterwoude	10%	22%
Totaal	34%	51%

Bron: AO Wonen Woningnet Jaarrapportage 2014.

- Het daadwerkelijke aandeel verhuringen aan eigen inwoners ligt hoger dan het aandeel reacties vanuit de eigen gemeente. Dit verschil komt onder andere door lokaal maatwerk en mogelijk doordat de weigeringsgraad van mensen buiten de gemeente hoger is. In Nieuwkoop is 19% van de reacties afkomstig van een inwoner uit de eigen gemeente en wordt 58% daadwerkelijk toegewezen aan eigen inwoners.
- In vergelijking tot de regio reageren naar verhouding veel woningzoekenden uit een andere gemeente. Daar staat tegenover dat naar verhouding meer woningen verhuurd worden aan eigen inwoners.

Tabel 2.116: Gemeente Nieuwkoop. Actief woningzoekenden, verhuringen en slaagkansen

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

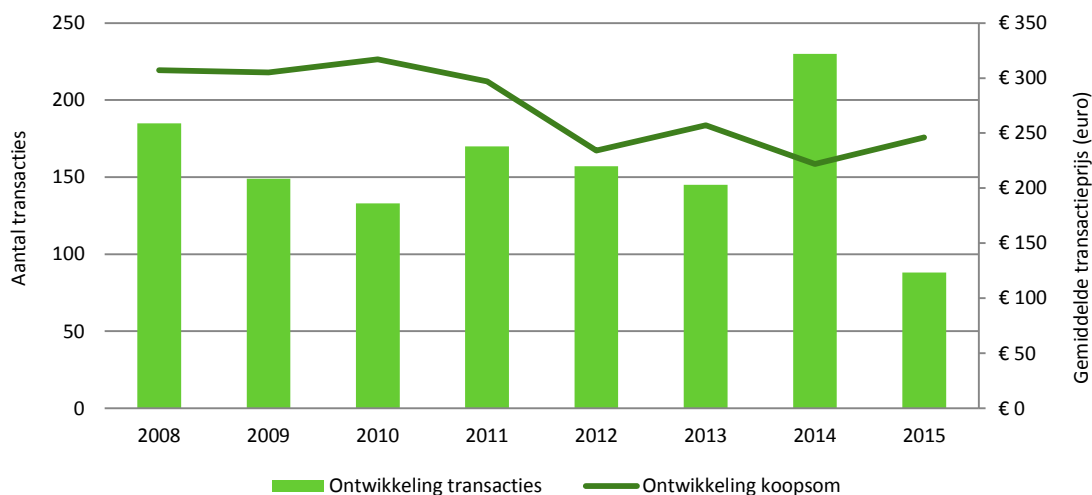
Bron: AO Woningen Woningnet Jaarrapportage 2014.

Woningnet berekent de slaagkans van woningzoekenden. Dit wordt berekend door het aantal verhuringen weer te geven als percentage van het aantal actief woningzoekende. In de gemeente Nieuwkoop is de slaagkans 12% en ligt daarmee hoger dan het regionale gemiddelde (9%) maar lager dan in buurgemeenten als Kaag en Braassem (16%) en Alphen ad Rijn (18%).

### Ontwikkeling transacties koopvoorraad

Het Kadaster geeft inzicht in de gemiddelde koopsom en de ontwikkeling van het aantal transacties in de periode 2008 tot en met juni 2015. In de onderstaande figuur is dit in beeld gebracht.

Figuur 2.15: Gemeente Nieuwkoop. Ontwikkeling gemiddelde koopsom en het aantal transacties 2008– juni 2015



Bron: Woningmarkt cijfers.nl/ Kadaster 2015.

- In de periode 2008 tot en met 2011 is de gemiddelde transactieprijs redelijk stabiel en ligt gemiddeld tussen circa €300.000 en €320.000. In 2012 is er een sterke daling van de gemiddelde transactieprijs naar circa €235.000. Tussen 2012 en de eerste helft van 2015 ligt de transactieprijs tussen de €220.000 en €250.000.
- Tussen 2009 en 2013 lag het aantal reacties tussen de 130 en 170 transacties per jaar. Vanaf 2014 is te zien dat de koopwoningmarkt tekenen van herstel vertoont. Toen zijn er in totaal 230 transacties

geweest. Het is nog onduidelijk of deze trend in 2015 doorzet, omdat alleen de cijfers van de eerste helft van 2015 beschikbaar zijn.

De prijsontwikkeling per woningtype laat zien dat de gemiddelde transactieprijzen van twee-onder-een kap (-23%) en vrijstaande woningen (-19%) beduidend lager liggen dan in 2008. Hetzelfde geldt voor tussenwoningen (-12%). Appartementen (+3%) en hoekwoningen (-3%) liggen op een vergelijkbaar niveau als in 2008

Tabel 2.12: Gemeente Nieuwkoop. Prijsontwikkeling per marktsegment 2008 – juni 2015 (x €1.000)

	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	% 2008-2015
Appartement	€ 172	€ 215	€ 213	€ 191	€ 125	€ 181	€ 178	€ 177	3%
Tussenwoning	€ 250	€ 248	€ 242	€ 242	€ 215	€ 213	€ 206	€ 219	-12%
Hoekwoning	€ 251	€ 271	€ 239	€ 264	€ 252	€ 250	€ 215	€ 243	-3%
2-1 kap	€ 296	€ 326	€ 290	€ 287	€ 273	€ 257	€ 226	€ 228	-23%
Vrijstaand	€ 509	€ 523	€ 515	€ 433	€ 363	€ 377	€ 320	€ 413	-19%
Totaal	€ 307	€ 305	€ 317	€ 297	€ 234	€ 257	€ 222	€ 246	-20%

Bron: Woningmarktcijfers.nl/ Kadaster 2015.

### Belangrijkste conclusies:

- In vergelijking tot de regiogemeenten komen woningzoekenden in Nieuwkoop sneller in aanmerking voor een sociale huurwoning. Toch bedraagt de inschrijfduur nog altijd 4,4 jaar. Daarnaast valt op dat relatief veel mensen van buiten de gemeente reageren op een woning in Nieuwkoop. Toch ligt het aandeel toewijzingen aan huishoudens uit Nieuwkoop hoger dan gemiddeld.
- De koopmarkt trekt langzaam bij en dit zien we vooral terug in de toename van het aantal transacties in 2014. De gemiddelde transactieprijzen liggen vooralsnog op een lager niveau dan in 2008. Met name de twee-onder-een kap en vrijstaande woningen zijn sterk in waarde gedaald.

## 2.5 Betaalbaarheid

De woonlasten van huurders zijn de afgelopen jaren onder druk komen te staan. Enerzijds zijn de huren gestegen en anderzijds geldt dat voor veel huishoudens het inkomen in de afgelopen jaren niet of nauwelijks is gestegen. In deze paragraaf gaan we in op de huidige woonlasten van huurders van de drie corporaties in Nieuwkoop. Hierbij maken we onderscheid in de netto huurlasten en de netto woonlasten. De netto huurlasten bestaan uit de kale huurprijs verminderd met de huurtoeslag die men ontvangt.

Tabel 2.137: Gemeente Nieuwkoop. Gemiddelde netto huurlasten<sup>8</sup> huurders

	Nieuwkoop		Ter Aar	Liemeer		Gemeente
	Nieuwkoop	Noorden	Ter Aar	Nieuwveen	Zevenhoven	
Kale huur	€550	€560	€530	€540	€570	€550
Huurtoeslag	€65	€45	€60	€50	€45	€55
Netto huurlasten	€485	€515	€470	€490	€525	€495

Bron: VHE-bestanden Vestia, Woningstichting Nieuwkoop, Aarwoude Woondiensten, hcib.nl.

- De gemiddelde netto huurlasten bedragen in de gemeente Nieuwkoop €495 per maand. Deze bestaan uit €550 huurlasten verminderd met gemiddeld €55 huurtoeslag. Huurders in Ter Aar (€485) hebben gemiddeld de laagste netto huurlasten en in Noorden (€515) en Zevenhoven (€525) zijn huurders het meeste kwijt.

<sup>8</sup> Let op: Servicekosten zijn niet meegenomen bij de netto huurlasten.

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

Tabel 2.148: Gemeente Nieuwkoop. Gemiddelde netto woonlasten huurders

	Nieuwkoop		Ter Aar	Liemeer		Gemeente
	Nieuwkoop	Noorden	Ter Aar	Nieuwveen	Zevenhoven	
Netto huurlasten	€485	€515	€470	€490	€525	€495
Energielasten	€130	€135	€135	€130	€140	€135
Water	€15	€15	€15	€15	€15	€15
Lokale lasten	€35	€35	€35	€35	€35	€35
Netto woonlasten	€665	€700	€655	€670	€715	€680

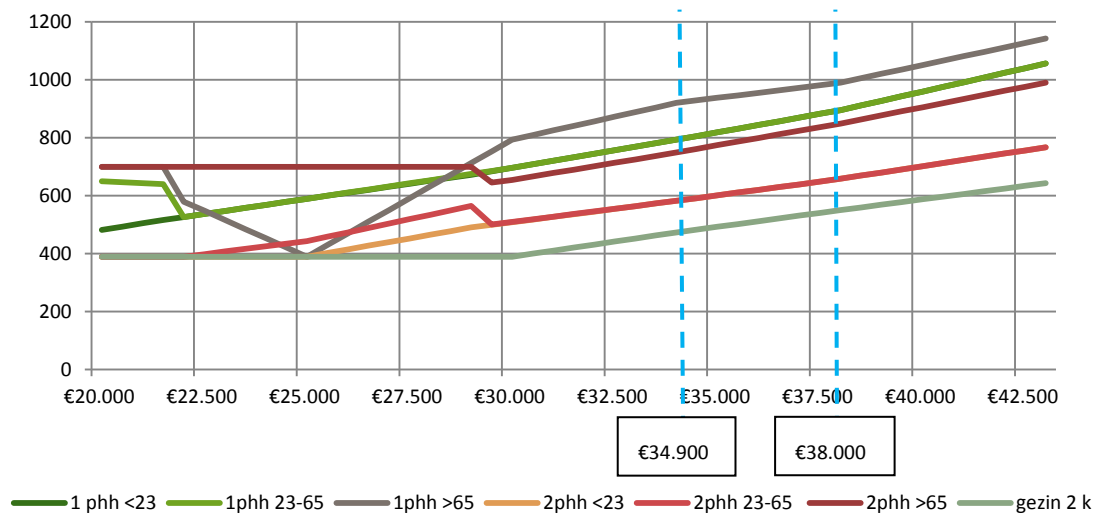
Bron: VHE-bestanden Vestia, Woningstichting Nieuwkoop, Aarwoude Woondiensten, Nibud, gemeente Nieuwkoop.

- Gemiddeld zijn huurders in Nieuwkoop gemiddeld €680 per maand kwijt aan netto woonlasten. Naast de netto huurlasten bestaan deze uit energielasten (€135), water (€15) en lokale lasten (€35).

### Betaalbaarheid huurwoningen

De onderstaande figuur geeft weer wat een huishouden met een bepaald (bruto) jaarinkomen maximaal kan uitgeven aan (bruto) huur per maand volgens de richtlijnen van het NIBUD. De bruto huur is daarbij de maximaal betaalbare huur zonder aftrek van de huurtoeslag. Bij de betaalbaarheid van de verschillende inkomensgroepen wordt rekening gehouden met huurtoeslag. Logischerwijs verschilt de betaalbare huur per huishoudentype. In een aantal gevallen loopt de lijn in eerste instantie horizontaal, dit komt vanwege eventuele toeslagen die men ontvangt.

Figuur 2.16: Betaalbare bruto huurprijs volgens NIBUD (rekening houdend met huurtoeslag), per belastbaar jaarinkomen 2014



Bron: NIBUD 2014.

De betaalbaarheid van een huurwoning hangt sterk af van het inkomen, de leeftijd en de huishoudenssamenstelling. Uit de bovenstaande figuur blijkt dat voor huishoudens met een inkomen tot de Huurtoeslaggrens vooral woningen tot de aftoppingsgrenzen (€618) passend zijn bij het inkomen. De nieuwe regelgeving (passend toewijzen) zorgt ervoor dat deze groep minder snel financieel in de knel komt te zitten.

Verder laten de cijfers van het NIBUD zien dat bij inkomens tussen de huurtoeslaggrens en €34.911 de leeftijd en aanwezigheid van kinderen een belangrijke rol spelen bij een passende huurprijs.

- Gezinnen met twee kinderen met een inkomen tot €34.911 kunnen op basis van hun inkomen eigenlijk niet meer betalen dan circa €480 per maand.
- Voor éénpersoonshouders tussen de 23 en 65 jaar met een inkomen tussen de huurtoeslaggrens en circa €27.000 geldt dat een woning tussen de 1<sup>e</sup> en 2<sup>e</sup> aftoppingsgrens passend is.
- Voor tweepersoonshuishouders tussen de 23 en 65 jaar met een inkomen tussen de huurtoeslag en €34.911 zijn huurprijzen boven de 2<sup>e</sup> aftoppingsgrenzen moeilijk op te brengen.
- Huishouders van 65 jaar en ouder zijn relatief goed af. Zowel één- en tweepersoonshuishouders van 65 jaar en ouder met een inkomen boven de huurtoeslaggrens zijn in staat om een huurwoning boven de aftoppingsgrenzen te betalen. De vraag is echter of deze groep bereid is om dit te doen. Ze hebben dan wel relatief veel inkomenszekerheid maar kunnen niet of nauwelijks meer invloed kunnen uitoefenen op de hoogte van hun inkomen. Daarnaast is de bereidheid om daadwerkelijk te verhuizen vaak laag omdat veel ouderen een relatief lage huur hebben en er qua woning niet automatisch op vooruit gaan.
- Op basis van deze normgrenzen van het NIBUD zal er een deel van de voorraad tussen de 1<sup>e</sup> en 2<sup>e</sup> aftoppingsgrens beschikbaar moeten zijn voor toewijzing aan huurders tussen de huurtoeslaggrens en €34.911, omdat anders het risico op betaalbaarheidsproblemen toenemen. Dit geldt in het bijzonder voor één- en tweepersoonshuishouders (kwetsbare groepen) en éénpersoonshuishouders tussen de 23 en 65 jaar met een inkomen tot circa €27.000.

### Passend toewijzen

In de nieuwe Woningwet is opgenomen dat corporaties vanaf 1 januari 2016 woningen moeten toewijzen volgens het principe van passend toewijzen. Dit houdt in dat tenminste 95% van de huishouders met een inkomen tot de huurtoeslaggrens een woning moet worden toegewezen met een huur onder de aftoppingsgrenzen. Bij één- en tweepersoonshuishouders gaat het om een huurprijs van maximaal €576,87 en bij drie- of meerpersoonshuishouders maximaal €618,24 per maand.

Om hier goed op in te kunnen spelen is het belangrijk om inzicht te hebben in het aandeel woningzoekenden met een inkomen tot de huurtoeslaggrens en de mate waarin corporaties in het verleden passend toe hebben gewezen.

Tabel 2.159: Gemeente Nieuwkoop. Toewijzing huishouders met inkomen tot huurtoeslaggrens 2011-2013

Aarwoude Woondiensten	2011	2012	2013	Gem. 2011-2013
Tot huurtoeslaggrens	67 (47%)	39 (48%)	77 (69%)	61 (55%)
Boven huurtoeslaggrens	75 (53%)	42 (52%)	34 (31%)	50 (45%)
Totaal	142 (100%)	81 (100%)	111 (100%)	111 (100%)
Woningstichting Nieuwkoop	2011	2012	2013	Gem. 2011-2013
Tot huurtoeslaggrens	63 (56%)	72 (64%)	49 (67%)	61 (62%)
Boven huurtoeslaggrens	49 (44%)	40 (36%)	24 (33%)	38 (38%)
Totaal	112 (100%)	112 (100%)	73 (100%)	99 (100%)

Bron: CIP 2015, verslagjaar 2013.

- De cijfers laten duidelijk zien dat het aandeel woningen dat is toegewezen aan huishouders met een inkomen tot de huurtoeslaggrens is toegenomen. Bij Aarwoude had in 2011 circa 47% van de nieuwe huurders een inkomen tot de huurtoeslaggrens en in 2013 is dit gestegen naar 69%. Bij Woningstichting Nieuwkoop gaat het om een toename van 56% naar 67%.

Corporatie in Perspectief (CIP) biedt inzicht over passend toewijzen en maakt hierbij onderscheid in een passende, te dure of te goedkope toewijzing. Een 'te dure toewijzing' is een toewijzing van een huurwoning boven de aftoppingsgrens aan een huishouden onder de huurtoeslaggrens. Een 'te goedkope toewijzing' is een toewijzing van een goedkope huurwoning aan een huishouden boven de huurtoeslaggrens. In deze analyse richten we ons alleen op de groep tot de huurtoeslaggrens.

Tabel 2.16: Gemeente Nieuwkoop. Passend toewijzen 2011-2013

Aarwoude Woondiensten	2011	2012	2013	Gem. 2011-2013
Passend	45 (67%)	22 (56%)	41 (53%)	36 (59%)
Te duur	22 (33%)	17 (44%)	36 (47%)	25 (41%)
Totaal	67 (100%)	39 (100%)	77 (100%)	61 (100%)
Woningstichting Nieuwkoop	2011	2012	2013	Gem. 2011-2013
Passend	57 (90%)	53 (74%)	35 (71%)	48 (78%)
Te duur	6 (10%)	19 (26%)	14 (29%)	13 (22%)
Totaal	63 (100%)	72 (100%)	49 (100%)	61 (100%)

Bron: CIP 2015, verslagjaar 2013.

- Bij beide corporaties geldt dat een toenemende groep huurders een te dure woning heeft toegewezen gekregen. Dit beeld past binnen de landelijke trend en komt door een toename van het aantal toewijzingen aan huishoudens met een inkomen tot de huurtoeslaggrens in combinatie met een stijging van de huurprijzen.
- Bij Aarwoude Woondiensten was in 2011 circa 33% van de toegewezen woningen te duur en in 2013 is dit opgelopen naar 47%.
- Bij Woningstichting Nieuwkoop gaat het om 10% te dure toewijzingen in 2011 en 29% in 2013.

#### Belangrijkste conclusies

- De woonlasten van huurders zijn in de afgelopen jaren sterk gestegen. Gemiddeld zijn huurders €680 per maand kwijt aan woonlasten. Het passend toewijzen heeft een positieve uitwerking op de betaalbaarheid van huurders met een inkomen tot de huurtoeslaggrens. Toch zien we op basis van de NIBUD-richtlijnen gezinnen met een inkomen tot €34.911 eigenlijk niet in staat zijn om een huur boven de €618 te betalen. Huishoudens van 65 jaar en ouder zijn daarentegen relatief goed af. Zowel één- en tweepersoonshuishoudens van 65+ met een inkomen boven de huurtoeslaggrens zijn in staat om een huurwoning boven de aftoppingsgrenzen te betalen. Voor ouderen geldt echter wel dat zij niet of nauwelijks invloed hebben op hun inkomen.
- Vanaf 1 januari 2016 zijn corporaties verplicht om woningen passend toe te wijzen. Om huurders met een inkomen tot de huurtoeslaggrens gelijke kansen te blijven bieden op de sociale huurmarkt zal er voldoende aanbod goedkope huurwoningen moeten zijn. Dit is een lastige opgave omdat de afgelopen jaren hebben laten zien dat het aandeel toewijzingen aan lage inkomens is toegenomen en tegelijkertijd een toenemende groep huurders een te dure woning toegewezen heeft gekregen.



## 3 Ontwikkelingen komende jaren

### 3.1 Bevolkings- en huishoudensgroei

#### Bevolkingsontwikkeling 2014-2040

De bevolkingsprognose wordt gebaseerd op de prognoses van provincie Zuid-Holland. Hierbij zijn er twee varianten uitgewerkt:

1. Prognose op basis van migratiesaldo = 0 (WBR 2013). Dit is de prognose waarbij vestiging en vertrek in evenwicht is. Deze prognose geeft inzicht in de natuurlijke bevolkingsgroei op basis van de huidige samenstelling van de bevolking en is als het ware een 'beleidsneutrale' prognose. Dit geeft inzicht in het aantal te bouwen woningen voor de lokale behoefte.
2. Prognose op basis van het bouwprogramma (BP 2013). In deze prognose zijn de voorgenomen bouwplannen meegenomen voor de periode 2015-2020. In de periode daarna is de bouwproductie trendmatig doorgetrokken. De realisatie van woningbouw heeft effect op de ontwikkeling van het aantal personen en huishoudens.

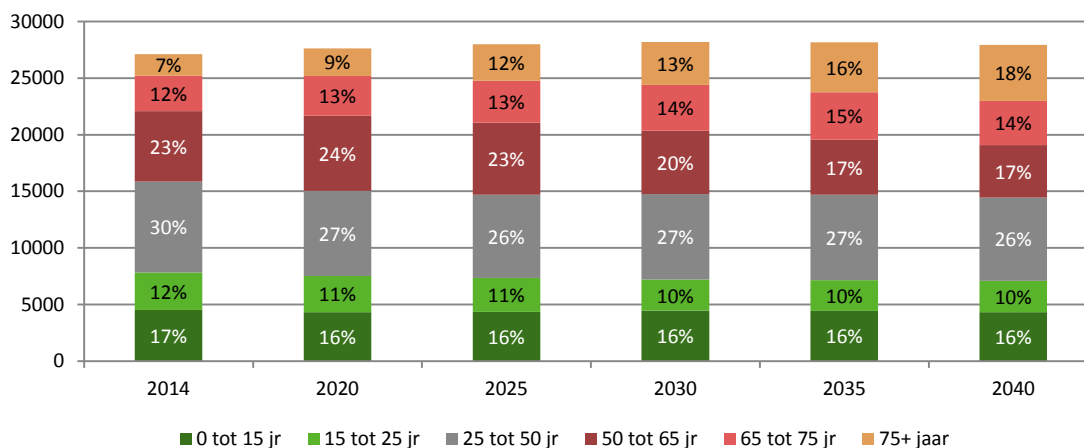
Tabel 3.1: Gemeente Nieuwkoop. Bevolkingsprognose, migratiesaldo = 0 en bouwprogramma, 2014 – 2040

	2014	2020	2025	2030	2035	2040	2014-2025	2025-2040
Bev. prognose m = 0	27.100	27.620	27.980	28.170	28.160	27.920	+880	-60
Bev. prognose bouwprogramma	27.100	27.300	27.280	26.910	26.400	25.780	+180	-1.500

Bron: WBR 2013, BP 2013 Zuid- Holland.

- Bij de prognose met als uitgangspunt migratiesaldo = 0 neemt het aantal inwoners in de periode tot en met 2025 toe met ongeveer 880 personen. In de periode daarna neemt het aantal inwoners af met ongeveer 60 personen. Het jaar 2030 is het omslagpunt van groei naar afname van de bevolking. Let wel: deze prognose is een trendbreuk met het verleden, omdat we eerder constateerde dat de bevolking minder hard groeide, omdat er per saldo mensen vertrekken uit de gemeente.
- Bij de prognose op basis van het bouwprogramma is de groei lager dan de groei op basis van natuurlijke behoefte. Dit betekent dat het (veronderstelde) bouwprogramma onvoldoende is om de lokale groei te faciliteren.

Figuur 3.1: Gemeente Nieuwkoop. Bevolkingsprognose naar leeftijd 2014-2040 (o.b.v. m=0)



Bron: WBR 2013 Zuid- Holland.

- De komende jaren zet de vergrijzing in Nieuwkoop verder door. Het aandeel 65-plussers neemt toe van 19% in 2014 naar 32% in 2040. Hierbij valt op dat met name het aandeel 75-plussers het sterkst toeneemt: van 7% naar 18% in 2040.

### Huishoudensontwikkeling 2014 – 2040

Voor het bepalen van de kwantitatieve woningbouwopgave is de huishoudensprognose het meest interessant. Op basis van de voorgaande bevolkingsprognoses zijn dezelfde twee huishoudensprognoses uitgewerkt: een variant op basis van migratiesaldo = 0 en een variant op basis van het (veronderstelde) bouwprogramma.

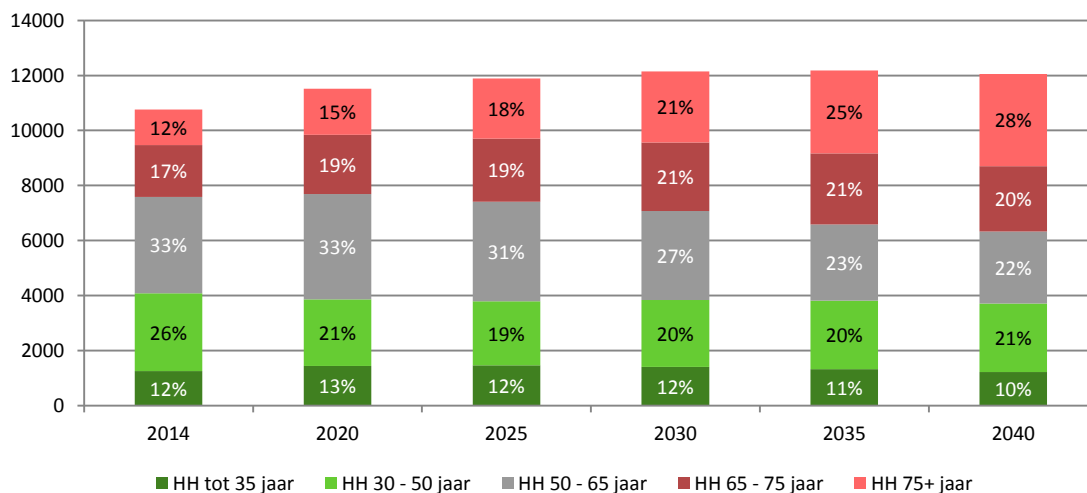
Tabel 3.2: Gemeente Nieuwkoop. Huishoudensprognose, migratiesaldo = 0 en bouwprogramma, 2014 – 2040

	2014	2020	2025	2030	2035	2040	2014-2025	2025-2040
HH-prognose m = 0	10.760	11.520	11.890	12.140	12.180	12.050	+1.130	+160
HH-prognose bouwprogramma	10.760	11.310	11.570	11.620	11.420	11.070	+810	-500

Bron: WBR 2013 Zuid- Holland.

- De huishoudensprognose op basis van het bouwprogramma gaat uit van een groei van 810 huishoudens in de periode 2014-2020. Daarna neemt het aantal huishoudens af met -500 huishoudens in de periode 2025-2040.
- De huishoudensgroei op basis van migratiesaldo = 0 ligt hoger. Het gaat om een geprognosticeerde groei van 1.130 in de periode tot 2025 en 160 in de periode daarna.

Figuur 3.2: Gemeente Nieuwkoop. Huishoudensprognose naar leeftijd 2014-2040 (o.b.v. m=0)



Bron: WBR 2013 Zuid- Holland.

- Het aandeel huishoudens tussen 50 en 65 jaar neemt vanaf 2020 af en dit vertaalt zich in een (forse) toename van het aandeel huishoudens van 65 jaar en ouder.
- Bij de groep huishoudens tot 35 jaar is er sprake van een lichte daling: van 12% in 2014 naar ongeveer 10% in 2040.

### Extra woningbehoefte statushouders

Op dit moment is de opgave voor de huisvesting van statushouders sterk toegenomen. Dit heeft invloed op de groei van het aantal huishoudens en dus de vraag naar sociale huurwoningen. Onderstaande tabel geeft een beeld van de taakstelling van de gemeente Nieuwkoop dit jaar en in de afgelopen jaren.

Tabel 3.3: Gemeente Nieuwkoop. Taakstelling statushouders (naar personen en woningen) 2010 – 2015

	2012		2013		2014		2015	
	1 <sup>e</sup> helft	2 <sup>e</sup> helft	1 <sup>e</sup> helft	2 <sup>e</sup> helft	1 <sup>e</sup> helft	2 <sup>e</sup> helft	1 <sup>e</sup> helft	2 <sup>e</sup> helft
<b>Aantal personen</b>	7	3	5	11	11	11	23	24
<b>Aantal woningen</b>	5	1	3	7	7	7	15	16

Bron: COA, 2015.

Het is duidelijk te zien dat de taakstelling in afgelopen jaren is toegenomen. In 2015 gaat het om meer dan een verdubbeling ten opzichte van 2014. In de prognose van de provincie Zuid-Holland is deze extra instroom van statushouders niet doorberekend, omdat dit pas zeer recent speelt. Het is echter lastig te becijferen welk effect dit heeft op de woningvraag, omdat niet bekend is in welke mate de instroom in de komende jaren doorzet. De verwachting is wel dat de druk op de sociale huurmarkt op korte termijn toe zal nemen.

### Extra vraag van arbeidsmigranten

In 2013 is er een quickscan<sup>9</sup> uitgevoerd om een schatting te maken van de ontwikkeling van het aantal arbeidsmigranten in Holland-Rijnland. Hieruit blijkt dat in Nieuwkoop ongeveer 238 arbeidsmigranten in 2012 stonden ingeschreven in de GBA. Naar schatting bedroeg het totale aantal arbeidsmigranten tussen de 477 en 505 personen, en dit vertaalt zich in een huisvestingsbehoefte van circa 217 huisvestingsplaatsen. In de rapportage wordt gesteld dat de huisvestingsbehoefte toeneemt als de economie aantrekt. Bij een economisch midden/hoog conjunctuur gaat het om 434 plaatsen. Het gaat hierbij overigens om plaatsen en niet om woningen. Duidelijk is wel dat als deze ontwikkeling zich zal voordoen de vraag naar woningen zal toenemen.

### Belangrijkste conclusies:

- De bevolkingsprognose op basis van migratiesaldo = 0 gaat uit van een groei van 880 personen in de periode tot en met 2025 en 1130 huishoudens in dezelfde periode.
- De bevolkingsprognose op basis van migratiesaldo = 0 is een realistisch uitgangspunt. Toch is het wel belangrijk om te beseffen dat dit een trendbreuk met het verleden is, aangezien Nieuwkoop al jaren te maken heeft met een structureel vertrekoverschot. Om deze trend te doorbreken zullen er in de komende jaren voldoende en de juiste woningen moeten worden gebouwd.
- De instroom van vergunninghouders zal leiden tot een extra groei van de woningbehoefte. De huisvestingsopgave is in 2015 ruim twee keer zo hoog dan in 2014. Het is echter lastig te becijferen in welke mate deze trend zich doorzet.

## 3.2 Behoefte aan wonen en zorg

Door de verdergaande vergrijzing van de bevolking zal in de komende jaren de vraag naar zorg toenemen. De extramuralisering zorgt ervoor dat deze zorg op een andere manier georganiseerd moet worden. Van mensen wordt verwacht dat ze langer zelfstandig thuis moeten blijven wonen en dat ze zelf meer moeten organiseren. Om de behoefte aan woonvormen voor ouderen met een zorgvraag te bepalen is een prognose opgesteld. Op basis van de bevolkingsprognose en de indicaties voor zorgplaatsen die in de gemeente Nieuwkoop zijn afgegeven, hebben we een inschatting gemaakt van de zorgbehoefte tot 2030. We maken daarbij onderscheid naar intramuraal en extramuraal.

<sup>9</sup> Quickscan: Schatting aantal arbeidsmigranten in Holland Rijnland 2013

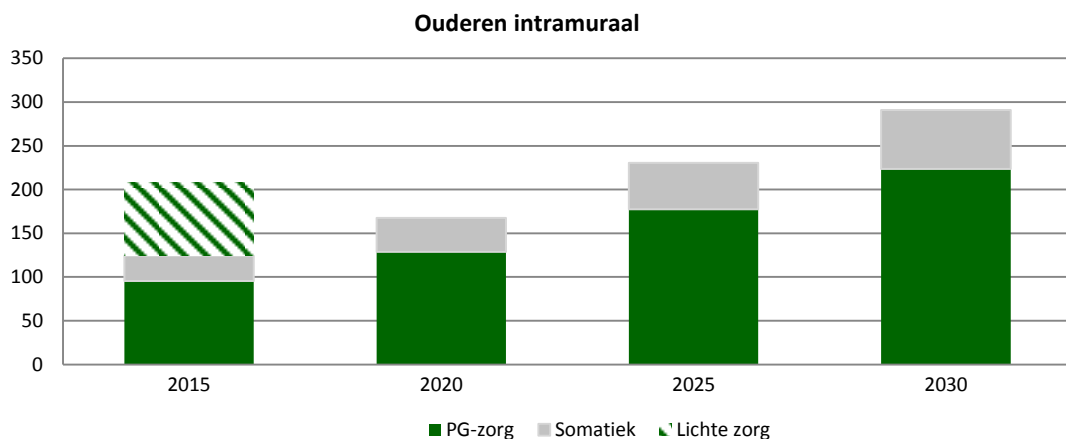
Onderstaande figuren geven een beeld voor de gehele gemeente. Splitsing naar kernen is niet mogelijk. Voor de interpretatie van onderstaande figuren moet men zich ervan bewust zijn dat deze inschattingen zijn gebaseerd op een normatieve berekening. In deze berekening wordt geen rekening gehouden met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

### Ouderen intramuraal

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

Voor Nieuwkoop betekent dit dat het aantal ouderen dat aangewezen is op intramurale plaatsen licht gaat afnemen tot 2020 door de wijziging in de indicering. Daarna zal het aantal weer toenemen door de vergrijzing tot ongeveer 290 in 2030.

Figuur 3.3: Gemeente Nieuwkoop. Ontwikkeling behoefte aan intramurale zorgplaatsen in de periode 2015 – 2030



Bron: WoonZorgWeter, Companen.

Veel intramurale zorgcentra vervullen niet alleen een lokale, maar ook een regionale functie. Dit maakt het inschatten van de zorgbehoefte op lokaal niveau in de toekomst lastiger. De komende decennia zal met name de vraag naar psychogeriatrische zorg stijgen en valt een deel van de reguliere verzorging en verpleging weg doordat de lichte zorg wordt geëxtramuraliseerd. Het type zorgplaatsen (somaatich of psychogeriatrisch) dat de instellingen biedt moet aansluiten op de veranderende vraag.

Het huidige aanbod intramurale voorzieningen in Nieuwkoop bestaat uit:

- Nieuwkoop: 32 plaatsen somatiek, 21 plaatsen pg en 4 tijdelijke plaatsen
- Noorden: 14 plaatsen (zorgboerderij)
- Nieuwveen: 7 appartementen intramuraal
- Nieuwveen: 400 plaatsen voor verstandelijk gehandicaptenzorg
- Ter Aar: zorglocatie Aarhoeve 32 zorgappartementen

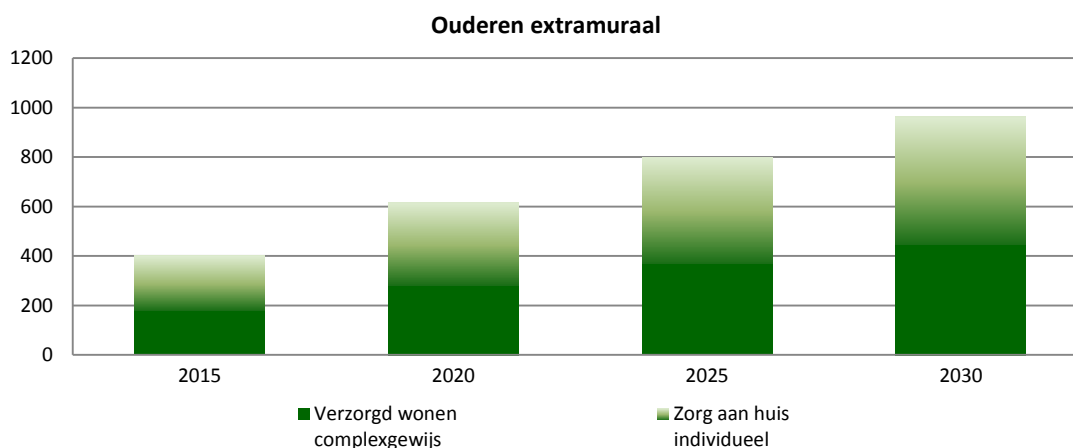
Nader onderzoek naar de ontwikkeling van het aanbod is nodig om te bepalen hoe de behoefte in de komende jaren kan worden opgevangen.

### Ouderen extramuraal

Als gevolg van het overheidsbeleid zullen ouderen langer in hun huidige woning of woonomgeving blijven wonen (“zorg aan huis individueel”). Dit vraagt om levensloopgeschikte woningen, domotica en voldoende voorzieningen en diensten die in de nabije omgeving aangeboden worden. Door de verbetering van de mogelijkheden van thuiszorg wordt het onderscheid tussen verzorgd wonen complexgewijs en zorg aan huis kleiner. Men kan meer diensten thuis ontvangen en is daarom in staat om langer in de eigen woning te blijven wonen. Deze ontwikkeling maakt het lastiger om een precieze scheiding te leggen tussen het aantal verzorgde woningen en het aantal mensen dat zorg aan huis zal ontvangen. Het verschil tussen het aantal plaatsen verzorgd wonen en individuele zorg aan huis is daarom weergegeven als een geleidelijke overgang in plaats van precieze aantallen.

Het totaal aantal mensen geeft inzicht in de te verwachte omvang van het aantal mensen die (lichte) zorg nodig heeft, maar die niet in aanmerking komen voor intramuraal wonen.

Figuur 3.4: Gemeente Nieuwkoop. Ontwikkeling behoefte aan extramurale zorgplaatsen in de periode 2015 – 2030



Bron: WoonZorgWeter, Companen.

Duidelijk is dat de komende jaren de behoefte aan extramurale zorgplaatsen zal toenemen. Dit komt enerzijds door de extramuralisering en anderzijds door verdere vergrijzing van de bevolking. Op basis van de huidige normen komen ongeveer 400 huishoudens in aanmerking voor extramurale zorg. In de periode tot en met 2030 zal dit stijgen naar ongeveer 950 huishoudens. Dit is een stijging van ongeveer 550 huishoudens.

Op basis van de geschiktheidsanalyse van de woningvoorraad constateerden we dat bijna 1.200 woningen geschikt zijn voor mensen met een (fysieke) beperking en dat ruim 4.000 woningen in potentie geschikt te maken zijn. Tegelijkertijd zagen we ook dat niet alle geschikte woningen bewoond worden door de doelgroep. De opgave in de komende jaren zit in het realiseren van geschikte woningen. Dit zal in beperkte mate moeten gebeuren door nieuwbouw, maar de grote opgave zit in het benutten van de kansen in de potentieel geschikte voorraad.

### Ouderen verhuizen niet snel preventief

Uit het marktkennerspanel kwam de conclusie naar voren dat ouderen in Nieuwkoop over het algemeen vrij honkvast zijn. Zij zullen hun uitgesproken verhuishwens niet snel omzetten in daden en daarom blijft men in de huidige woning tot het echt niet meer anders kan. Het aantal oudere huishoudens die wel bewust (preventief) verhuizen is beperkt. Deze groep ouderen wil graag van de koopsector naar de

huursector. Ze zijn niet per se op zoek naar een appartement, maar zijn ook geïnteresseerd in een grondgebonden woning met slaap- en badkamer op de begane grond.

Voor deze groep huishoudens is de nabijheid van voorzieningen een belangrijke motivatie om te verhuizen. Thuiszorg is dan wel overal beschikbaar, maar de afstand tot zorgsteunpunten is toegenomen.

#### Belangrijkste conclusies:

- De komende jaren zal de vraag naar zorg verder toenemen. Door de extramuralisering zullen mensen langer zelfstandig thuis moeten blijven wonen en zelf meer organiseren. De verwachting is dat het aantal huishoudens dat extramurale zorg ontvangt stijgt van circa 400 naar 950. Dit is een toename van ongeveer 550 huishoudens die of zorg-aan-huis ontvangen of een geschikte woning nodig (complexgewijs) hebben.
- Ook de vraag naar intramurale zorg neemt op termijn weer toe. De praktijk leert dat intramurale zorginstelling vaak een regionale functie hebben. Nader verdiepend onderzoek moet uitwijzen of er in de komende jaren voldoende capaciteit tegenover staat.

### 3.3 Inkomensontwikkeling en sociale voorraad

Op basis van cijfers van het CBS (Regionaal Inkomensstatistiek) is de huidige woonsituatie van de verschillende inkomensgroepen in beeld gebracht.

Tabel 3.4: Gemeente Nieuwkoop. Huidige bewoning woningvoorraad naar eigendomsvorm

	Corporatiebezit		Particuliere huurwoningen		Koopwoningen		Totaal	
	%	Aantal	%	Aantal	%	Aantal	%	Aantal
<i>Tot huurtoeslaggrens</i>	50%	1.130	44%	435	26%	1.860	33%	3.425
<i>Huurtoeslaggrens - € 34.911</i>	10%	225	9%	90	5%	355	6%	670
Subtotaal tot €34.911	60%	1.355	53%	525	31%	2.215	39%	4.095
€ 34.911 - € 38.000	5%	110	3%	30	7%	500	6%	640
€ 38.000 - € 43.000	6%	135	4%	40	8%	570	7%	745
Vanaf € 43.000	29%	650	40%	395	54%	3.860	47%	4.905
<b>Totaal</b>	<b>100%</b>	<b>2.250</b>	<b>100%</b>	<b>990</b>	<b>100%</b>	<b>7.145</b>	<b>100%</b>	<b>10.385</b>

Bron: CBS RIO 2012, bewerking Companen.

- In de gemeente Nieuwkoop heeft ongeveer 39% een inkomen tot €34.911, waarvan 33% een inkomen tot de huurtoeslaggrens.
- Van alle bewoners in een corporatiewoning, heeft ongeveer 60% een inkomen tot €34.911 en woont ongeveer 40% "scheef". Dit zijn huishoudens met een inkomen boven de €34.911. Ongeveer 30% heeft een inkomen boven de €43.000. Hoewel precieze cijfers ontbreken is het vermoeden dat een groot deel van deze 'scheefwoners' ouder is dan 55 jaar en dat zij weinig mogelijkheden hebben om te verhuizen. Op basis van hun leeftijd komen ze niet meer in aanmerking voor een hypotheek en ze zullen niet snel doorstromen naar een dure huurwoning. Het onderzoek onder 65-plussers voor Aar en Amstel laat zien dat het merendeel (72%) van de ouderen met een verhuiscens een huurwoning wenst tot €700. Een kleine 8% wil een duurdere woning.
- Bij de particuliere verhuurders heeft iets meer dan de helft van de huurders een inkomen onder de €34.911 en 40% een inkomen boven de €43.000.

- Huishoudens in de koopvoorraad hebben duidelijk een hoger inkomen, ruim de helft heeft een inkomen boven de €43.000. Toch heeft een groot deel van de woningbezitters een inkomen onder de €34.911.

### Verwachte inkomensontwikkeling komende jaren

Door de huidige en toekomstige inkomensverdeling in beeld te brengen ontstaat zicht op de toekomstige behoefte aan sociale huurwoningen. Deze toekomstige omvang van de verschillende inkomensgroepen is erg afhankelijk van de verwachte koopkrachtontwikkeling. Hiervoor werken we met een drietal scenario's:

- Het nulscenario (er vindt de komende jaren geen koopkrachtontwikkeling plaats) geeft een bovengrens aan voor de behoefte aan sociale huurwoningen.
- Daarnaast is er een middenscenario waar we verwachten een 0% groei voor de eerste 5 jaar, en daarna 1,2%.
- Als laatste is er een groeiscenario met een verwachte jaarlijkse groei van de koopkracht met 1,2%. Op dit moment is dit scenario redelijk positief. De verwachting van het CPB is een koopkrachtstijging van 0,5% voor het mediane huishouden.
- Bij de inkomensontwikkeling wordt geen rekening gehouden met eventuele inkomensdaling door pensionering.

Tabel 3.5: Gemeente Nieuwkoop. Verwachte ontwikkeling inkomensgroepen per scenario, 2015 – 2025

	2015	2025		
		0% scenario	0% en 1,2% scenario	+1,2% scenario
Tot huurtoeslaggrens	3.425	3.850	3.570	3.410
Huurtoeslaggrens - € 34.911	670	740	690	660
Subtotaal tot € 34.911	4.095	4.590	4.260	4.070
€ 34.911 - € 38.000	640	820	850	870
€ 38.000 - € 43.000	745	820	850	870
Vanaf € 43.000	4.905	5.660	5.930	6.080
<b>Totaal</b>	<b>10.385</b>	<b>11.890</b>	<b>11.890</b>	<b>11.890</b>

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

- Bij het gunstige economische scenario (+1,2%) zal de doelgroep voor sociale huur (tot €34.911) afnemen met 25 huishoudens. In het negatieve economische scenario (0%) zal deze groep juist toenemen met 495 huishoudens.

Behalve de economische ontwikkeling is ook het scheefheidspercentage van invloed op de benodigde sociale huurvoorraad in 2025. Aan de hand van bandbreedtes hebben we in beeld gebracht wat de gewenste omvang van de sociale voorraad bedraagt, afhankelijk van de mate waarin het "scheefwonen" wordt bestreden of verminderd. De bandbreedtes zijn bepaald aan de hand van de economische scenario's en de mate waarin nieuwe doelgroep-huishoudens in een huurwoning van de corporatie terecht komen. De onderstaande tabel geeft de gewenste omvang van de sociale voorraad weer op basis van de inkomensontwikkeling bij de geprognosticeerde huishoudensontwikkeling in Nieuwkoop.

Eerder constateerden we dat ongeveer 33% van de huishoudens met een inkomen tot €34.911 in een corporatiewoning woont. Voor de ontwikkeling van de doelgroep de komende tien jaar, is het daarom niet realistisch om de volledige toe- of afname van de doelgroep voor sociale huurwoningen aan de woningvoorraad van de corporatie toe te rekenen. De aanname is dan ook dat 33% wordt doorgerekend bij de toekomstige behoefte.



Tabel 3.6: Gemeente Nieuwkoop. Gewenste omvang van de sociale voorraad in 2025

Aantal woningen van woningcorporaties in 2015	Omvang < € 34.911 in corporatiewoning in 2015	Omvang > € 34.911 in corporatiewoning (% scheefheid) in 2025	Ontwikkeling 2015 - 2025 doelgroep in sociale huur in aantal huishoudens	Gewenste omvang kernvoorraad 2025
2.250	1.350	(huidig) 900 (40%)	-10 tot +165	2.235 tot 2.525
2.250	1.350	790 (35%)	-10 tot +165	2.065 tot 2.335
2.250	1.350	675 (30%)	-10 tot +165	1.915 tot 2.165

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

- Het aantal huishoudens met een inkomen tot €34.911 in de sociale huursector ontwikkelt zich binnen de bandbreedte -10 tot +165 huishoudens. Als je de huidige omvang van de scheefheid accepteert zal de totale sociale voorraad in 2025 tussen de 2.235 en 2.525 moeten woningen bedragen, afhankelijk van het economische scenario.
- Als de scheefheid in de sociale huurvoorraad terugloopt van 40% naar 35%, dan bedraagt de gewenste omvang van de sociale huurvoorraad tussen de 2.065 en 2.335 woningen.
- Indien de scheefheid nog verder terugloopt naar 30%, dan is de gewenste omvang van de sociale huurvoorraad 1.915 tot 2.165 woningen. Een lagere scheefheid lijkt vooralsnog niet realistisch.
- Let op: dit is gebaseerd op de totale voorraad van de drie corporaties. Dus incl. het geliberaliseerde deel van de voorraad. Daarnaast is er ook geen rekening gehouden met de extra instroom van statushouders.

In de onderstaande tabel is de gewenste omvang van de sociale voorraad naar deelgebied uitgewerkt. Hierbij is rekening gehouden met de verwachte huishoudensontwikkeling per deelgebied, de huidige omvang van sociale voorraad (40% op gemeenteniveau) en de huidige scheefheid in de voorraad. Om de (ruime) bandbreedte aan te geven zijn het positieve economische scenario (+1,2%) en het economisch pessimistische scenario (0%) weergegeven.

Tabel 3.7: Gemeente Nieuwkoop. Gewenste omvang sociale voorraad naar deelgebied

Deelgebied	Omvang sociale voorraad 2015	Gewenste omvang 2025		Groei 2014-2025
		1,2% scenario	0% scenario	
Nieuwkoop	965	960	1.090	-5 tot 125
Ter Aar	730	725	820	-5 tot 90
Liemeer	555	550	615	-5 tot 60
Gemeente	2.250	2.235	2.525	-15 tot 275

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

- Afhankelijk van het economische scenario kan in deelgebied Nieuwkoop de sociale voorraad groeien met circa 125 woningen. In Ter Aar gaat het om een groei van circa 90 woningen en in Liemeer om 60 woningen.

#### Belangrijkste conclusies:

- In de gemeente Nieuwkoop heeft ongeveer 39% een inkomen tot €34.911, waarvan 33% een inkomen tot de huurtoeslaggrens. Van alle bewoners in een corporatiewoning, heeft ongeveer 60% een inkomen tot €34.911 en woont ongeveer 40% "scheef". Dit zijn huishoudens met een inkomen boven de €34.911. Huishoudens in de koopvoorraad hebben duidelijk een hoger inkomen. Ruim de helft heeft een inkomen boven de €43.000.
- Bij een gelijkblijvende scheefheid is er ruimte voor toevoeging van de sociale huurwoningen. In het meest pessimistische scenario gaat het om een toevoeging van 275 woningen in de periode tot 2025. Gelet op de huidige druk op de huurvoorraad en de verwachting dat deze op korte termijn

toe zal nemen is toevoeging gewenst. Toevoeging biedt de corporaties ook mogelijkheden om hun bezit te vervangen en zodoende te anticiperen op bijvoorbeeld de vergrijzing.

### 3.4 Kwalitatieve vraag

De kwalitatieve vraag (woonwensen) brengen we in beeld door een uitgebreide analyse van de verhuisbewegingen in de afgelopen jaren. Hierdoor hebben we inzicht in welke huishoudenstypen zich richten op welke woningen. Dit geeft een realistisch beeld van de verschillende voorkeuren van verschillende doelgroepen op de woningmarkt en de mogelijkheden die ze benutten.

#### Kwalitatieve vraag per woningtype

In de onderstaande tabel is voor de vestigers en de groep binnenvverhuizers naar huishoudenstype weergegeven waar zij in de afgelopen jaren terecht zijn gekomen.

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

Vrijgekomen woning	Vestigers	Binnenvverhuizers					Totaal	
		1-2 phh tot 30	1-2 phh 30 tot 55	1-2 phh 55 tot 75	1-2 phh 75+	Gezinnen	%	Aantal
Huur eengezins	41%	39%	30%	36%	43%	38%	38%	1.642
Huur appartement	5%	14%	8%	21%	42%	2%	8%	360
Koop rij	27%	33%	37%	13%	6%	41%	30%	1.293
Koop 2^1-kap	6%	3%	6%	7%	0%	14%	7%	281
Koop vrijstaand	17%	4%	13%	9%	0%	2%	11%	45
Koop appartement	4%	7%	6%	14%	9%	3%	6%	259
Totaal	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	4.285
Aantal	1.740	815	615	316	121	678	4.285	

Bron: CBS Microdata 2015.

- Vestigers in Nieuwkoop richten zich op zowel de huur- als de koopsector. Opvallend is dat een relatief grote groep in een eengezinshuurwoning is komen wonen. Daarnaast zijn naar verhouding relatief veel vestigers in een vrijstaande koopwoning terecht gekomen.
- Jonge huishoudens tot 30 jaar richten zich op zowel de huur- als de koopsector. Ruim de helft (52%) is in een eengezinshuurwoning of huurappartement komen wonen. Daarnaast is er een vrij grote groep die een rijwoning heeft gekocht.
- Bij één- en tweepersonshuishoudens tussen 30 en 55 jaar valt op dat deze groep zich wat sterker richt op de koopsector en dan met name rijwoningen.
- Bij kleine huishoudens tussen 55 en 75 jaar valt op dat er relatief veel verhuizingen zijn naar huur- of koopappartementen en dit neemt nog sterker toe bij 75-plussers.
- Gezinnen hebben zich in de afgelopen periode iets meer gericht op de huursector dan op de koopsector. In de huursector richten zij zich vooral op eengezinswoningen en in de koopsector op rijwoningen.

In de onderstaand tabel zijn de percentages verticaal gepercentueerd. Dit geeft een beeld waar vestigers en de verschillende huishoudentypes terecht zijn gekomen.

Tabel 3.9: Gemeente Nieuwkoop. Bewoning vrijkomend aanbod naar prijsklasse en huishoudentype 2006-2013

Huidige woning	Vestigers	Binnenverhuizers					Totaal	
		1-2 phh tot 30	1-2 phh 30 tot 55	1-2 phh 55 tot 75	1-2 phh 75+	Gezinnen	%	Aantal
Huur	46%	53%	38%	57%	85%	40%	46%	1.642
Koop tot €200.000	10%	16%	12%	7%	0%	6%	10%	360
Koop €200 tot 250.000	15%	23%	24%	11%	15%	14%	18%	1.293
Koop €250 tot 300.000	6%	4%	8%	5%	0%	8%	6%	281
Koop €300 tot 350.000	4%	0%	5%	5%	0%	8%	4%	45
Koop vanaf €350.000	19%	4%	13%	15%	0%	24%	16%	259
Totaal	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	4.285
Aantal	1.740	815	615	316	121	678	4.285	

Bron: CBS Microdata 2015.

Van alle huishoudens die zijn vertrokken uit de gemeente is ongeveer 40% vertrokken uit een huurwoning en 60% uit een koopwoning. Vertrekkers uit de koop hebben vooral een rijwoning of een vrijstaande woning achtergelaten. In de meeste gevallen gaat het om een woning in de prijsklasse tussen €200.000 en €250.000 of boven de €350.000.

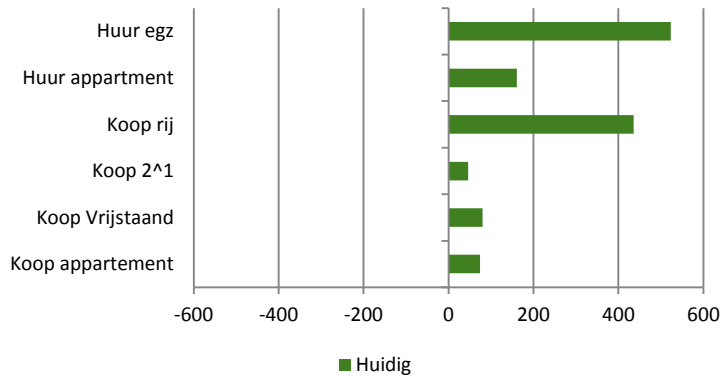
Tabel 3.10: Gemeente Nieuwkoop. Vorige woningtype en vorige prijsklasse vertrekkers 2006-2013

Vorige woning	%	Vorige woning	%
Huur eengezins	35%	Huur	40%
Huur appartement	3%	Koop tot €200.000	8%
Koop rij	35%	Koop €200 tot 250.000	22%
Koop 2-1 kap	8%	Koop €250 tot 300.000	6%
Koop vrijstaand	19%	Koop €300 tot 350.000	5%
Koop appartement	1%	Koop vanaf €350.000	23%
Totaal	100%	Totaal	100%

Bron: CBS Microdata 2015.

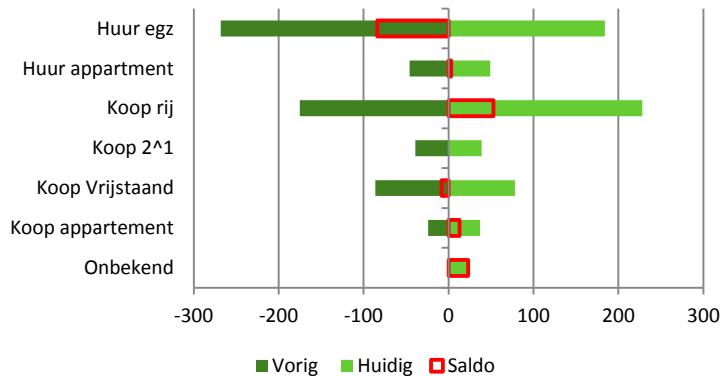
### Vorige en huidige woning per huishoudenstype

Door de vorige (achtergelaten) en de huidige woning van huishoudens die zijn verhuisd tegen elkaar af te zetten ontstaat inzicht in de doorstroombeweging die men maakt op de woningmarkt. Dit levert het volgende beeld op:



### 1-2 phh tot 30 jaar

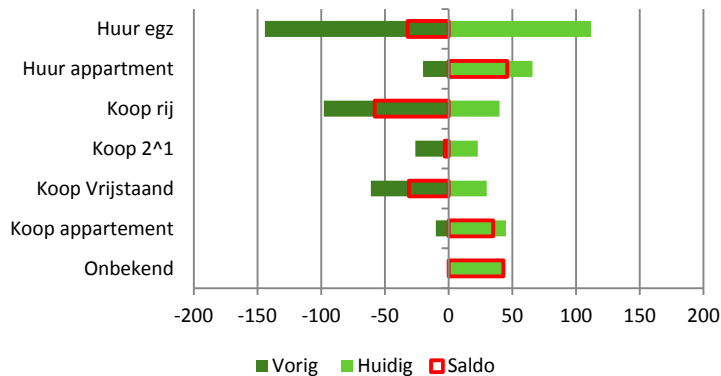
Dit is grotendeels de groep starters op de woningmarkt. Ze hebben net een eerste of in sommige gevallen een tweede stap op de woningmarkt gezet. Zij richten zich zowel op de huur als de koopsector. Binnen de huur op eengezinswoningen en minder mate appartement en binnen de koop op rijwoning.



### 1-2 phh 30 tot 55 jaar

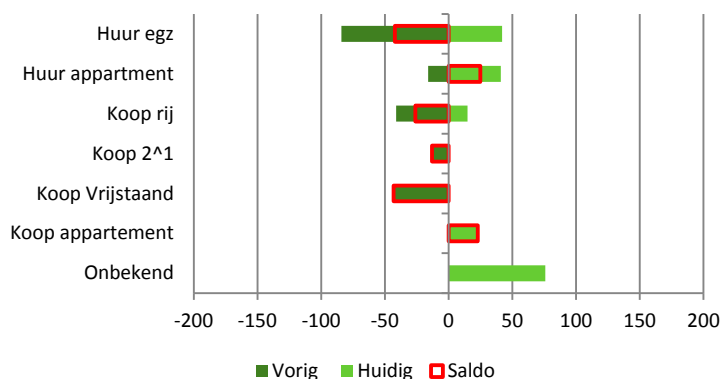
Bij 1- en 2-persoonshuishoudens tussen 30 en 55 jaar zien we een doorstroombeweging van huur naar koop.

- Naar verhouding hebben meer huishoudens een huurwoning achtergelaten dan er zijn komen wonen.
- Naar verhouding zijn meer mensen in een rij, 2^1-kapwoning of appartement komen wonen.



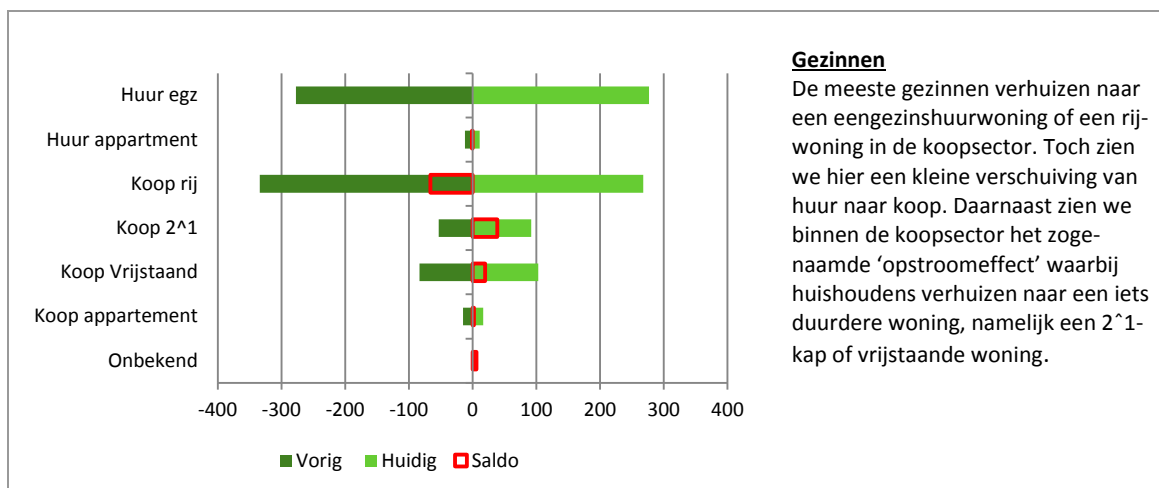
### 1-2 phh 55 tot 75 jaar

Bij 1- en 2-persoonshuishoudens tussen 55 en 75 jaar zien we verschuiving van een eengezinswoning naar een appartement zowel in de huur- als in de koopsector.



### 1-2 phh 75 jaar e.o.

Het aantal verhuisbewegingen van 75-plussers is zeer beperkt. Wel zien we duidelijk dat deze 'laatste' verhuisbeweging duidelijk is georiënteerd op de huursector en dan met name appartementen. Ook is er een deel in een koopappartement terecht gekomen. Van het deel onbekend is een aanzienlijk deel in een verzorgings- of verpleeghuis komen wonen.



### Belangrijkste conclusies

- Vestigers richten zich zowel op de huur- als de koopsector. Binnen de huursector zijn ze vooral op zoek naar een eengezinswoning en in de koopsector richten ze zich op rijwoningen en vrijstaande woningen. Dit laatste is met name in het dure segment boven de €350.000.
- Jongeren richten zich zowel op de huur- als de (goedkope) koopsector. Bij huishoudens vanaf 55 jaar verschuift de oriëntatie van koop naar huur. Van de kleine groep 75-plussers die verhuizen richt het merendeel zich op de huursector.

## 3.5 Toekomstige kwalitatieve woningbehoefte

Door te kijken naar het verhuisgedrag uit het verleden en de kennis vanuit het marktkennerpanel krijgen we zicht in de woonwensen van verschillende typen huishoudens. Via de huishoudensprognose hebben we een beeld gekregen hoe deze huishoudens zich de komende jaren in aantallen ontwikkelen. Een koppeling tussen deze woonwensen en de huishoudensprognose biedt inzicht in de kwalitatieve woningbehoefte in de toekomst.

Echter, de toekomst is niet makkelijk te voorspellen. Is de woningmarkt van de afgelopen jaren de juiste realiteit, wat gaan de jongeren op de woningmarkt doen en wat is het effect van de vergrijzing op de verhuisbewegingen? Naast deze ontwikkelingen speelt de wet- en regelgeving een belangrijke rol in de kwalitatieve vraag naar woningen. De sociale huurmarkt is namelijk geen vrije markt die voor iedereen toegankelijk is. In principe komen alleen huishoudens met een inkomen tot €34.911 in aanmerking voor de sociale huursector.

### Uitgangspunten bepaling woningbehoefte

Bij het bepalen van de kwalitatieve woningbehoefte gaan we uit van de volgende uitgangspunten:

- In de periode 2014-2020 is de huishoudensgroei geraamd op circa 760 huishoudens en in de periode 2015-2030 op 1.380 huishoudens op basis van migratiesaldo = 0.
- De verhuisbewegingen van de verschillende huishoudentype in het verleden vormen de basis voor de kwalitatieve vraag in de komende jaren. Op basis van het marktkennerpanel is de kwalitatieve vraag verder aangescherpt. Hier kwam onder andere naar voren dat bij jonge huishoudens tot 30 jaar goedkope koopwoningen populair zijn. Zij willen dan wel graag gelijk een goede stap maken en kiezen voor een eengezinswoning.

- Ouderen verhuizen minder snel preventief dan ze in onderzoeken aangeven. De groep huishoudens tussen 55 en 75 jaar maakt is wat vaker verhuisgeneigd en is op zowel de huur- als de koopsector georiënteerd. Ouderen van 75 jaar en ouder maken alleen de stap als het echt noodzakelijk is, en in dat geval gaan ze naar de huursector.

Bij het bepalen van de kwalitatieve woningvraag van senioren is rekening gehouden met het zogenaamde “generatie-effect”. Doordat steeds meer huishoudens de afgelopen jaren in staat zijn geweest om een woning te kopen ligt het aandeel 65-plussers in een koopwoning beduidend hoger dan een aantal jaren geleden. Het toegenomen eigenwoningbezit zal dit aandeel de komende jaren verder laten stijgen. Ook verhuizen senioren minder vaak naar een huurwoning dan in het verleden en blijven ze langer thuis wonen. Het krijgen van bewegingsproblemen hoeft niet meer een reden zijn om te verhuizen: inmiddels kan namelijk in vrijwel elke woning een traplift worden geplaatst. Bovendien kan men ook in de eigen woning intensieve thuiszorg ontvangen. De vraag van kopers naar huurwoningen zal minder groot zijn dan wat in het verleden is gerealiseerd. Wel zullen senioren die vaak al lang in een eengezinshuurwoning wonen, graag een meer geschikte woning wensen; hierin kan onder meer door aanpassing van de bestaande voorraad worden voorzien.

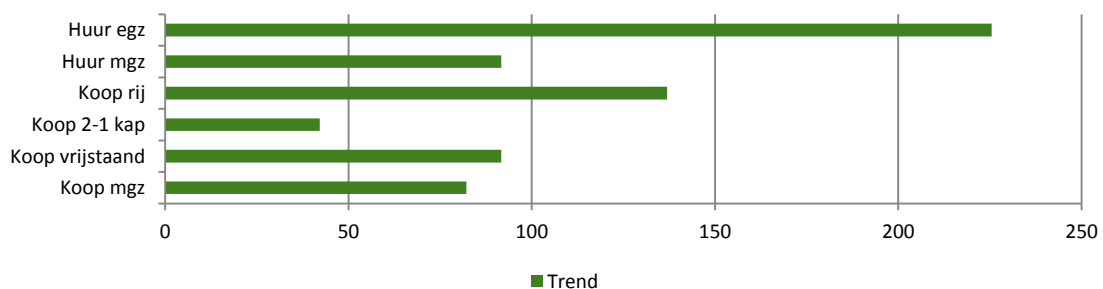
- De toegang tot de sociale huursector is vanwege de toewijzingsregels minder groot dan de praktijk uit het verleden liet zien. De verwachting is dan ook dat de instroom vanuit de koopsector minder groot zal zijn dan in de voorgaande jaren het geval zal zijn.
- In de toekomstige woningbehoefte is geen rekening gehouden met de extra vraag naar huurwoningen afkomstig van statushouders en wordt er ook geen rekening gehouden met economische ontwikkeling.

Bij de uitwerking maken we onderscheid in de gewenste vraag op korte termijn en de ontwikkeling op lange termijn. Deze laatste analyse gebruiken we om een beeld van de omvang en samenstelling van de gewenste woningvoorraad in de periode tot en met 2030 te geven.

### Gewenste vraag op korte termijn

Uitwerking 1: Trendskenario. In dit scenario worden de trends in verhuisbewegingen van de afgelopen jaren doorgetrokken naar de toekomst. Hierbij wordt geen rekening gehouden met de veranderende instroom in de sociale huursector, en ook geen rekening met het eerder beschreven generatie effect. Dit levert het volgende beeld op:

Figuur 3.5: Gemeente Nieuwkoop. Kwalitatieve woningbehoefte 2015-2020 o.b.v. trendskenario



Bron: CBS microdata, bewerking Companen 2015.

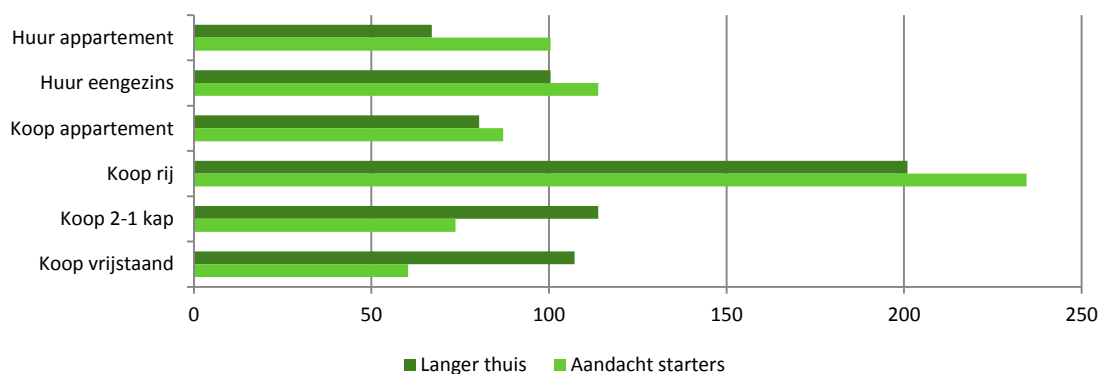
- Wat opvalt is dat in de afgelopen jaren er naar verhouding veel verhuisbewegingen in de huursector en weinig in de koopsector hebben plaatsgevonden. Voor de komende jaren lijkt dit dan ook geen realistisch beeld te geven van de kwalitatieve vraag naar woningen, vanwege een overschatting van de vraag naar huurwoningen. Dit is met name ingegeven door het relatief hoge aantal

verhuisbewegingen in de huursector in het verleden en strengere toewijzingsregels die op dit moment in belangrijke mate de markt bepalen.

In de onderstaande figuur is daarom de kwalitatieve behoefte doorgerekend op basis van twee varianten:

- Beleidsvariant 2: Langer zelfstandig thuiswonen. In deze variant mengen we het zogenaamde “generatie-effect” in de kwalitatieve woningvraag. Doordat steeds meer huishoudens de afgelopen jaren in staat zijn geweest om een woning te kopen, ligt het aandeel 65-plussers in een koopwoning beduidend hoger dan een aantal jaren geleden. Het toegenomen eigenwoningbezit zal de komende jaren verder laten stijgen. Ook verhuizen senioren minder vaak naar een huurwoning dan in het verleden en blijven ze indien mogelijk langer thuiswonen. Hierdoor zal de vraag naar huurwoningen vanuit deze groep zal minder groot zijn dan wat in het verleden is gerealiseerd.
- Beleidsvariant 3: Aandacht voor starters. Starters hebben vaak moeite om toe te treden op de woningmarkt. Met name het aanbod goedkope koopwoningen is vaak beperkt aanwezig. In deze laatste beleidsvariant vergroten we de kansen van starters door het toevoegen van goedkope koop- en huurwoningen.

Figuur 3.6: Gemeente Nieuwkoop. Kwalitatieve vraag ‘Langer thuis’ en ‘Aandacht starters’ naar woningtype 2015-2020



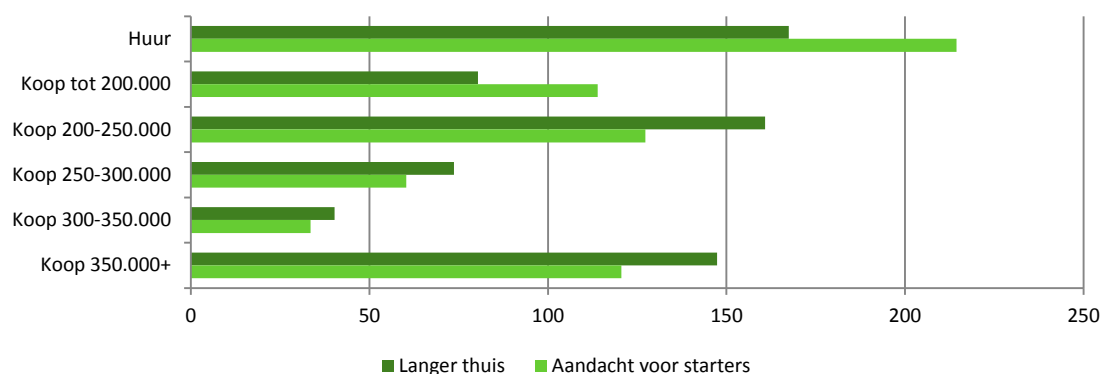
Bron: CBS microdata, bewerking Companen 2015.

- In het scenario ‘langer thuis’ neemt de vraag naar eengezinswoningen en appartementen in de huursector af, omdat ouderen langer zelfstandig blijven wonen in hun koopwoning. Dit betekent dat op korte termijn minder koopwoningen vrijkomen en dat met name in deze segmenten meer vraag ontstaat.
- In het scenario ‘aandacht voor starters’ neemt juist de vraag naar huurwoningen toe, zowel eengezinswoningen als appartementen. Daarnaast neemt de vraag naar (goedkope) rijwoningen toe.

In de onderstaande figuur is voor de scenario’s ‘langer thuiswonen’ en ‘aandacht voor starters’ de kwalitatieve vraag naar prijsklasse bepaald voor de periode 2015-2020. Binnen de huur is geen onderscheid in prijsklasse gemaakt, omdat er geen inzicht is in de verhuisbewegingen naar huurprijsklasse.



Figuur 3.7: Gemeente Nieuwkoop. Kwalitatieve vraag 'Langer Thuis' en 'Aandacht Starters' naar prijsklasse 2015-2020



Bron: CBS microdata, bewerking Companen 2015.

- In het scenario 'langer thuis' is de vraag naar duurdere woningen iets groter, omdat de oudere huishoudens in de duurdere koop langer thuis blijven wonen en deze woningen dus minder vrij komen op de markt.
- Bij het scenario 'aandacht voor starters' richt de vraag zich op toevoegen van huurwoningen en koopwoningen in het goedkope segment (tot €200.000 en tussen €200.000 en €250.000).

### Vraag naar dure huur

Op basis van de verhuisbewegingen uit het verleden is het lastig te voorspellen hoe groot de vraag naar huurwoningen boven de €711 is. De praktijk leert dat er drie doelgroepen zijn die zich richten op de dure huursector. Dit zijn:

- *Jonge tweeverdieners die zich niet volledig willen binden*

Dit zijn jonge huishoudens in de leeftijd tot circa 35 jaar, vaak hoger opgeleid en met een dubbel inkomen. Deze groep heeft nog geen goed beeld waar ze zich willen vestigen. Ze hebben bijvoorbeeld een tijdelijk arbeidscontract of gaan net samenwonen en willen zich nog niet settelen. Uit recent onderzoek<sup>10</sup> van het Planbureau Leefomgeving (PBL) komt naar voren dat de grootste vraag van deze groep te verwachten is. De vraag is echter in hoeverre dit voor Nieuwkoop geldt: over het algemeen richten deze huishoudens zich namelijk meer op stedelijk gebied. Jonge tweeverdieners die bewust kiezen voor Nieuwkoop zullen eerder geneigd zijn om een woning te kopen. De verwachting is dat de vraag van deze doelgroep in Nieuwkoop beperkt zal zijn.

- *Senioren met enig vermogen die bewust kiezen voor het gemak*

Het gaat hierbij om senioren die willen verhuizen naar een luxe(re) huurwoning. Achterliggende redenen zijn gemak, comfort en eventueel geld vrijmaken uit de vorige koopwoning. De praktijk leert dat dit een zeer kritische groep is, die pas verhuist als het aanbod volledig aansluit op de wensen. Daarnaast zal deze groep pas verhuizen als zij hun huidige woning hebben verkocht. Nu de koopmarkt aantrekt is het denkbaar dat deze vraag in de komende jaren zal toenemen. Het PBL verwacht een lichte toename van de vraag omdat ouderen in de praktijk weinig verhuizen, en als ze dat doen kiezen ze vaker voor een koopwoning.

- *Urgente woningzoekenden*

Urgente woningzoekenden zijn huishoudens die binnen korte termijn een woning nodig hebben en niet in aanmerking komen voor een sociale huurwoning of een koopwoning. Het kan bijvoorbeeld gaan om mensen die gescheiden zijn, of vanwege werk naar een nieuwe woning zoeken.

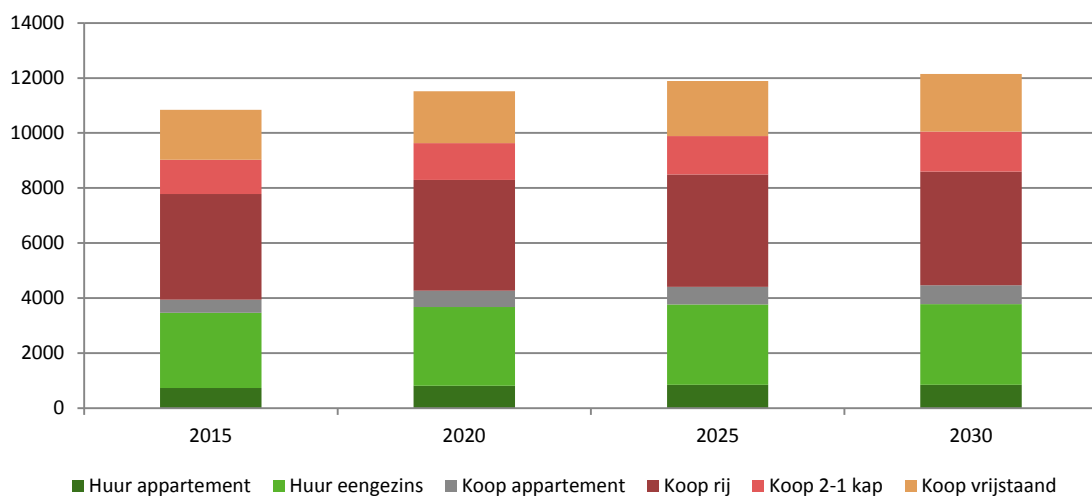
<sup>10</sup> Quickscan ontwikkelingen vraag en aanbod geliberaliseerde huurwoningen. PBL-notitie 1878, 14 okt. 2015

De verwachting is dan ook dat de vraag naar dure huur iets zal toenemen, maar dat deze beperkt zal zijn. De ervaring van Woningstichting Nieuwkoop en Aarwoude Woondiensten bevestigen dit beeld. Het aantal reacties op de dure huur is beperkt.

### Gewenste woningvoorraad op lange termijn

De eerder benoemde trends zijn ook doorberekend voor de periode tot en met 2030. Hierdoor ontstaat inzicht in de gewenste voorraad in periode tot en met 2030. Hierbij is gekozen voor een kwalitatieve behoefteontwikkeling die is gebaseerd op het gemiddelde van scenario 2 'langer thuis' en scenario 3 Aandacht voor starters. Het trendscenario laten we hierbij achterwege. De gewenste omvang van de voorraad bedraagt circa 12.140 woningen in 2030.

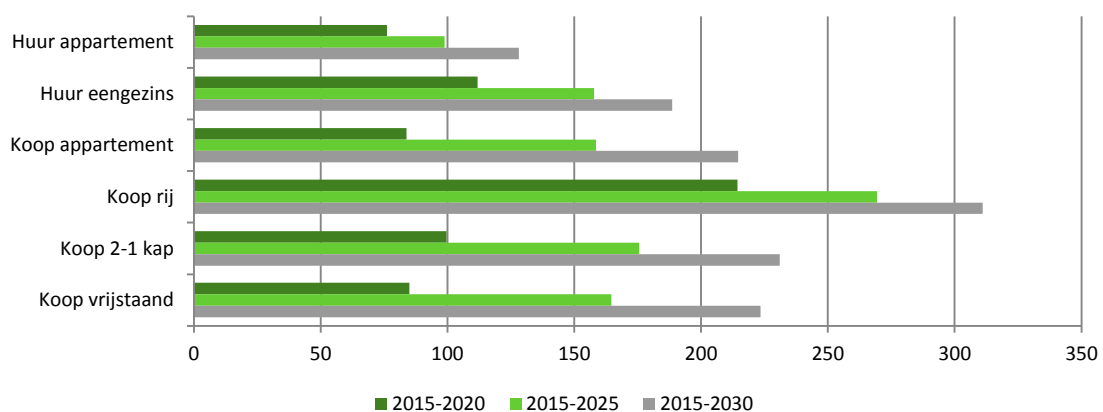
Figuur 3.8: Gemeente Nieuwkoop. Gewenste ontwikkeling samenstelling woningvoorraad 2015-2030



Bron: CBS microdata, bewerking Companen 2015.

In de onderstaande figuur is per periode de gewenste toevoeging weergegeven. Het gaat hierbij om de perioden 2015-2020, 2015-2025 en 2015-2030. De cijfers zijn niet cumulatief, maar geven de gewenste toevoeging per periode weer.

Figuur 3.9: Gemeente Nieuwkoop: Veranderende woningbehoefte 2015-2020-2025-2030



Bron: CBS microdata, bewerking Companen 2015.

### Confrontatie kwalitatieve vraag en huidig plancapaciteit

In de onderstaande tabel is het (voor zover nu bekende) bouwprogramma van de gemeente Nieuwkoop opgenomen voor de periode 2015-2025. Het in dit rapport gepresenteerde bouwprogramma is gebaseerd op verwachtingen over de plannen die bekend zijn bij de gemeente. In het bouwprogramma zitten plannen van de gemeente en particuliere plannen. De tabel is gebaseerd op de gegevens uit de grondexploitaties (van januari 2015) en niet op bestemmingsplannen. Voor de particuliere plannen is een inschatting gedaan.

Het bouwprogramma is indicatief. In de praktijk wordt voornamelijk gewerkt met flexibele bestemmingsplannen waarmee ingespeeld kan worden op de actuele behoeften. Dit betekent dat er discrepantie kan ontstaan tussen aannames in de grondexploitaties en het werkelijke bouwprogramma.

Bij het bouwprogramma van gemeente Nieuwkoop wordt onderscheid gemaakt tussen het reguliere bouwprogramma en het bouwprogramma ter compensatie van de Noordse Buurt. Het reguliere bouwprogramma is afgestemd binnen de woningbehoefteraming van de provincie Zuid-Holland (WBR 2013), waarbij geen rekening is gehouden met migratie. De plannen ter compensatie van de Noordse Buurt vallen hier buiten en hierover zijn aanvullende afspraken met de Provincie Zuid-Holland en de regio gemaakt. De afspraak is dat deze woningen worden gerealiseerd als invulling van de (boven)regionale behoefte.

Tabel 3.11: Gemeente Nieuwkoop. Bouwprogramma 2016-2025 naar type (excl. programma Noordse buurt)

Type	Plancapaciteit 2015 tot 2020		Plancapaciteit 2020-2025	
Rijwoning	291	45%	61	20%
2-1 kap	81	13%	95	31%
Vrijstaand	198	31%	130	43%
Appartement	8	1%	0	0%
Koop totaal	578	90%	286	94%
Rijwoning	25	4%	17	6%
Appartement	39	6%	0	0%
Huur totaal	64	10%	17	6%
Totaal	642	100%	224	100%

Bron: Gemeente Nieuwkoop juni 2015.

De plancapaciteit tot 2020 bedraagt 642 woningen en ligt daarmee in lijn met de woningbehoefteraming voor de periode 2015-2020 (670 woningen). Kijken we naar de segmenten dan kunnen we op basis van de plancapaciteit de volgende conclusies trekken:

- Het merendeel van het bouwprogramma bestaat uit koopwoningen, dit is ruim 90% van de plancapaciteit. Binnen het koopsegment ligt het accent op rijwoningen (45%) en vrijstaande woningen (31%).
- Er is een beperkt aandeel huurwoningen opgenomen in de plancapaciteit.
- Geschikte woningen voor zorgbehoevenden zijn niet herkenbaar in deze planning.

Tabel 3.12: Gemeente Nieuwkoop. Bouwprogramma 2016-2025 naar prijsklasse (excl. programma Noordse buurt)

Type	Plancapaciteit 2016 tot 2020		Plancapaciteit 2020-2025	
Koop goedkoop (tot €225.000)	91	14%	31	14%
Koop middelduur (€225.000 tot €275.000)	123	19%	17	8%
Koop duur (boven €275.000)	224	35%	91	41%
Koop onbekend	140	22%	68	30%
Koop totaal	438	90%	207	92%
Huur totaal	64	10%	17	8%
Totaal	642	100%	224	100%

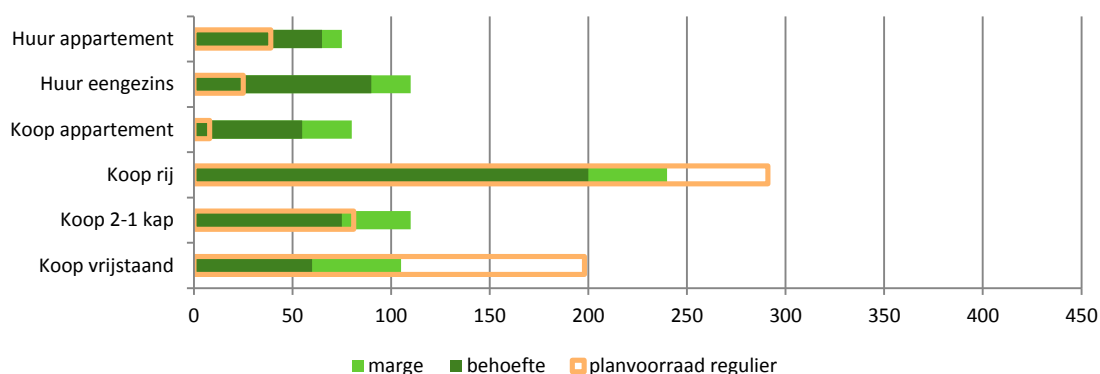
Bron: Gemeente Nieuwkoop juni 2015

In de plancapaciteit zijn naar verhouding veel dure koopwoningen opgenomen. Ongeveer 35% van de voorraad valt onder de categorie 'koop duur'. Een kleine 14% van de programmering is 'koop goedkoop'. Van ongeveer 140 woningen is vooralsnog niet bekend in welke prijs categorie deze vallen.

### Confrontatie kwalitatieve vraag en plancapaciteit

In de onderstaande figuur confronteren we de kwalitatieve vraag met de plancapaciteit. Hierbij geven we de kwalitatieve behoefte aan inclusief een marge. Deze marge is gebaseerd op de verschillen tussen scenario 'langer thuiswonen' en 'aandacht voor starters' en is gebaseerd op de lokale behoefte.

Figuur 3.3: Gemeente Nieuwkoop. Confrontatie plancapaciteit regulier en kwalitatieve vraag 2015-2020



Bron: Gemeente Nieuwkoop juni 2015, bewerking Companen.

Vergelijken we de plancapaciteit met de kwalitatieve vraag voor de periode tot 2020 dan valt op dat het aandeel geprogrammeerde huurwoningen achterblijft bij de vraag. Het strekt de aanbeveling om binnen de huidige plancapaciteit te kijken of aanvulling in de huur gerealiseerd kan worden. Daarnaast valt op dat het aandeel vrijstaande woningen in de plancapaciteit beduidend hoger ligt dan de huidige vraag. Hier zijn risico's met betrekking tot de afzetbaarheid van deze woningen aanwezig. Bij de realisatie van koopappartementen is enige voorzichtigheid geboden. De behoefte lijkt er wel te zijn, maar de praktijk laat ook zien dat appartement in landelijke gebieden vaak minder goed verkopen.

### Bouwprogramma ter compensatie Noordse Buurt

De verouderde glastuinbouwlocatie Noordse Buurt wordt gesaneerd om de kwaliteit van het landschap, de waterhuishouding, de waterkwaliteit en de ecologische structuur rondom het Natura2000-gebied de Nieuwkoopse Plassen te verbeteren. Om deze ruimtelijke kwaliteitswinst te financieren zijn de provincie en het rijk met de gemeente Nieuwkoop overeengekomen 430 woningen boven de behoefte (WBR) te realiseren. Deze woningbouw wordt gesitueerd aan de randen van een vijftal kernen, ter versterking van de leefbaarheid en vitaliteit en ter ondersteuning van de in die kernen aanwezige voorzieningen.

Voor de transformatie van de Noordse Buurt zijn 430 aanvullende woningen geprogrammeerd in diverse zogenaamde sleutelprojecten. De sleutelprojecten voorzien in een (boven)regionale vraag, welke is afgestemd met de provincie en de regio. Door deze (boven)regionale gebiedsontwikkeling wordt rekening gehouden met migratie. Hierdoor is de plancapaciteit hoger dan de lokale behoefte, welke door de provincie Zuid-Holland is weergegeven in de woningbehoefteraming<sup>11</sup>.

Er is een duidelijk onderscheid tussen beide bouwprogramma's. Het reguliere programma speelt in op de lokale behoefte en het programma ter compensatie van de Noordse Buurt voorziet juist in de (boven)regionale woningbehoefte. In de periode tot 2020 gaat het om 260 woningen en in de periode daarna om 170 woningen. In de periode tot en met 2020 zijn in de programmering uitsluitend koopwoningen opgenomen waarvan bijna de helft rijwoningen en ruim 40% vrijstaande woningen. Deze invulling past overigens bij de woonprofielen van vestigers: uit het verleden bleek dat deze groep zich richtte op rijwoningen en vrijstaande woningen in de koopsector.

Tabel 3.13: Gemeente Nieuwkoop. Bouwprogramma 2016-2025 naar type ter compensatie Noordse Buurt

Type	Plancapaciteit 2016 tot 2020		Plancapaciteit 2020-2025	
	Aantal	Procent	Aantal	Procent
Rijwoning	126	49%	44	26%
2-1 kap	21	8%	30	18%
Vrijstaand	112	43%	86	51%
Appartement	0	0%	0	0%
Koop totaal	259	100%	160	94%
Rijwoning	0	0%	10	6%
Appartement	0	0%	0	0%
Huur totaal	0	0%	10	6%
Totaal	259	100%	170	100%

Bron: Gemeente Nieuwkoop juni 2015

Tabel 3.14: Gemeente Nieuwkoop. Bouwprogramma 2016-2025 naar prijsklasse ter compensatie Noordse Buurt

Type	Plancapaciteit 2016 tot 2020		Plancapaciteit 2020-2025	
	Aantal	Procent	Aantal	Procent
Koop goedkoop	15	6%	16	9%
Koop middelduur	111	43%	28	16%
Koop duur	133	51%	116	68%
Koop totaal	259	100%	160	94%
Huur totaal	0	0%	10	6%
Totaal	259	100%	170	100%

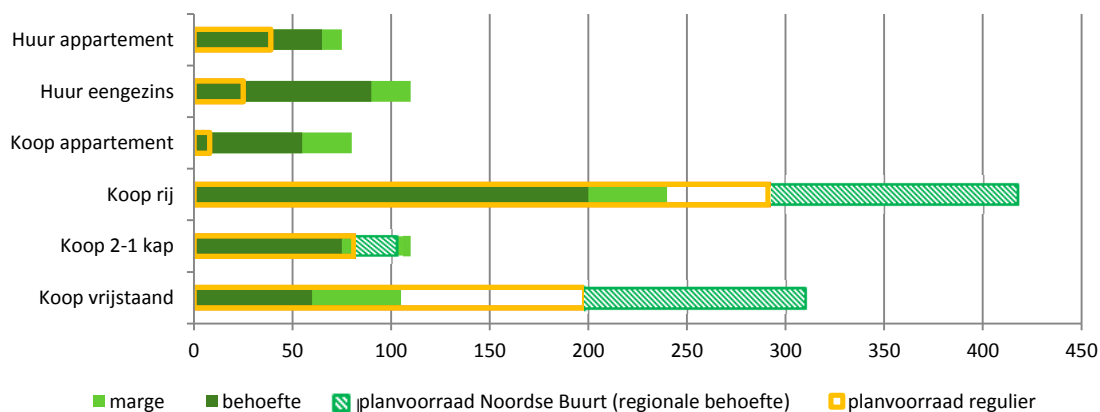
Bron: Gemeente Nieuwkoop juni 2015.

<sup>11</sup> Dit is ook aan de orde gekomen bij de Raad van State in zijn uitspraak van 26 augustus 2015 (ECLI:NL:RVS:2015:2679).

### Confrontatie totale bouwprogramma

Het programma ter compensatie van de Noordse Buurt kan worden gezien als invulling van de (boven)regionale behoefte en staat in feite los van de lokale behoefte. De optelsom van beide programma's laat zien dat het accent van het totale programma nog sterker komt te liggen op rijwoningen en vrijstaande koopwoningen in de koopsector. Ondanks dat het bouwprogramma ter compensatie van de Noordse Buurt inspeelt op de woonprofielen van vestigers, kan dit een risico vormen voor de afzetbaarheid van nieuwbouwwoningen.

Figuur 3.4: Gemeente Nieuwkoop. Confrontatie plancapaciteit en kwalitatieve vraag 2015-2020



Bron: Gemeente Nieuwkoop juni 2015, bewerking Companen.

### Belangrijkste conclusies:

- Voor de kwalitatieve woningbehoefte zijn er drie scenario's doorgerekend: een trendscenario, een scenario 'langer thuis' en een scenario 'aandacht voor starters'. Deze scenario's geven een beeld van mogelijke ontwikkelingen op de woningmarkt. Het trendscenario lijkt geen realistische weergave van de kwalitatieve woningbehoefte omdat hier een overschatting van de huursector in zit. Zowel scenario 'langer thuis' als scenario 'aandacht voor starters' geven een goed inzicht in de kwalitatieve vraagontwikkeling. Daarnaast bieden beide scenario's handvatten voor sturing in het bouwprogramma en inzicht in de effecten voor het bedienen van verschillende doelgroepen op de woningmarkt.
- De vraag naar vrije sector huurwoningen zal in de komende jaren iets toenemen, maar gelet op de potentiële doelgroepen zal dit niet om grote aantallen gaan.
- Vergelijking van de kwalitatieve woningbehoefte met het reguliere bouwprogramma laat zien dat er in kwantitatieve zin voldoende woningen staan geprogrammeerd, maar dat deze niet volledig aansluit op de kwalitatieve behoefte. Er staan in de komende vijf jaar hoofdzakelijk koopwoningen geprogrammeerd. Het gaat hierbij met name om rijwoningen en vrijstaande woningen. Om aan te sluiten op de lokale behoefte, en de afzetbaarheid te vergroten, is mogelijk sturing gewenst. Een mogelijkheid is door het vergroten van het aandeel huurwoningen en het verkleinen van het aandeel koopwoningen.
- Het bouwprogramma ter compensatie van de Noordse Buurt speelt in op de (boven)regionale behoefte, waardoor wordt voorzien in woningbouw voor vestigers. In dit programma ligt het accent hoofdzakelijk op rijwoningen en vrijstaande woningen in de koop. Dit programma sluit aan bij de onderzochte woonprofielen van vestigers. Door dit programma neemt wel het aanbod rijwoningen en vrijstaande woningen in de totale plancapaciteit toe en bestaat het risico dat dit ten koste gaat van de afzetbaarheid.

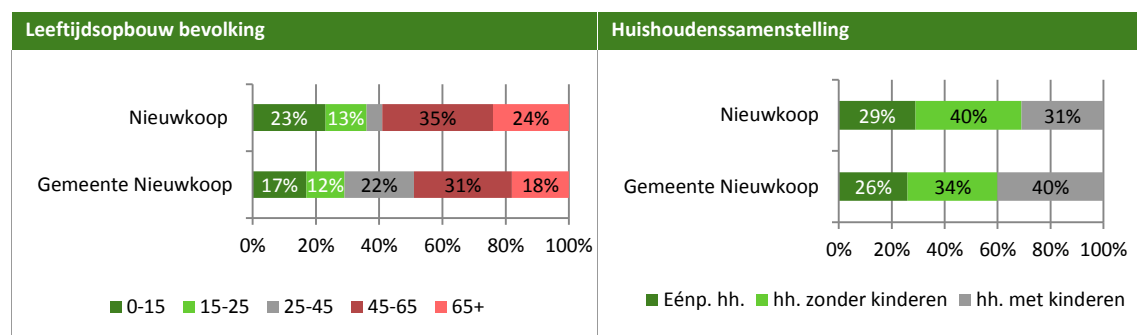
## 4 Factsheets per kern

### 4.1 Nieuwkoop

#### Inwoners

	2015	2020	2025	2030	2035	2015-2025	2025-2035
Bevolkingsprognose	8.860	8.960	8.990	8.980	8.930	+130	-60
Huishoudensprognose	3540	3700	3780	3840	3860	+240	+80

Bevolkingsopbouw	Nieuwkoop	Gemeente Nieuwkoop
Omvang bevolking	8.520	27.105
Huishoudensaantal	3.440	10.760
Gemiddelde huishoudensgrootte	2,3	2,5



#### Bestaande woningvoorraad

Woningvoorraad naar type en eigendom	Nieuwkoop	Gemeente Nieuwkoop
Omvang woningvoorraad	3.527	10.385
Aandeel koopwoningen	67%	69%
• Eengezins koop	63%	64%
• Meergezins koop	4%	5%
Aandeel huurwoningen	33%	31%
• Eengezins huur (corporaties)	17%	17%
• Meergezins huur (corporaties)	6%	5%
• Eengezins huur (particulier)	9%	8%
• Meergezins huur (particulier)	1%	1%

WOZ-waarde	Nieuwkoop	Gemeente Nieuwkoop
Gemiddelde WOZ-waarde (2015)	€ 256.000	€ 264.000

#### Inkomen

Inkomensverdeling huishoudens	Nieuwkoop	Gemeente Nieuwkoop
Aandeel met laag inkomen	28%	32%
Aandeel met midden inkomen	40%	42%
Aandeel met hoog inkomen	32%	26%
Gemiddeld inkomen per inwoner	€ 36.200	€ 31.600

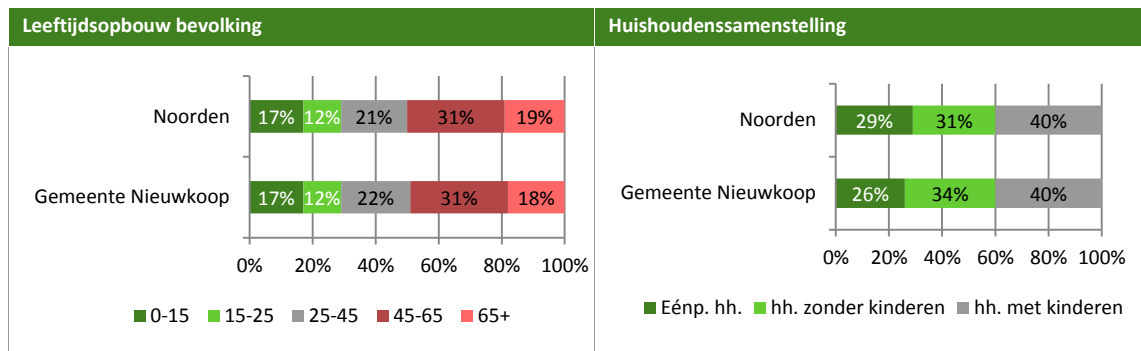


## 4.2 Noorden

### Inwoners

	2015	2020	2025	2030	2035	2015-2025	2025-2035
Bevolkingsprognose	1.660	1.670	1.680	1.680	1.670	+20	-10
Huishoudensprognose	680	720	740	750	740	+60	0

Bevolkingsopbouw	Noorden	Gemeente Nieuwkoop
Omvang bevolking	1.775	27.105
Huishoudensaantal	710	10.760
Gemiddelde huishoudensgrootte	2,6	2,5



### Bestaande woningvoorraad

Woningvoorraad naar type en eigendom	Noorden	Gemeente Nieuwkoop
Omvang woningvoorraad	750	10.385
Aandeel koopwoningen	73%	69%
• Eengezins koop	69%	64%
• Meergezins koop	3%	5%
Aandeel huurwoningen	27%	31%
• Eengezins huur (corporaties)	17%	17%
• Meergezins huur (corporaties)	2%	5%
• Eengezins huur (particulier)	8%	8%
• Meergezins huur (particulier)	1%	1%

WOZ-waarde	Noorden	Gemeente Nieuwkoop
Gemiddelde WOZ-waarde (2015)	€ 303.000	€ 264.000

### Inkomen

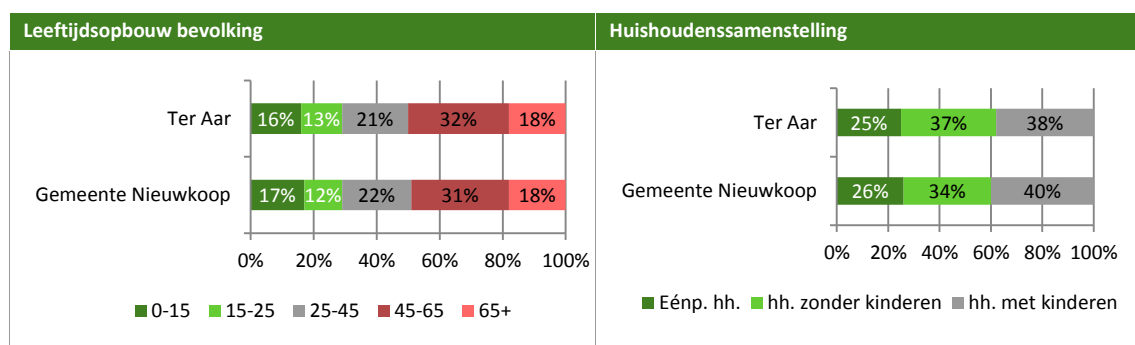
Inkomensverdeling huishoudens	Noorden	Gemeente Nieuwkoop
Aandeel met laag inkomen	29%	32%
Aandeel met midden inkomen	41%	42%
Aandeel met hoog inkomen	30%	26%
Gemiddeld inkomen per inwoner	€ 35.300	€ 31.600

## 4.3 Ter Aar<sup>12</sup>

### Inwoners

	2015	2020	2025	2030	2035	2015-2025	2025-2035
Bevolkingsprognose	8.850	9.030	9.160	9.260	9.230	+310	-70
Huishoudensprognose	3.540	3.770	3.900	3.970	3.970	+360	+70

Bevolkingsopbouw	Ter Aar	Gemeente Nieuwkoop
Omvang bevolking	8.810	27.105
Huishoudensaantal	3.570	10.760
Gemiddelde huishoudensgrootte	2,5	2,5



### Bestaande woningvoorraad

Woningvoorraad naar type en eigendom	Ter Aar	Gemeente Nieuwkoop
Omvang woningvoorraad	3.476	10.385
Aandeel koopwoningen	69%	69%
• Eengezins koop	61%	64%
• Meergezins koop	8%	5%
Aandeel huurwoningen	31%	31%
• Eengezins huur (corporaties)	16%	17%
• Meergezins huur (corporaties)	5%	5%
• Eengezins huur (particulier)	8%	8%
• Meergezins huur (particulier)	2%	1%

WOZ-waarde	Ter Aar	Gemeente Nieuwkoop
Gemiddelde WOZ-waarde (2015)	€ 261.000	€ 264.000

### Inkomen

Inkomensverdeling huishoudens	Ter Aar	Gemeente Nieuwkoop
Aandeel met laag inkomen	29%	32%
Aandeel met midden inkomen	41%	42%
Aandeel met hoog inkomen	30%	26%
Gemiddeld inkomen per inwoner	€ 32.300	€ 31.600

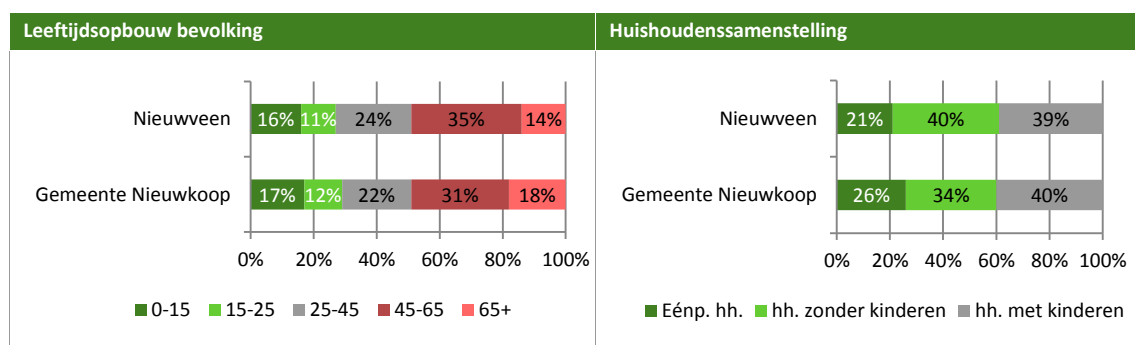
<sup>12</sup> Inclusief Langeraar

## 4.4 Nieuwveen

### Inwoners

	2015	2020	2025	2030	2035	2015-2025	2025-2035
Bevolkingsprognose	3.910	4.030	4.140	4.210	4.210	+230	+70
Huishoudensprognose	1.560	1.680	1.760	1.800	1.820	+200	+60

Bevolkingsopbouw	Nieuwveen	Gemeente Nieuwkoop
Omvang bevolking	3.740	27.105
Huishoudensaantal	1290	10.760
Gemiddelde huishoudensgrootte	2,7	2,5



### Bestaande woningvoorraad

Woningvoorraad naar type en eigendom	Nieuwveen	Gemeente Nieuwkoop
Omvang woningvoorraad	1.333	10.385
Aandeel koopwoningen	72%	69%
• Eengezins koop	69%	64%
• Meergezins koop	3%	5%
Aandeel huurwoningen	28%	31%
• Eengezins huur (corporaties)	15%	17%
• Meergezins huur (corporaties)	5%	5%
• Eengezins huur (particulier)	7%	8%
• Meergezins huur (particulier)	1%	1%

WOZ-waarde	Nieuwveen	Gemeente Nieuwkoop
Gemiddelde WOZ-waarde (2015)	€ 243.000	€ 264.000

### Inkomen

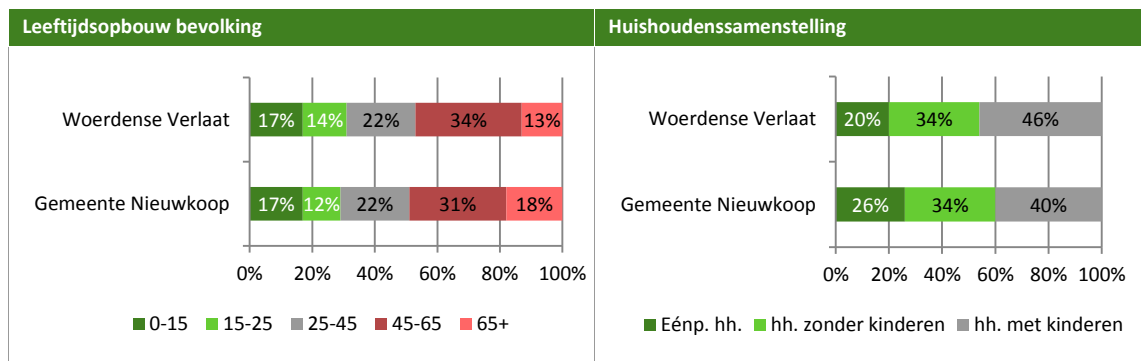
Inkomensverdeling huishoudens	Nieuwveen	Gemeente Nieuwkoop
Aandeel met laag inkomen	36%	32%
Aandeel met midden inkomen	39%	42%
Aandeel met hoog inkomen	25%	26%
Gemiddeld inkomen per inwoner	€ 29.600	€ 31.600

## 4.5 Woerdense Verlaat

### Inwoners

	2015	2020	2025	2030	2035	2015-2025	2025-2035
Bevolkingsprognose	640	670	690	710	720	+50	+30
Huishoudensprognose	250	270	290	300	300	+40	+10

Bevolkingsopbouw	Woerdense Verlaat	Gemeente Nieuwkoop
Omvang bevolking	775	27.105
Huishoudensaantal	285	10.760
Gemiddelde huishoudensgrootte	2,8	2,5



### Bestaande woningvoorraad

Woningvoorraad naar type en eigendom	Woerdense Verlaat	Gemeente Nieuwkoop
Omvang woningvoorraad	281	10.385
Aandeel koopwoningen	80%	69%
• Eengezins koop	75%	64%
• Meergezins koop	5%	5%
Aandeel huurwoningen	20%	31%
• Eengezins huur (corporaties)	1%	17%
• Meergezins huur (corporaties)	0%	5%
• Eengezins huur (particulier)	13%	8%
• Meergezins huur (particulier)	6%	1%

WOZ-waarde	Woerdense Verlaat	Gemeente Nieuwkoop
Gemiddelde WOZ-waarde (2015)	€ 388.000	€ 264.000

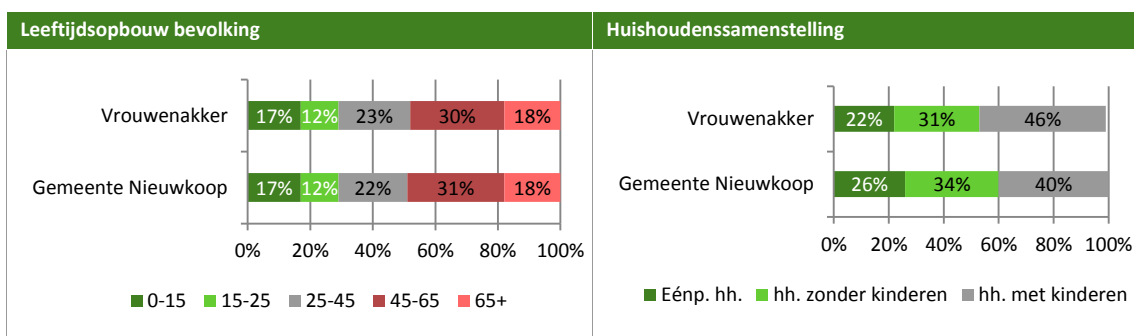
### Inkomen

Inkomensverdeling huishoudens	Woerdense Verlaat	Gemeente Nieuwkoop
Aandeel met laag inkomen	29%	32%
Aandeel met midden inkomen	30%	42%
Aandeel met hoog inkomen	41%	26%
Gemiddeld inkomen per inwoner	€ 35.700	€ 31.600

## 4.6 Vrouwenakker

### Inwoners

Bevolkingsopbouw	Vrouwenakker	Gemeente Nieuwkoop
Omvang bevolking	290	27.105
Huishoudensaantal	105	10.760
Gemiddelde huishoudensgrootte	2,7	2,5



### Bestaande woningvoorraad

Woningvoorraad naar type en eigendom	Vrouwenakker	Gemeente Nieuwkoop
Omvang woningvoorraad	46	10.385
Aandeel koopwoningen	89%	69%
• Eengezins koop	89%	64%
• Meergezins koop	0%	5%
Aandeel huurwoningen	11%	31%
• Eengezins huur (corporaties)	0%	17%
• Meergezins huur (corporaties)	0%	5%
• Eengezins huur (particulier)	11%	8%
• Meergezins huur (particulier)	0%	1%

WOZ-waarde	Vrouwenakker	Gemeente Nieuwkoop
Gemiddelde WOZ-waarde (2015)	€ 321.000	€ 264.000

### Inkomen

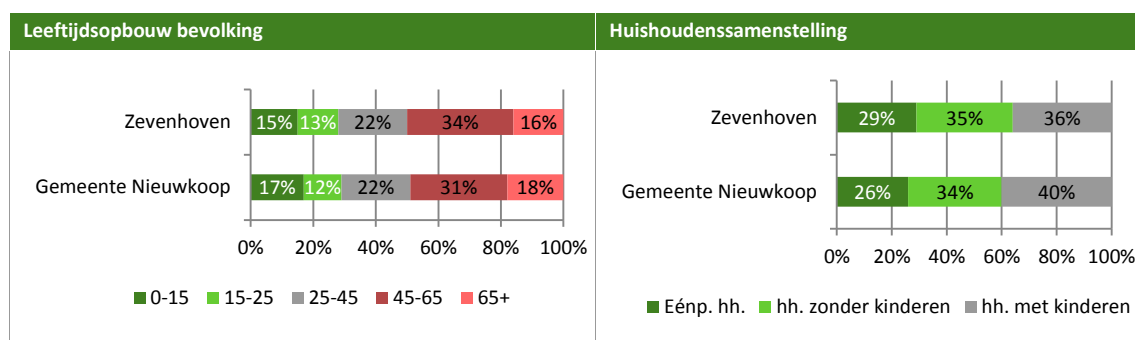
Inkomensverdeling huishoudens	Vrouwenakker	Gemeente Nieuwkoop
Aandeel met laag inkomen	29%	32%
Aandeel met midden inkomen	36%	42%
Aandeel met hoog inkomen	35%	26%
Gemiddeld inkomen per inwoner	€ 29.600	€ 31.600

## 4.7 Zevenhoven

### Inwoners

	2015	2020	2025	2030	2035	2015-2025	2025-2035
Bevolkingsprognose	2.890	2.950	3.010	3.060	3.060	+120	+170
Huishoudensprognose	1.160	1.250	1.300	1.330	1.340	+140	+40

Bevolkingsopbouw	Zevenhoven	Gemeente Nieuwkoop
Omvang bevolking	3.140	27.105
Huishoudensaantal	1295	10.760
Gemiddelde huishoudensgrootte	2,4	2,5



### Bestaande woningvoorraad

Woningvoorraad naar type en eigendom	Zevenhoven	Gemeente Nieuwkoop
Omvang woningvoorraad	969	10.385
Aandeel koopwoningen	64%	69%
• Eengezins koop	64%	64%
• Meergezins koop	0%	5%
Aandeel huurwoningen	36%	31%
• Eengezins huur (corporaties)	27%	17%
• Meergezins huur (corporaties)	3%	5%
• Eengezins huur (particulier)	6%	8%
• Meergezins huur (particulier)	0%	1%

WOZ-waarde	Zevenhoven	Gemeente Nieuwkoop
Gemiddelde WOZ-waarde (2015)	€ 262.000	€ 264.000

### Inkomen

Inkomensverdeling huishoudens	Zevenhoven	Gemeente Nieuwkoop
Aandeel met laag inkomen	32%	32%
Aandeel met midden inkomen	40%	42%
Aandeel met hoog inkomen	28%	26%
Gemiddeld inkomen per inwoner	€ 30.000	€ 31.600

## Bijlage 2: Keuzes in het kader van de Woonvisie

Dit woningmarktonderzoek is een belangrijke bouwsteen voor het opstellen van de Woonvisie en maakt een aantal ontwikkelingen inzichtelijk waar beleidsmatig een antwoord op moet worden gegeven. Het gaat hierbij o.a. om keuzes ten aanzien van:

- De groei van de bevolking en het aantal huishoudens
- Anticiperen op de vergrijzing
- De ontwikkeling van de sociale kernvoorraad
- Huisvesting van statushouders
- Bouwen voor doorstroming of directe vraag
- Aansluiting plannen en behoefte

### Groei van de bevolking en het aantal huishoudens

Het onderzoek laat duidelijk zien dat er in de afgelopen jaren structureel sprake is van een vertrekoverschot en dat de bevolking daarom minder snel groeit dan het provinciale of landelijke gemiddelde. Jongeren verlaten structureel de gemeente en daar staat onvoldoende instroom van andere leeftijdsgroepen tegenover. Toch blijkt dat Nieuwkoop in jaren waarin veel is gebouwd in staat is gebleken om gezinnen aan te trekken. De opgave in de komende jaren ligt niet in het voorkomen dat jongeren vertrekken, maar juist ervoor zorg dat zij kansen krijgen terug te keren.

De bevolkings- en huishoudensprognose op basis van de natuurlijke behoefte (migratiesaldo = 0) laat zien dat de bevolking en het aantal huishoudens de komende jaren groeit. Belangrijk is wel om te beseffen dat het vertrek van personen in de komende periode zal moeten worden gecompenseerd en dit is een trendbreuk met het verleden. Dit betekent dat er keuzes gemaakt moeten worden ten aanzien van nieuwbouw. Er zullen dus niet alleen voldoende woningen gebouwd moeten worden, maar ook de juiste woningen. Het is daarom gewenst om het bouwprogramma zoveel mogelijk aan te sluiten op de lokale woningbehoefte. Dit kan door het bouwen van meer betaalbare eengezinswoningen (zowel huur- als koop) en meer geschikte woningen voor senioren. Het huidige bouwprogramma lijkt in kwantitatieve zin te voldoen, maar loopt in kwalitatieve zin uit de pas met de lokale behoefte.

### Anticiperen op vergrijzing

Tegelijkertijd krijgt de gemeente te maken met de effecten van een forse vergrijzing. Het aantal ouderen van 65 jaar en ouder (zeker 75+) groeit de komende jaren sterk. Deze groei vertaalt zich in onder andere een toename van de vraag naar zorg- en Wmo-voorzieningen en de behoefte aan geschikte woningen. Op dit moment is 50% van de woningvoorraad geschikt of geschikt te maken en daar liggen zeker mogelijkheden. Kwantitatief lijkt dit voldoende maar uit de analyse blijkt dat een groot deel van de ouderen niet in een geschikte woning woont.

Het huidige overheidsbeleid is er op gericht om mensen zo lang mogelijk zelfstandig thuis te laten wonen, maar dit conflicteert met de trend dat zorgvoorzieningen worden geclusterd in de hoofdkernen. Vanuit sociaal oogpunt is het wenselijk om ouderen zo lang mogelijk te laten wonen in hun huidige woning zodat ze aanspraak kunnen blijven maken op hun bestaande sociale structuren. Vanuit financieel en organisatorisch oogpunt is het echter wenselijk om zorgvoorzieningen te clusteren in de hoofdkernen, en daarom nieuwbouw voor senioren te concentreren in de hoofdkernen. Vraagstukken die beantwoord moeten worden, zijn:

- Is het verstandig om geschikte seniorenwoningen te bouwen in de kleine kernen of concentreer je deze juist in de nabijheid van het zorgaanbod?
- Hoe stimuleer je ouderen om preventief te verhuizen naar een geschikte woning of om hun woning aan te passen?

### **Ontwikkeling van de sociale kernvoorraad**

Afhankelijk van de economische ontwikkeling en ontwikkeling van de scheefheid is toevoeging van de sociale huurvoorraad gewenst. De huidige druk op de huurmarkt en de verwachte instroom van vergunninghouders versterken dit beeld. Daarnaast is toevoeging gewenst om vervangende nieuwbouw mogelijk te maken.

De invoering van het passend toewijzen brengt een extra uitdaging met zich mee, namelijk dat er voldoende aanbod huurwoningen met een huur tot de aftoppingsgrenzen moet zijn. In de afgelopen jaren zagen we juist dat de huurprijzen sterk zijn gestegen en dat het goedkope aanbod is afgenomen. Vraagstukken voor de Woonvisie zijn:

- Hoe zorg je voor voldoende betaalbaar aanbod?
- In welke mate kan 'scheve' bewoning naar huishoudenstype en inkomen beperkt worden?
- Is het mogelijk om meer sociale huur in het huidige bouwprogramma op te nemen?

### **Huisvesting van statushouders**

Op dit moment kunnen we ons niet aan de actuele situatie rond de huisvesting van statushouders onttrekken. Hoewel het onbekend is hoeveel statushouders er in de komende jaren gehuisvest moeten worden, staat vast dat de druk op de (sociale) huurmarkt toeneemt. In 2015 gaat het om de huisvesting van 31 huishoudens en dit zal volgend jaar niet minder zijn. Hoe zorg je ervoor dat deze huishoudens op adequate wijze worden gehuisvest en voorkom je dat er verdringing ontstaat voor lokale woningzoekenden? Zit de oplossing in het realiseren van tijdelijke woongelegenheden of zijn er mogelijkheden om het in het bouwprogramma eerder bij te sturen?

### **Voor welke doelgroepen ga je bouwen?**

Het gewenste bouwprogramma in een woonvisie is doorgaans geen directe vertaling van de kwalitatieve vraag. Naast de kwalitatieve vraag speelt ambitie, visie en mogelijkheden ook een belangrijke rol bij het opstellen van een bouwprogramma. Vragen zijn: Voor welke doelgroepen wil de gemeente extra aandacht schenken (starters, senioren of juist gezinnen)? Kan nieuwbouw worden benut om bijvoorbeeld woonmilieus te versterken of juist te creëren? En op welke manier kan de doorstroming worden benut.

Om te voorkomen dat mensen per saldo vertrekken is het belangrijk om allereerst te focussen op bouwen voor de eigen behoefte. Dit betekent inspelen op de vraag van jonge gezinnen en oudere huishoudens. Voor jonge gezinnen is het toevoegen van betaalbare eengezinswoningen gewenst. Toevoeging van geschikte woningen voor senioren biedt kansen voor doorstroming waar andere huishoudens van profiteren. Daarnaast is het mogelijk dat er specifiek gebouwd wordt voor het aantrekken van vestigers. Het aantrekken van vestigers vraagt wel extra inspanning en is niet alleen afhankelijk van het aangeboden prijs-/kwaliteitsniveau, maar ook van concurrerende plannen in de directe omgeving.

### **Aansluiting plannen en behoefte**

Vanuit de Ladder voor Duurzame Verstedelijking moet worden aangetoond in welke mate er sprake is van een (regionale) kwalitatieve behoefte. De huidige (reguliere) plancapaciteit van Nieuwkoop past binnen de kwantitatieve woningbehoefte. Het bouwprogramma van de Noordse Buurt staat hier los van, omdat hierover is afstemming bereikt met de regio en de provincie Zuid-Holland. Gelet op de verhuursorientatie uit het verleden lijkt het meest logisch dat er bij nieuwbouwontwikkeling afstemming wordt gezocht met Alphen aan den Rijn, Kaag en Braassem en De Ronde Venen.



Analyse van het huidige bouwprogramma laat zien dat deze grotendeels bestaat uit het toevoegen van rijwoningen en vrijstaande woningen in het koopsegment. Met name het toevoegen van het grote aantal vrijstaande koopwoningen is risicovol. Daarom strekt het tot de aanbeveling om de mogelijkheden te onderzoeken om de plancapaciteit aan te passen.

De bovenstaande vraagstukken kunnen gebruikt worden als handreiking voor de belangrijkste vraagstukken in Nieuwkoop en geven een aanzet voor het opstellen van de Woonvisie.

## Bijlage 2: Definitielijst

### Actief woningzoekenden

Een actief woningzoekenden is iemand die minimaal 1 keer heeft gereageerd op een sociale huurwoning in het afgelopen jaar.

### Extramuraal

Extramurale zorg is het tegenovergestelde van intramurale zorg en is zorg die buiten zorginstellingen wordt geleverd.

### Huurtoeslag

Op basis van het inkomen wordt bepaald wat een huurder minimaal zelf aan huur moet voldoen. Het bedrag dat daarbovenuitkomt, komt voor de berekening van huurtoeslag in aanmerking. Hiervoor zijn twee grenzen van belang:

- **Kwaliteitsgrens**  
Bij de berekening van de huurtoeslag wordt een kwaliteitsgrens of kwaliteitskortingsgrens gehanteerd. De kwaliteitsgrens is voor 2015 vastgesteld op € 403. Deze geldt onder andere voor jongeren jonger dan 23 jaar. Wanneer de feitelijke huur lager is dan dit bedrag, dan krijgt de huurder het hele bedrag tussen de persoonlijke basishuur (de huur die hij kan betalen op grond van zijn inkomen) en de feitelijke huur vergoed. Is de huur hoger dan deze kwaliteitsgrens, dan komen de aftoppingsgrenzen in werking.
- **Aftoppingsgrens**  
De aftoppingsgrens is de maximale huurprijs waarvoor huurtoeslag verkregen kan worden. Er wordt niet één vast tarief gehanteerd. In plaats daarvan is de aftoppingsgrens gebaseerd op leeftijd en huishoudensgrootte.  
De aftoppingsgrenzen in 2015 (afgerond):
  - huishouden met 1/2 personen: € 577 (1<sup>e</sup> aftoppingsgrens)
  - huishouden met 3 of meer personen: € 618 (2<sup>e</sup> aftoppingsgrens).De huurtoeslag bedraagt voor het bedrag tussen de kwaliteitsgrens en de aftoppingsgrens 65%.

### Inkomensgrens EU-doelgroep

Om in aanmerking te komen voor een sociale huurwoning mag men in een huishouden in principe niet meer dan € 34.911 per jaar verdienen, ofwel niet meer verdienen dan de sociale huurgrens. Woningcorporaties moeten jaarlijks 90% van de vrijgekomen sociale huurwoningen toewijzen aan huishoudens met een inkomen onder deze grens.

### Inschrijftijd

Om een woning te verkrijgen selecteert Woningnet op inschrijftijd. Ofwel: degene met de hoogste inschrijftijd krijgt de woning aangeboden. We spreken niet per definitie over wachttijd omdat huurders zich preventief kunnen inschrijven zonder dat ze op korte termijn actief op zoek zijn naar een woning.

### Intramuraal

Gezondheidszorg die gedurende een onafgebroken verblijf van meer dan 24 uur geboden wordt in een zorginstelling.

### Liberalisatiegrens

Deze grens geeft aan wanneer een woning in de sociale huursector of in de vrije sector thuis hoort. Op dit moment is de liberalisatiegrens vastgesteld op € 711,48 per maand. Dit bedraagt kale huur, dus exclusief servicekosten, gas, water en licht. Woningen met een kale huurprijs boven deze grens behoren tot de vrije sector, woningen op of onder deze grens behoren tot de sociale huursector.

### Maximale inkomensgrens huurtoeslag

De inkomensgrenzen om in aanmerking te komen zijn als volgt:

- Eenpersoonshuishouden tot 65 jaar: € 21.950
- Eenpersoonshuishouden vanaf 65 jaar: € 21.950
- Meerpersoonshuishouden tot 65 jaar: € 29.800
- Meerpersoonshuishouden vanaf 65 jaar: € 29.825

### Middeninkomens

Huishoudens met een belastbaar jaarinkomen tussen € 34.911 en € 44.675.

### PG (psychogeriatrische zorg)

Zorg die verleend wordt aan ouderen met een psychische stoornis die verband houdt met ouderdom.

### Prijssegmenten

- Goedkope huur: woningen met een huurprijs tot aan de kwaliteitskortingsgrens van € 403,06
- Betaalbare huur: woningen met een huurprijs tussen de kwaliteitskortingsgrens € 403,06 en de aftoppingsgrens hoog van € 618,24
- Middeldure huur: woningen met een huurprijs tussen de aftoppingsgrens hoog van € 618,24 en de liberalisatiegrens van € 710,68
- Dure huur: woningen met een huurprijs boven de liberalisatiegrens van € 710,68

### Scheefheid

Een deel van het sociale voorraad wordt bewoond door mensen die niet tot die doelgroep (€34.911) behoren. Zij betalen zo veel minder voor hun woning dan zij aan budget hebben, en dit wordt scheef wonen of goedkope scheefheid genoemd.

### Slaagkans

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

### Somatiek

Somatisch betekent 'lichamelijk'. Somatische zorg is zorg die wordt geboden om de lichamelijke aandoening te verbeteren of te verlichten.

### Starter

Een huishouden dat voor verhuizing niet zelfstandig woonde en daarna hoofdbewoner van een woning is.