



## **WONEN IN RENSWOUDE**

**Onderzoek naar de woonwensen van de Renswoudse  
bevolking**

60650

Houten, 23 februari 2007

## **Colofon**

### **In opdracht van:**

Gemeente Renswoude

### **Auteurs:**

Joost Wegstapel

Dorien Buckers

Laagland'advies

Postbus 198

3990 DD Houten

# INHOUD

<b>Samenvatting en conclusies .....</b>	<b>I</b>
<b>1 Inleiding.....</b>	<b>1</b>
1.1 Achtergrond van het onderzoek .....	1
1.2 Doel .....	1
1.3 Onderzoeksvragen.....	1
1.4 Methode van onderzoek .....	2
1.5 Respons en verantwoording.....	3
1.6 Opzet van dit rapport.....	3
<b>2 De bevolking in Renswoude .....</b>	<b>5</b>
2.1 Inleiding.....	5
2.2 Huidige bevolkingsopbouw .....	5
2.3 Bevolkingprognoses.....	6
2.4 Huishoudensprognoses .....	7
2.5 Verhuisstromen.....	7
2.6 Inkomen .....	8
2.7 Conclusie .....	9
<b>3 De huidige woonsituatie.....</b>	<b>11</b>
3.1 Inleiding.....	11
3.2 Huidige woningtype .....	11
3.3 Huurprijs en verkoopwaarde van de huidige woning .....	12
3.4 Woonduur, bouwperiode en aantal kamers .....	13
3.5 Huidige woonsituatie per doelgroep .....	14
3.6 Conclusie .....	16
<b>4 Verhuisgeneigdheid en woonwensen .....</b>	<b>17</b>
4.1 Inleiding.....	17
4.2 Verhuisgeneigden.....	17
4.3 Verhuismotieven .....	19
4.4 Gewenste woonsituatie .....	20
4.5 Gewenste woonlocatie .....	21
4.6 Gewenste huur- of koopprijs.....	22
4.7 Gewenste woningtype naar doelgroep.....	24
4.8 Gewenste woning voor speciale doelgroepen .....	25
4.9 Gewenste nieuwbouwwoningen en kavels.....	27
4.10 Conclusie .....	28
<b>5 Tekorten en overschotten .....</b>	<b>31</b>
5.1 Inleiding.....	31
5.2 Absoluut tekort .....	31
5.3 Kwalitatief tekort.....	32
5.4 Conclusies .....	33
<b>Bijlagen:</b>	
Bijlage 1 Woonwensenonderzoek Renswoude 2006.....	35



## **SAMENVATTING EN CONCLUSIES**

### **Inleiding**

De gemeente Renswoude heeft Laagland'advies gevraagd een woonwensenonderzoek onder de inwoners van de gemeente uit te voeren.

Laagland'advies heeft middels een schriftelijke enquête alle huishoudens in de gemeente (ongeveer 1.500) voor dit onderzoek benaderd. Uiteindelijk hebben 590 huishoudens (en 62 starters) de vragenlijst ingevuld en teruggestuurd. Een respons van 39%.

### **De bevolking in Renswoude**

De gemeente Renswoude blijkt een relatief jonge bevolking te kennen. Het aantal ouderen van 65 jaar en ouder zal de komende jaren echter wel toenemen in de gemeente.

Volgens de Regionale prognoses van het CBS zal het aantal inwoners in de gemeente tot 2020 met zo'n 10% toenemen. Dit betekent niet dat er ook 10% meer woningen nodig zullen zijn. Door trends zoals vergrijzing en huishoudensverdunding zal het aantal huishoudens met bijna 20% een stuk harder groeien. Absoluut zo'n 300 huishoudens. Vooral het aantal kleine huishoudens is verantwoordelijk voor deze groei.

### **De huidige woonsituatie**

Renswoude kent een vrij eenzijdige woningvoorraad. Ruim driekwart bestaat uit koop eengezinswoningen. Slechts een beperkt deel van de voorraad bestaat uit huur- (21%) en meergezinswoningen (7%).

De gemiddelde woningprijs van de koop eengezinswoningen in Renswoude blijkt momenteel zo'n € 305.000,- te bedragen. Hiermee liggen de huizenprijzen ruim boven het landelijk gemiddelde (€ 260.000,-). Renswoude kent dan ook relatief grote woningen qua kamertal. Het gemiddeld aantal kamers (exclusief de woonkamer) bedraagt 3,7.

Het is niet verwonderlijk dat in de kleinere meergezinswoningen relatief veel eenpersoonshuishoudens wonen en dat de lagere inkomensklassen relatief vaak in huurwoningen wonen.

In de grote voorraad eengezinskoopwoningen wonen vooral gezinnen met kinderen, de leeftijdsklasse van 35 tot 65 jaar en relatief vaak de hogere inkomensklassen.

### **Verhuisgeneigdheid en woonwensen**

Zo'n 22% van alle huishoudens in Renswoude is verhuisgeneigd. Onder verhuisgeneigden verstaan we huishoudens die (eventueel) binnen twee jaar een andere woning zoeken. En hiervoor reeds activiteiten ondernomen hebben, zoals ingeschreven als woningzoekende, intensief advertenties gelezen, gezocht op internet of contact opgenomen met een makelaar. Absoluut gaat het om ongeveer 330 huishoudens. Daarnaast zijn er nog ongeveer 160 thuiswonende kinderen die binnen twee jaar op zich zelf willen gaan wonen. Dat betekent in totaal ongeveer 490 verhuisgeneigden.

### *Verhuismotief en gewenste woningtype*

Het meest genoemde verhuismotief van deze verhuisgeneigden luidt "ik wil groter/vrijer wonen". Voor ruim 110 huishoudens is dit een reden om te verhuizen. Het is dan ook niet verbazend dat het meest gewenste woningtype de vrijstaande woning blijkt te zijn. Ongeveer 120 verhuisgeneigden zoeken een dergelijke woning. In procenten is dit ongeveer 24% van alle verhuisgeneigde huishoudens en starters, terwijl dit woningtype 20% van de woningvoorraad uitmaakt. Er is dus meer vraag dan aanbod aan dit woningtype in Renswoude. Hetzelfde geldt voor het appartement met lift. Zo'n 12% van de verhuisgeneigden wenst een dergelijke woning, terwijl dergelijke woningen nauwelijks voor handen zijn in Renswoude. Absoluut gezien zoeken ruim 50 verhuisgeneigden zo'n appartement.

Wanneer het gewenste woningtype wordt uitgesplitst naar eigendom dan blijkt de koop eengezinswoning veruit het populairste.

### *Gewenste locatie en prijs*

De meeste (54%) verhuisgeneigden zoeken woonruimte binnen Renswoude. Slechts 9% is uitsluitend buiten Renswoude op zoek.

De gewenste huurprijs van verhuisgeneigden die een huurwoning zoeken, ligt ergens tussen de € 350,- en € 450,-. Opvallend is het feit dat 61% van de verhuisgeneigden die een koopwoning zoeken, niet meer dan € 300.000,- wil betalen, terwijl de gemiddelde woningprijs in Renswoude op € 305.000,- ligt. Vooral de starters willen of waarschijnlijk kunnen niet zoveel betalen.

### *Belangstelling aangepaste woning*

Zo'n 19% van de verhuisgeneigde huishoudens blijkt belangstelling te hebben voor een ouderenwoning en 33% voor een nultredenwoning. Een nultredenwoning is een woning die zowel intern als extern toegankelijk is zonder trappen te hoeven lopen. Naast de 65-plussers zijn het ook opvallend veel huishoudens in de leeftijd van 55 tot 65 jaar die dergelijke woningen zoeken. Blijkbaar bereidt deze groep zich voor op de toekomst.

### *Belangstelling nieuwbouw en kavel*

Nieuwbouwwoningen zijn in Renswoude aanmerkelijk populairder dan bestaande woningen. Ongeveer 57% van de verhuisgeneigden zoekt een nieuwbouwwoning en slechts 9% een bestaande woning.

Aan alle huishoudens (ook niet verhuisgeneigd) is gevraagd of ze belangstelling hebben voor een kavel in het nieuwe plan. Het blijkt dat ongeveer 29% veel tot zeer veel belangstelling heeft. Absoluut gaat het om ongeveer 450 huishoudens. Voor de verhuisgeneigde huishoudens ligt dit percentage zelfs op 53% (absoluut bijna 180 huishoudens). Daarnaast zijn er nog ongeveer 70 starters die veel tot zeer veel belangstelling hebben voor een kavel.

### **Tekorten en overschotten**

Renswoude kent momenteel een absoluut tekort van ongeveer 93 woningen op basis van de eigen behoefte. Het betreft een theoretisch tekort wanneer alle verhuisgeneigden hun woonwensen zouden kunnen realiseren. Met eventuele vraag van buiten de gemeente is geen rekening gehouden.

Wanneer het absolute tekort wordt uitgesplitst naar verschillende woningtypen (kwalitatief tekort) dan blijkt er een klein overschot te bestaan aan eengezins-huurwoningen (-8). Wat betreft de overige woningtypen bestaat er een klein tekort. Het grootste tekort is zichtbaar in de categorie eengezinskoopwoningen. Opvallend is ook het tekort aan meergezinskoopwoningen.

Er bestaat in Renswoude ook een tekort van zo'n 249 nieuwbouwwoningen in de gemeente op basis van de eigen bevolking. Daarnaast is er juist een groot overschot aan bestaande woningen wanneer alle verhuiscandidate huishoudens hun woonwensen zouden kunnen realiseren (-306). Dit overschot zal deels worden opgevuld door de verhuiscandidate huishoudens zonder voorkeur voor nieuwbouw of bestaande bouw.

#### *Geschat toekomstig tekort*

Het berekende tekort van 93 is het huidige potentiële tekort. Voor de toekomst is, gezien de huishoudensprognoses van het CBS, een veel grotere behoefte te verwachten. Het CBS voorspelt een groei van ruim 300 huishoudens tot 2020. Inclusief het huidige tekort, betekent dit dat er tot 2020 zo'n 400 extra woningen nodig zijn.

Vooraf het aantal éénpersoonshuishoudens is verantwoordelijk voor de groei van 300 extra huishoudens. In 2020 zullen er naar schatting ruim 260 extra éénpersoonshuishoudens in Renswoude wonen. Dit betekent dat ook de woonwensen van deze groep de komende jaren steeds belangrijker worden.

#### **Conclusie**

Gezien het geschatte toekomstige tekort en de grote behoefte aan nieuwbouw en kavels, zijn de plannen van de gemeente Renswoude om 300 woningen te ontwikkelen op zijn plaats.

Op basis van de huishoudensprognoses van het CBS en de woonwensen uit deze enquête wordt nieuwbouw in de volgende segmenten geadviseerd:

Onzelfstandig	1%
Huur eengezins	12%
Koop eengezins	57%
Huur meergezins	7%
Koop meergezins	24%

Speciale aandacht moet hierbij uitgaan naar de bouw van nultredenwoningen. Maar liefst een derde van de verhuiscandidate huishoudens zoekt een dergelijke woning. Deze behoefte zal door de komende vergrijzing alleen maar toenemen.

Ook de belangstelling voor een kavel in Renswoude is groot. Naast 180 verhuiscandidate huishoudens en 70 starters hebben ook een hoop niet verhuiscandidate huishoudens belangstelling voor een stukje grond. Deze aantallen overtreffen ruim de plannen van de gemeente.

Wat betreft de prijs van koopwoningen, blijkt er vooral een behoefte te bestaan aan woningen tot € 300.000,- (61%). Zo'n 31% zoekt een woning tussen de € 300.000,- en € 400.000,- en slechts 8% boven de € 450.000,-. Van de starters wil 75% (absoluut 100 starters) een woning tot € 200.000,-. Ongeveer 23% van de huishoudens die een huurwoning zoeken, wil een huurprijs tot € 350,- betalen voor hun volgende woning. Zo'n 35% is bereid tussen

de € 350,- en € 450,- per maand neer te tellen en 42% wil zelfs meer dan € 450,- per maand uitgeven aan huur.



# **1 INLEIDING**

## **1.1 Achtergrond van het onderzoek**

De gemeente Renswoude is een mooie gemeente, gelegen tussen het groen van de Veluwe en de Utrechtse Heuvelrug. Renswoude is een grote gemeente qua oppervlakte maar klein qua inwoners en bebouwing. De gemeente kent ongeveer 4.300 inwoners inclusief het buitengebied.

De gemeente kent een prettig woonklimaat. De laatste gemeentelijke woninguitbreiding is in 2005 afgerond en betrof circa 250 woningen. Het gros wordt inmiddels bewoond door de eigen bevolking.

Het rodecontourenbeleid van de provincie Utrecht maakt in Renswoude een nieuwe uitbreiding ten noorden van het Dickerijsterlaantje van 300 woningen mogelijk. Er ligt reeds een globaal plan: 50% vrije sector (waarvan 50% kavels en 50% twee-onder-een-kap) en 50% sociale sector (waarvan 50% sociale huur en 50% sociale koop). De planning is de woningen in drie fasen van 100 uit te geven: 2006-2009; 2010-2012 en 2013-2015. Ook deze nieuwe plannen zijn vooral bedoeld voor de eigen bevolking.

Het college van B&W wil dat de plannen worden getoetst aan de woonwensen van de Renswoudse bevolking. Daarnaast wil men ook meer inzicht krijgen in de vraag naar seniorenwoningen en woningen voor alleenstaanden in de gemeente. De gemeente Renswoude heeft Laagland'advies gevraagd een woonwensenonderzoek onder de inwoners van de gemeente uit te voeren. In deze rapportage vindt u de resultaten van dit onderzoek.

## **1.2 Doel**

Het centrale doel van het onderzoek is als volgt geformuleerd:

*Een betrouwbaar inzicht bieden in de kwantitatieve en kwalitatieve woonwensen van de Renswoudse bevolking met het oog op het realiseren van passend huisvestingsaanbod in de nieuwe bouwplannen.*

## **1.3 Onderzoeksvragen**

Deze doelstelling is uitgewerkt in de volgende onderzoeksvragen:

### *1. De bevolking in Renswoude*

- Hoe is de bevolking in Renswoude opgebouwd?
- Hoe zal de bevolkingssamenstelling zich in de toekomst ontwikkelen?

### *2. De huidige woonsituatie*

- Hoe woont de Renswoudse bevolking nu (koop/huur, eengezins/meergezins, hoe groot, hoe duur etc.)?
- Wat is de differentiatie van het bovenstaande naar achtergrondkenmerken van de bevolking (leeftijd, huishoudenssamenstelling, inkomen enz.)?

### 3. Verhuisgeneigdheid en woonwensen

- Wat is de verhuisgeneigdheid van de Renswoudse bevolking?
- Waarom wil men verhuizen?
- Woonwensen: Wat is de aard en omvang van de vraag van de eigen bevolking naar woonruimte in Renswoude (koop/huur, eengezins/meergezins, waar, hoe groot, hoe duur etc.)?
- Wat is de differentiatie van het bovenstaande naar achtergrondkenmerken van de bevolking (leeftijd, huishoudenssamenstelling, inkomen enz.)?

### 4. Tekorten en overschotten

- Wat is het absolute tekort aan woonruimte in Renswoude?
- Wat is het kwalitatieve tekort aan woonruimte in Renswoude?
- 

## 1.4 Methode van onderzoek

Gezien het beperkte aantal huishoudens in de gemeente (ongeveer 1.500) zijn in dit onderzoek al deze huishoudens benaderd om deel te nemen aan een schriftelijke enquête. Als medium voor verspreiding van de enquête hebben we gebruikgemaakt van de mogelijkheid om de vragenlijst mee te sturen met het huis-aan-huisblad 'De Heraut'. De ingevulde vragenlijsten konden door de bewoners middels een bijgevoegde portvrije antwoordenvolp worden teruggestuurd.

### Vooraankondiging

De enquête is aangekondigd op de gemeentepagina in 'De Heraut' om een zo goed mogelijke respons te realiseren. Hierbij zijn ook huishoudens die niet op zoek zijn naar een andere woning opgeroepen aan de enquête mee te werken om zo een betrouwbaar beeld te krijgen van de totale woningbehoefte in de gemeente.

### De vragenlijst

Laagland'advies heeft op basis van gesprekken met de gemeente en de plaatselijke makelaar een conceptvragenlijst opgesteld voor het woonwensenonderzoek. Deze vragenlijst is na afstemming met de opdrachtgever definitief gemaakt. De vragenlijst bestaat uit 37 vragen. Niet iedere respondent heeft al deze vragen hoeven beantwoorden. In de vragenlijst is hiervoor een routing aangebracht, zodat de betreffende respondent alleen de vragen voorgelegd heeft gekregen die voor hem/haar van toepassing zijn. In bijlage 1 vindt u de gebruikte vragenlijst voor dit onderzoek.

### Verwerking van de enquête

De vragenlijsten zijn door de respondenten middels een antwoordenvolp teruggestuurd. De vragenlijsten zijn vervolgens verwerkt door het onderzoeksbureau Dimensus te Breda, waarmee Laagland'advies vaak samenwerkt.

## **1.5 Respons en verantwoording**

Alle 1.529 huishoudens in Renswoude zijn voor het onderzoek benaderd. In totaal hebben 590 respondenten (en 62 inwonende kinderen) de vragenlijst ingevuld en teruggestuurd. Een respons van 39%.

### **Betrouwbaarheid van de onderzoeksresultaten**

Aangezien niet alle huishoudens een ingevulde vragenlijst hebben teruggestuurd, betekent dit dat de resultaten niet voor 100% nauwkeurig zijn. Bij een respons van 590 ingevulde vragenlijsten, evenredig verdeeld over de bevolking, kan met 95% betrouwbaarheid uitspraken gedaan worden over de gehele Renswoudse bevolking. Hierbij is wel sprake van een 'foutenmarge' van zo'n 3,2%-punt. Anders gezegd, als in werkelijkheid het percentage huishoudens dat in een koopwoning woont op precies 50% ligt, dan zal in 95% van de gevallen in de respons van 590 huishoudens de uitkomst tussen de 46,8% en 53,2% liggen. Wanneer er uitspraken worden gedaan op een deel van de respondenten is deze foutenmarge uiteraard groter.

## **1.6 Opzet van dit rapport**

Allereerst wordt de huidige bevolkingssamenstelling in beeld gebracht. Daarnaast zullen bevolkingsprognoses aan de orde komen. Hoofdstuk 3 gaat in op de huidige huisvestingssituatie van de Renswoudenaren. Vervolgens komen in hoofdstuk 4 de verhuisplannen aan bod. Ook de woonwensen komen in dit hoofdstuk aan de orde. Hoofdstuk 5 tenslotte gaat in op de tekorten en overschotten op de woningmarkt in Renswoude. Elk hoofdstuk wordt afgesloten met de belangrijkste conclusies.



## 2 DE BEVOLKING IN RENSWOUDE

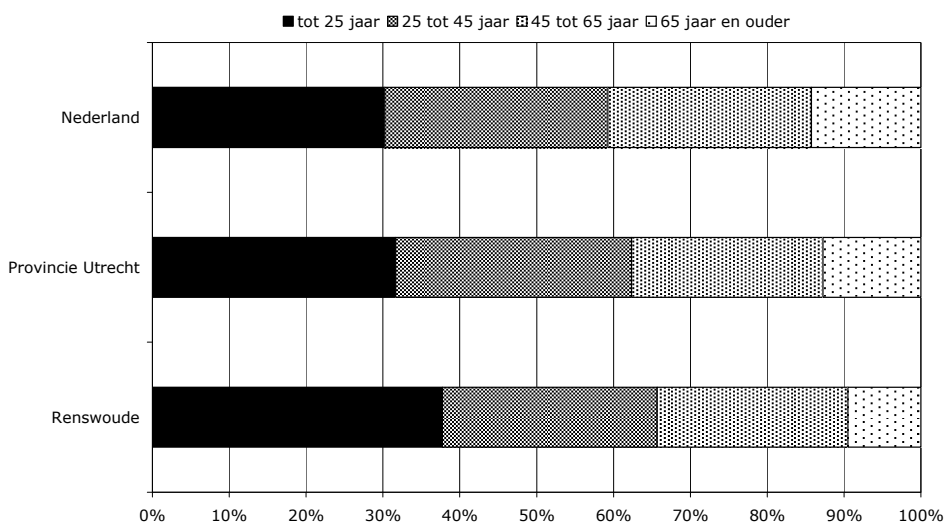
### 2.1 Inleiding

Allereerst zal in dit hoofdstuk een beeld worden geschetst van de huidige bevolkingsopbouw in Renswoude. Vervolgens komen bevolkingsprognoses aan de orde. Voor de woningmarkt in Renswoude is het echter interessanter om een beeld te krijgen hoe de huishoudens zich in de toekomst in de gemeente zullen ontwikkelen. Het zijn immers huishoudens die een woning vragen. Ook deze huishoudensprognoses komen in dit hoofdstuk aan bod.

### 2.2 Huidige bevolkingsopbouw

Renswoude blijkt een jonge bevolkingsopbouw te kennen. Uit Figuur 2.1 wordt duidelijk dat 38% van de inwoners jonger is dan 25 jaar. Dit percentage ligt in de Provincie Utrecht en Nederland met respectievelijk 32% en 30% een stuk lager. Daarnaast is het aandeel ouderen van 65 jaar en ouder in de gemeente Renswoude met 10% ondervertegenwoordigd. In de provincie Utrecht en Nederland ligt het aandeel 65-plussers op 13% en 14%.

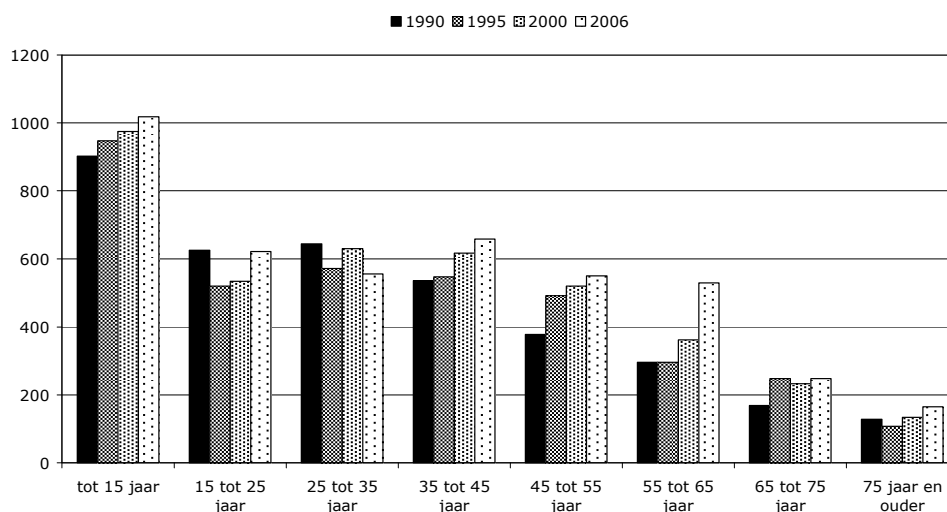
**Figuur 2.1 Bevolkingsopbouw Renswoude, provincie Utrecht en Nederland naar leeftijd in 2006**



Bron: CBS-Statline 2006

Het aantal ouderen van 65 jaar en ouder zal de komende jaren echter wel toenemen in de gemeente. Uit Figuur 2.2 blijkt namelijk dat het aantal personen in de leeftijdsklasse van 55 tot 65 jaar de afgelopen 10 jaar bijna is verdubbeld. Het is een kwestie van tijd wanneer deze groep de 65 jaar bereikt.

**Figuur 2.2 Bevolkingsopbouw in Renswoude naar leeftijd 1990-2006**



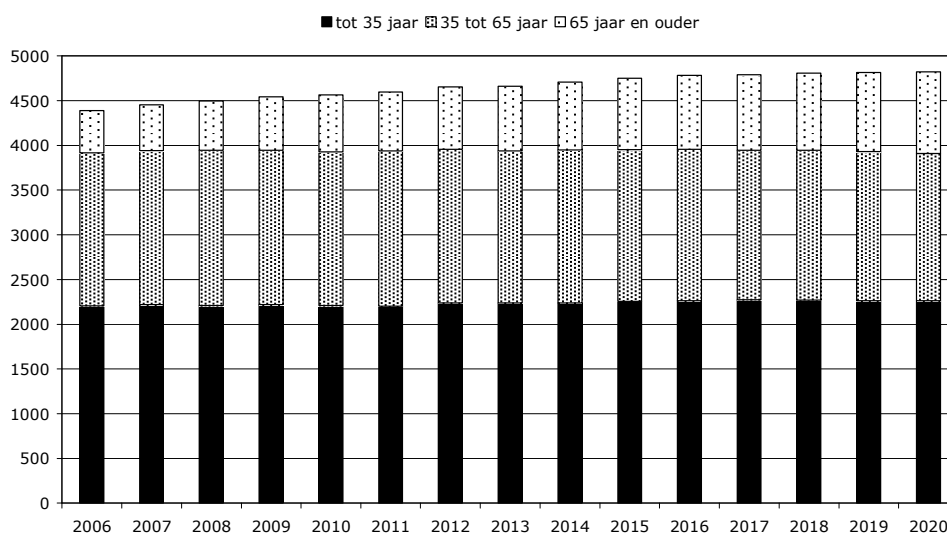
Bron: CBS-Statline 2006

Naast de groep 55 tot 65 jaar zijn de meeste leeftijdsgroepen de afgelopen jaren toegenomen. Alleen de jongeren tussen de 15 en 35 jaar laten een ander beeld zien. De starters op de woningmarkt vallen met name in deze klassen. Dit kan erop duiden dat starters moeilijk aan een woning komen in Renswoude en genoodzaakt zijn naar elders te verhuizen. Ook jongeren die voor hun studie en/of baan verhuizen bepalen natuurlijk het grillige verloop in deze klassen.

### 2.3 Bevolkingprognoses

Volgens de meest recente Regionale prognose bevolkingsopbouw van het CBS zal de bevolking in Renswoude de komende jaren toenemen van 4.389 in 2006 tot 4.821 in 2020. Een groei van zo'n 10%.

**Figuur 2.3 Bevolkingsprognoses naar leeftijd 2006-2020**



Bron: Regionale prognose bevolkingsopbouw CBS, 2006

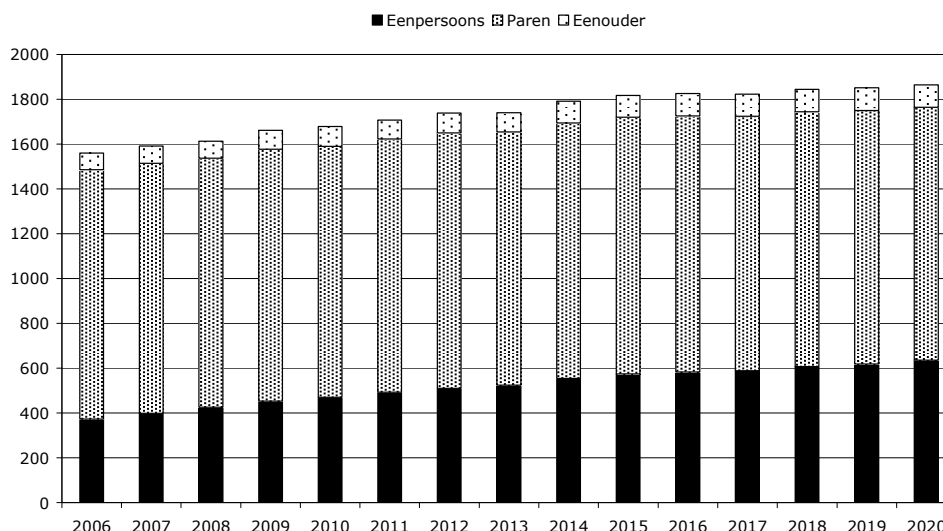
Uit Figuur 2.3 wordt ook duidelijk dat de bevolkingssamenstelling zal veranderen. Zoals reeds was aangegeven, zal vooral het aantal en aandeel ouderen toenemen van 11% in 2006 tot 19% in 2020. Het aantal inwoners in de andere klassen blijft vrij constant tot 2020.

## 2.4 Huishoudensprognoses

Een groei van de bevolking van 10% wil echter nog niet automatisch betekenen dat er ook 10% meer woningen nodig zijn in 2020. Het zijn namelijk geen personen die een woning vragen, maar huishoudens. En gezien ontwikkelingen zoals de vergrijzing en huishoudensverdunding voorspelt het CBS dat het aantal huishoudens de komende jaren een stuk harder zal groeien dan het aantal personen. Volgens de Regionale prognose huishoudens van het CBS zal het aantal huishoudens in Renswoude de komende jaren toenemen van 1.564 in 2006 tot 1.872 in 2020. Een groei van bijna 20%.

In Figuur 2.4 wordt deze huishoudensprognose naar leeftijd weergegeven.

**Figuur 2.4 Huishoudensprognoses naar samenstelling 2006-2020**



Bron: Regionale prognose huishoudens CBS, 2006

Ook hier wordt duidelijk dat de samenstelling wel verandert. Vooral het aantal en aandeel eenpersoonhuishoudens is verantwoordelijk voor de groei van het aantal huishoudens. Het aandeel eenpersoonshuishoudens zal volgens het CBS de komende jaren toenemen van 24% tot 34%.

## 2.5 Verhuisstromen

In 2005 is de bevolking in Renswoude mede gegroeid doordat er sprake was van een klein vestigingsoverschot. Er hadden zich in dat jaar 12 mensen meer in Renswoude gevestigd dan dat er uit het dorp vertrokken waren. Ook in 2002 en

2001 waren er meer mensen naar Renswoude verhuisd. Echter, in de jaren 2004 en 2003 was er sprake van een klein vertrekoverschot.

De laatste jaren zijn de grootste verhuisstromen zichtbaar tussen Renswoude en de gemeente Ede. In 2002 en 2001 vertrokken uit en vestigden de meeste mensen zich in de gemeente Veenendaal.

**Tabel 2.1 Verhuisstromen naar en uit Renswoude 2001-2005**

	Barneveld	Ede	Scherpenzeel	Veenendaal	Overig	Totaal
gevestigd 2005	11	58	31	20	85	205
gevestigd 2004	18	36	24	27	57	162
gevestigd 2003	15	33	18	29	59	154
gevestigd 2002	7	24	34	66	104	235
gevestigd 2001	16	22	20	36	99	193
vertrokken 2005	20	41	21	28	83	193
vertrokken 2004	16	46	22	22	84	190
vertrokken 2003	13	27	32	22	77	171
vertrokken 2002	17	32	25	49	88	211
vertrokken 2001	12	31	13	31	84	171

Bron: CBS-Statline 2006

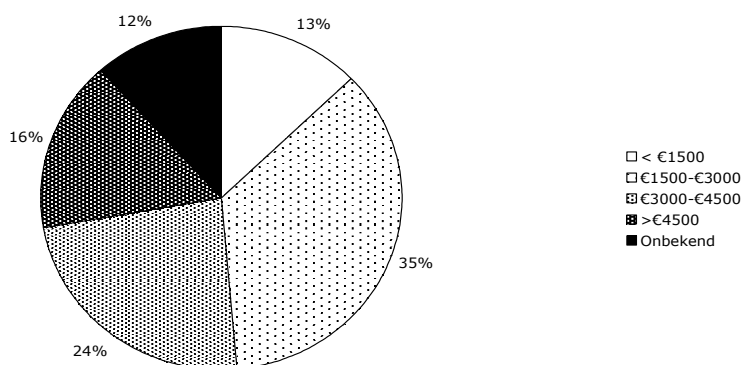
## 2.6 Inkomen

In de enquête onder de Renswoudse bevolking is ook gevraagd naar de inkomenssituatie van de huishoudens. In Figuur 2.6 wordt deze inkomensverdeling weergegeven.

Zo'n 13% van de ondervraagde huishoudens had een bruto huishoudensinkomen tot € 1.500 per maand. Het blijken vooral de alleenstaanden en oudere huishoudens te zijn die tot de laagste inkomensklasse behoren.

In de hoogste inkomensklasse zijn vooral de gezinnen met kinderen en de leeftijdsklasse 35 tot 65 jaar oververtegenwoordigd. Ongeveer 16% verdient meer dan € 4.500 per maand.

**Figuur 2.6 Inkomensverdeling in de gemeente Renswoude 2006**



Bron: Enquête Laagland'advies 2006 (N=590)



## **2.7 Conclusie**

Uit dit hoofdstuk is gebleken dat Renswoude een relatief jonge bevolking kent. Het aantal ouderen van 65 jaar en ouder zal de komende jaren echter wel toenemen in de gemeente.

Volgens de Regionale prognoses van het CBS zal het aantal inwoners in de gemeente tot 2020 met zo'n 10% toenemen. Dit betekent niet dat er ook 10% meer woningen nodig zullen zijn. Door trends zoals vergrijzing en huishoudensverdunding zal het aantal huishoudens met bijna 20% een stuk harder groeien. Absoluut zo'n 300 huishoudens. Vooral het aantal kleine huishoudens is verantwoordelijk voor deze groei.

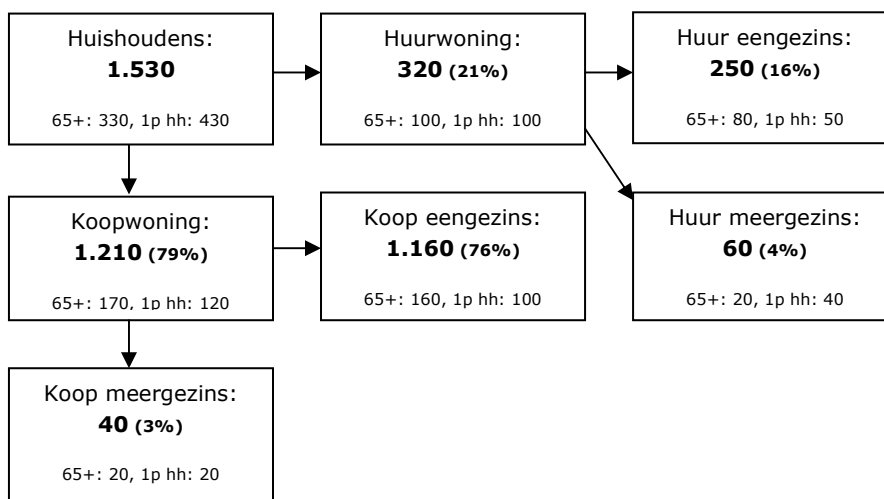


### 3 DE HUIDIGE WOONSITUATIE

#### 3.1 Inleiding

Hoofdstuk 3 gaat in op de huidige huisvestingssituatie van de circa 1.500 huishoudens in Renswoude. Deze is in kaart gebracht met behulp van de enquête onder de bevolking. In figuur 3.1 wordt de huidige huisvestingssituatie schematisch weergegeven.

**Figuur 3.1 Stroomdiagram huidige huisvestingssituatie<sup>1</sup>**



*N* = 590

Uit de enquête blijkt dat in november 2006 ongeveer 79% van de huishoudens in Renswoude in een koopwoning woont. Dit betreft nagenoeg allemaal eengezinskoopwoningen. Het is niet verwonderlijk dat deze vooral door meerpersoonshuishoudens tot 65 jaar worden bewoond.

Renswoude kent relatief weinig meergezinswoningen. Slechts een kleine 100 huishoudens wonen in een appartement.

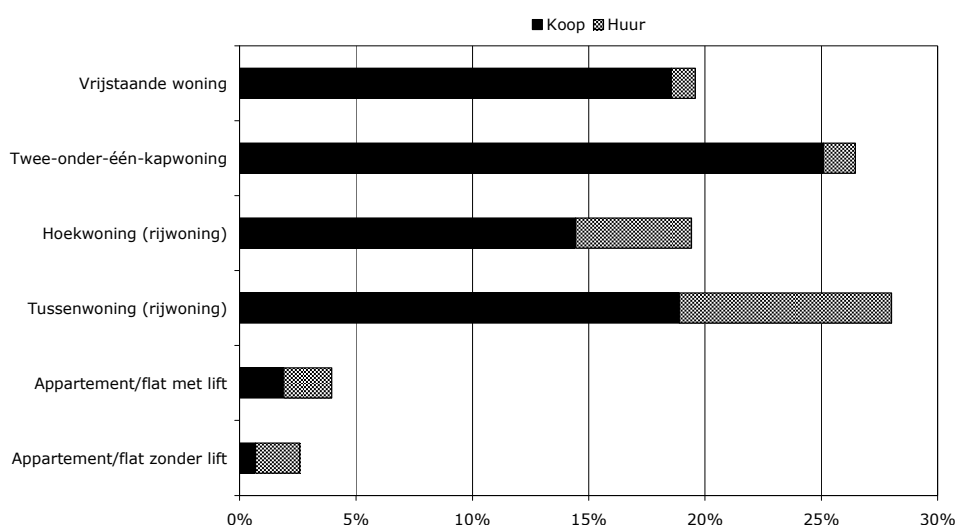
#### 3.2 Huidige woningtype

In figuur 3.2 is de huidige woonsituatie van de Renswoudse bevolking nog iets nader uitgesplitst. Hieruit blijkt nogmaals het beperkte aandeel huur- en met name meergezinswoningen in de gemeente.

De huurwoningen zijn praktisch allemaal in het bezit van het gemeentelijk Woningbedrijf (89%). Slechts 11% is in handen van particuliere eigenaren.

<sup>1</sup> 65+ = huishoudens van 65 jaar en ouder, 1p hh = éénpersoonshuishouden. De aantallen in de figuur zijn afgerond op tientallen.

**Figuur 3.2 Huidige woningtype in Renswoude 2006**



N = 590

### 3.3 Huurprijs en verkoopwaarde van de huidige woning

Wanneer de voorraad wordt uitgesplitst naar huurprijs en verkoopwaarde van de woning blijken er slechts weinig huurwoningen te zijn met een huurprijs boven de € 500,- per maand. Voor ruim driekwart van de huurwoningen moet een huurprijs tussen de € 300,- en € 500,- betaald worden. Van de huurders ontvangt ongeveer 18% huurtoeslag. Het gemiddelde bedrag dat zij aan huurtoeslag ontvangen bedraagt € 120,- per maand.

**Tabel 3.1 Huidige huurprijs of verkoopwaarde naar woningtype**

	<€300	€300-€400	€400-€500	€500>	totaal
huur eengezins	8%	36%	31%	6%	81%
huur meergezins	5%	4%	7%	3%	19%
huur totaal	13%	40%	38%	9%	100%
	<€200.000	€200-€300.000	€300-€400.000	€400.000>	totaal
koop eengezins	3%	46%	28%	20%	97%
koop meergezins	2%	1%	0%	0%	3%
koop totaal	4%	47%	28%	21%	100%

N = 590

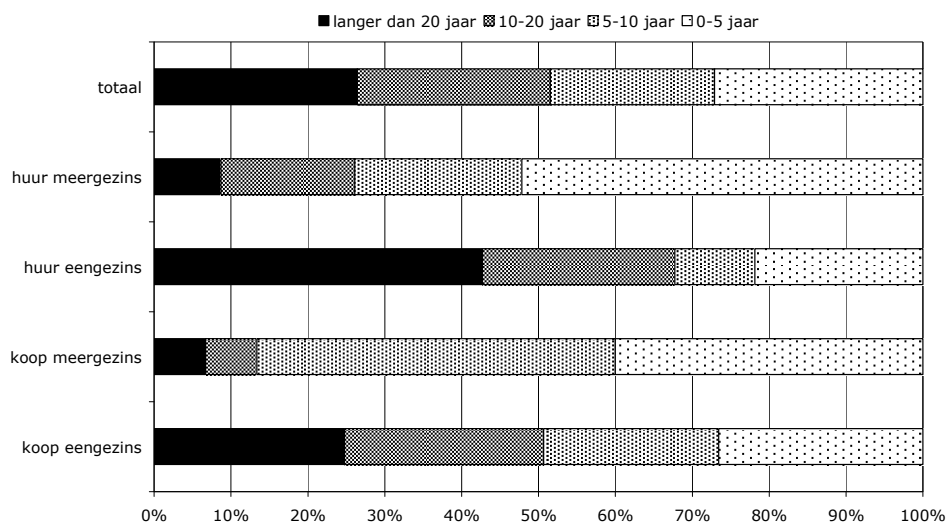
Bij de verkoopwaarde van de koopwoningen valt op dat er nauwelijks respondenten zijn die de verkoopwaarde van hun woningen onder de € 200.000,- schatten. Bijna de helft van de huishoudens in een koopwoning schat de verkoopwaarde zelfs op meer dan € 300.000,-.

Dit lijkt een vrij reële inschatting, aangezien op de website [www.calcasa.nl](http://www.calcasa.nl) blijkt dat de gemiddelde woningprijs van eengezinswoningen in Renswoude in het derde kwartaal van 2006 op € 305.000,- ligt. Dit is ruim boven het landelijk gemiddelde van € 260.000,-.

### 3.4 Woonduur, bouwperiode en aantal kamers

Gemiddeld wonen de huishoudens in Renswoude 14 jaar in hun huidige woning. In figuur 3.3 wordt deze woonduur per woningtype weergegeven. Hieruit blijkt dat 26% van de huishoudens zelfs langer dan 20 jaar in hun huidige woning woont. Dit zijn relatief gezien vooral de huishoudens in de huur eengezinswoningen (43%).

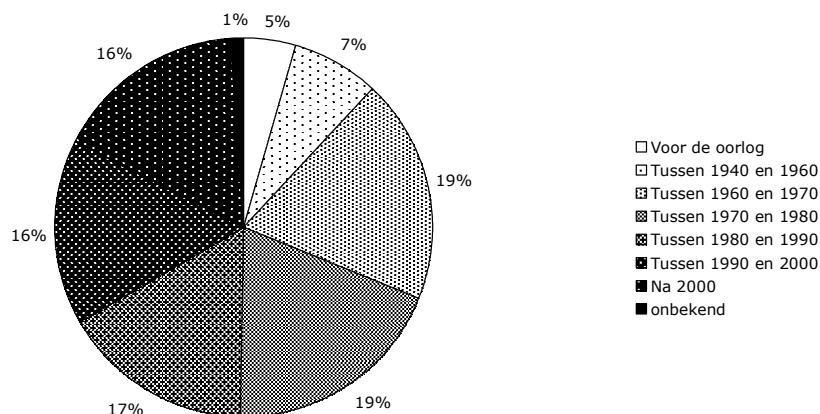
**Figuur 3.3 Huidige woonsituatie naar woonduur**



N = 590

Het is niet verwonderlijk dat de huishoudens in de huur meergezinswoningen de kortste woonduur kennen. De helft woont nog geen 5 jaar in de huidige woning.

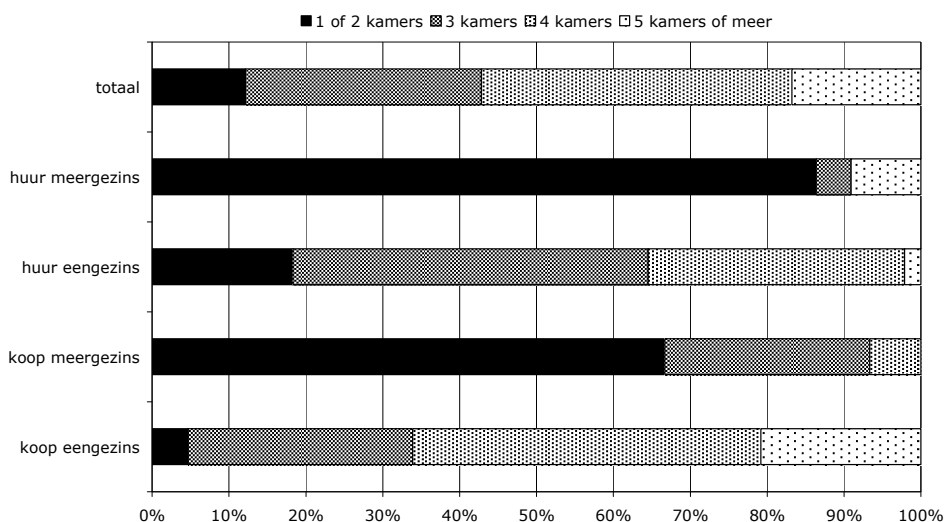
**Figuur 3.4 Huidige woonsituatie naar bouwjaar**



N = 590

In figuur 3.4 wordt op basis van de enquête de ouderdom van de woningvoorraad in Renswoude weergegeven. Hieruit blijkt dat de gemeente een vrij geleerde opbouw kent. Uit elk decennium na de Tweede Wereldoorlog kent Renswoude een aandeel van tussen de 16% en 19% aan woningen in haar voorraad.

**Figuur 3.5 Huidige woonsituatie naar kamertal**



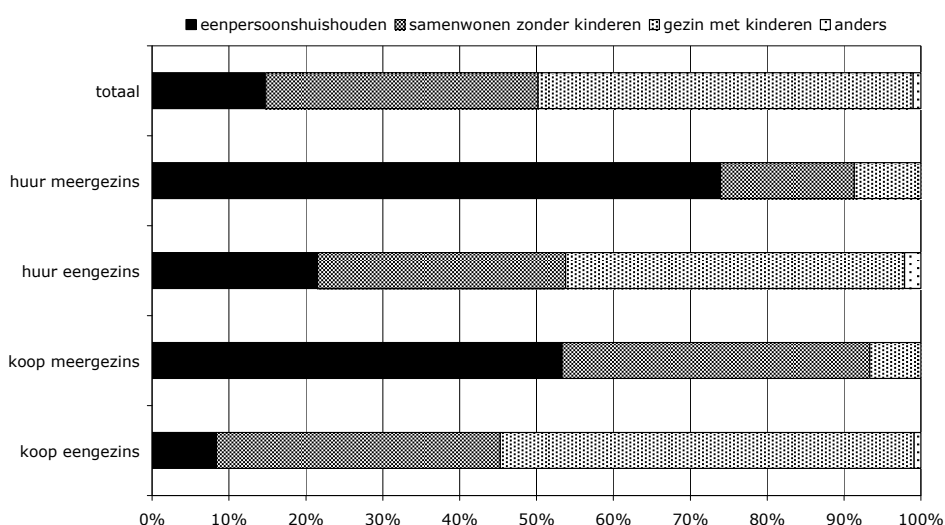
N = 590

De woningen in Renswoude zijn qua kamertal groot te noemen. Het gemiddeld aantal kamers (exclusief de woonkamer) bedraagt 3,7. Bijna 60% van de huishoudens in Renswoude heeft naast de woonkamer de beschikking over 4 of meer andere kamers. Dit geldt helemaal voor de huishoudens in koop eengezinswoningen (66%). De weinige meergezinswoningen in Renswoude blijken een stuk kleiner te zijn. Vooral in de huursector beschikken praktisch alle appartementen over maximaal 2 extra kamers.

### 3.5 Huidige woonsituatie per doelgroep

Verschillende typen huishoudens wonen in verschillende typen woningen. In de eengezinswoningen, zowel huur als koop, wonen vooral de gezinnen met kinderen en de tweepersoonshuishoudens. De eenpersoonshuishoudens hebben relatief vaker een meergezinswoning. Er bestaat dus een sterke relatie tussen de grootte van het huishouden en het woningtype. Figuur 3.6 lijkt dan ook bijzonder veel op figuur 3.5.

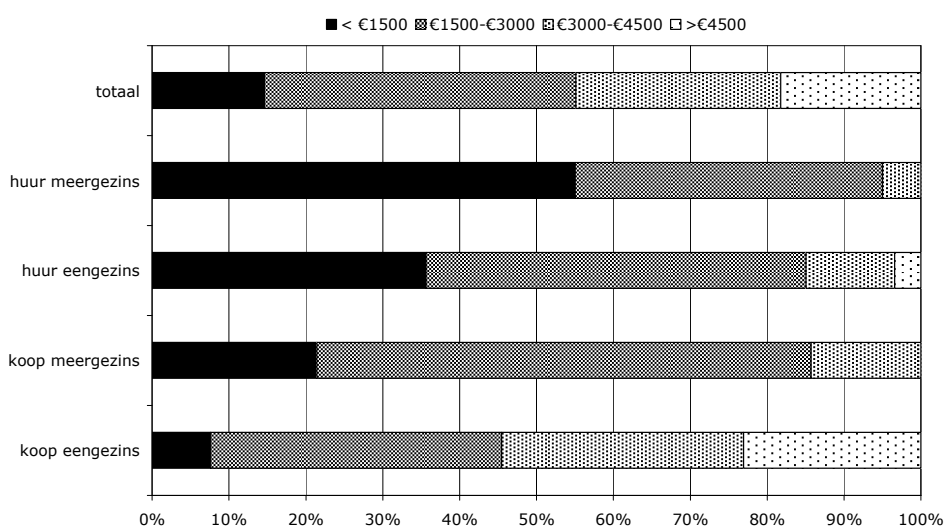
**Figuur 3.6 Huidige woonsituatie naar huishoudenssamenstelling**



N = 590

In figuur 3.7 wordt het woningtype naar het inkomen van de huishoudens weer-gegeven. Hieruit komt naar voren dat in Renswoude de huishoudens met de laagste inkomens relatief vaker in een huurwoning wonen. Vooral in de huur meergezinswoningen zijn de lage inkomensklassen oververtegenwoordigd. Ruim de helft in dit woningtype verdient tot € 1.500,- bruto per maand. Zoals uit Figuur 3.6 bleek, zijn dit vooral eenpersoonshuishoudens. De hoogste inkomensklasse (€ 4.500,->) woont praktisch geheel in koop eengezinswoningen.

**Figuur 3.7 Huidige woonsituatie naar inkomen**

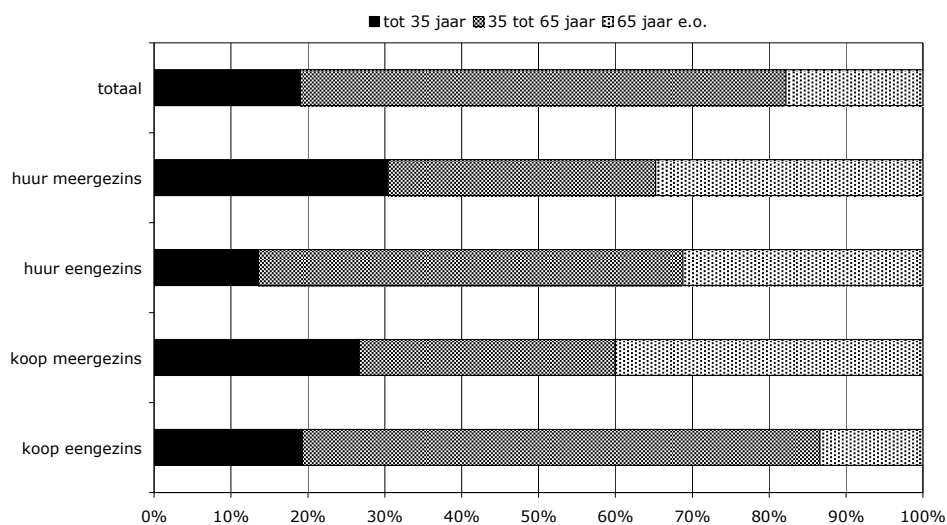


N = 590

Wanneer de huidige woonsituatie wordt uitgesplitst naar leeftijd dan blijkt dat in de meergezinswoningen de jonge en oude huishoudens oververtegenwoordigd zijn. Ook in de huur eengezinswoningen wonen relatief veel 65-plussers. In de

eengezinskoopwoningen wonen vooral de huishoudens in de leeftijdsklasse van 35 tot 65 jaar.

**Figuur 3.8 Huidige woonsituatie naar leeftijd**



N = 590

### 3.6 Conclusie

Renswoude kent een vrij eenzijdige woningvoorraad. Ruim driekwart bestaat uit eengezinskoopwoningen. Slechts een beperkt deel van de voorraad bestaat uit huur- (21%) en meergezinswoningen (7%).

De gemiddelde woningprijs van de koop eengezinswoningen in Renswoude blijkt momenteel zo'n € 305.000,- te bedragen. Hiermee liggen de huizenprijzen ruim boven het landelijk gemiddelde. Renswoude kent dan ook relatief grote woningen qua kamertal. Het gemiddeld aantal kamers (exclusief de woonkamer) bedraagt 3,7.

Het is niet verwonderlijk dat in de kleinere meergezinswoningen relatief veel eenpersoonshuishoudens wonen en dat de lagere inkomensklassen relatief vaak in huurwoningen wonen.

In de grote voorraad koop eengezinswoningen wonen vooral gezinnen met kinderen, de leeftijdsklasse van 35 tot 65 jaar en relatief vaak hogere inkomensklassen.

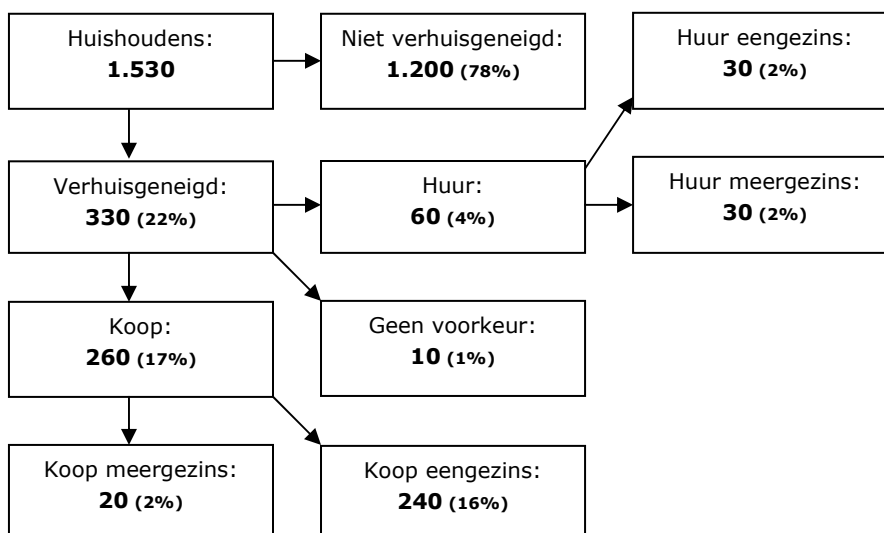


## 4 VERHUISGENEIGDHEID EN WOONWENSEN

### 4.1 Inleiding

In hoofdstuk 4 worden de verhuisgeneigdheid en woonwensen van de Renswoudse bevolking behandeld. In figuur 4.1 worden deze woonwensen schematisch weergegeven.

**Figuur 4.1 Stroomdiagram verhuisgeneigdheid en woonwensen<sup>2</sup>**



*N* = 590

Uit het stroomdiagram wordt duidelijk dat een groot deel van de huishoudens in Renswoude verhuisgeneigd is (22%). Onder 'verhuisgeneigd' worden die huishoudens verstaan die (eventueel) binnen twee jaar willen verhuizen en die momenteel reeds actief op zoek zijn naar andere woonruimte. Onder actief op zoek worden activiteiten verstaan zoals ingeschreven als woningzoekende, intensief advertenties gelezen, gezocht op internet of contact opgenomen met een makelaar. Veruit de meeste (79%) van deze verhuisgeneigde huishoudens zoeken een koop eengezinswoning.

### 4.2 Verhuisgeneigden

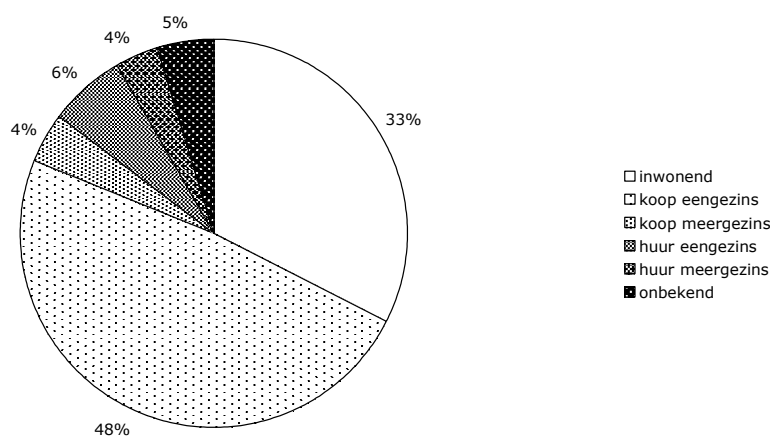
Naast de ongeveer 330 huishoudens uit het stroomdiagram zijn er ook nog zo'n 160 thuiswonende kinderen die binnen twee jaar op zich zelf willen gaan wonen. Dat betekent dat Renswoude in totaal zo'n 490 verhuisgeneigden kent. Hierbij moet wel worden opgemerkt dat het aandeel verhuisgeneigden in de enquête waarschijnlijk iets overschat wordt, aangezien deze groep vaker aan dergelijke onderzoeken meewerkt dan de huishoudens die geen andere woonruimte zoeken.

<sup>2</sup> De aantallen in de figuur zijn afgerond op tientallen.

In figuur 4.2 zijn deze verhuigeneigden weergegeven naar hun huidige woonsituatie. Hieruit blijkt dat een derde van alle verhuigeneigden nog inwonend is (de 160 starters). Daarnaast wonen veruit de meeste verhuigeneigden momenteel in een koop eengezinswoning. Dit is uiteraard niet verwonderlijk aangezien uit figuur 3.1 bleek dat dit ook het meest voorkomende woningtype is in Renswoude.

Wanneer de starters buiten beschouwing worden gelaten, komt de verdeling van de verhuigeneigden over de verschillende woningtypen redelijk overeen met die van alle huishoudens in Renswoude.

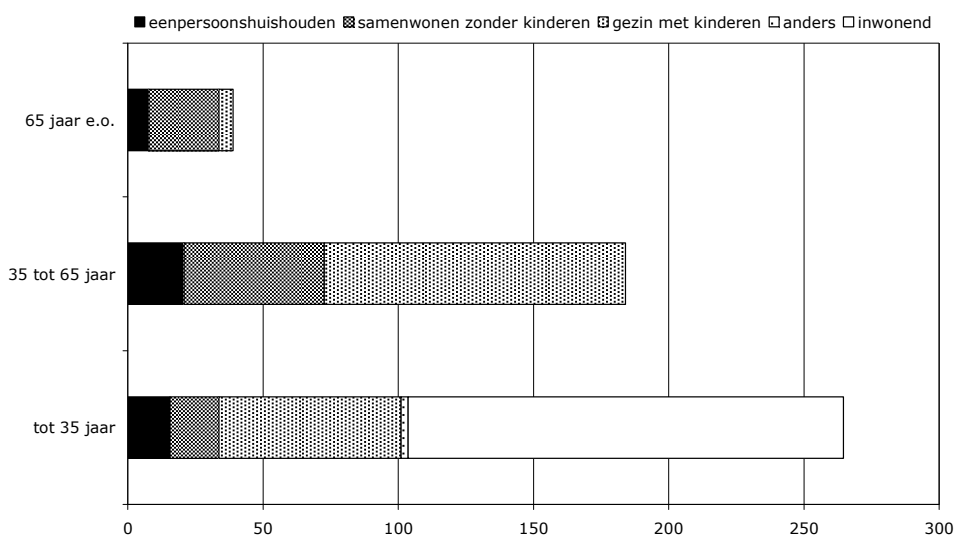
**Figuur 4.2 Verhuigeneigden naar huidige woonsituatie**



*N = 128 huishoudens en 62 starters*

Wanneer in beeld wordt gebracht wie de verhuigeneigden precies zijn naar leeftijd en huishoudenssamenstelling (zie figuur 4.3), dan blijkt dat ouderen veel minder verhuigeneigd zijn dan de overige huishoudens en starters. De grootste groep verhuigeneigden bestaat uit inwonende starters tot 35 jaar.

**Figuur 4.3 Verhuigeneigdhed naar leeftijd en huishoudenstype**

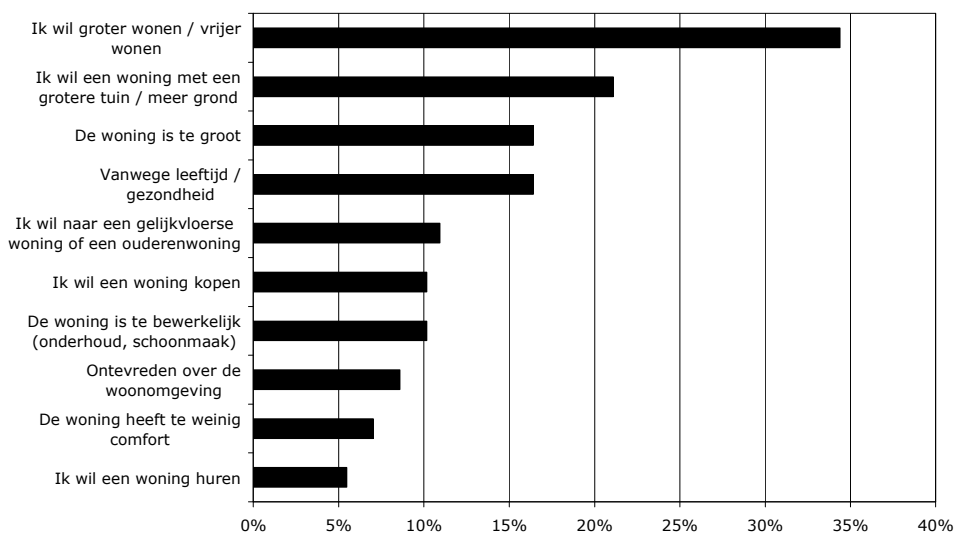


*N = 128 huishoudens en 62 starters*

### 4.3 Verhuismotieven

In de enquête is aan de verhuigeneigde huishoudens ook gevraagd waarom ze graag willen verhuizen. In figuur 4.4 worden de 10 meest gegeven antwoorden op een rij gezet. Er is één motief dat ver boven de rest uitsteekt: "Ik wil groter wonen/vrijer wonen" Ongeveer 34% van de verhuigeneigden heeft dit als reden aangedragen. Daarnaast wil nog eens 21% verhuizen omdat ze een grotere tuin of meer grond rondom hun woning willen.

**Figuur 4.4 Top 10 van verhuismotieven**



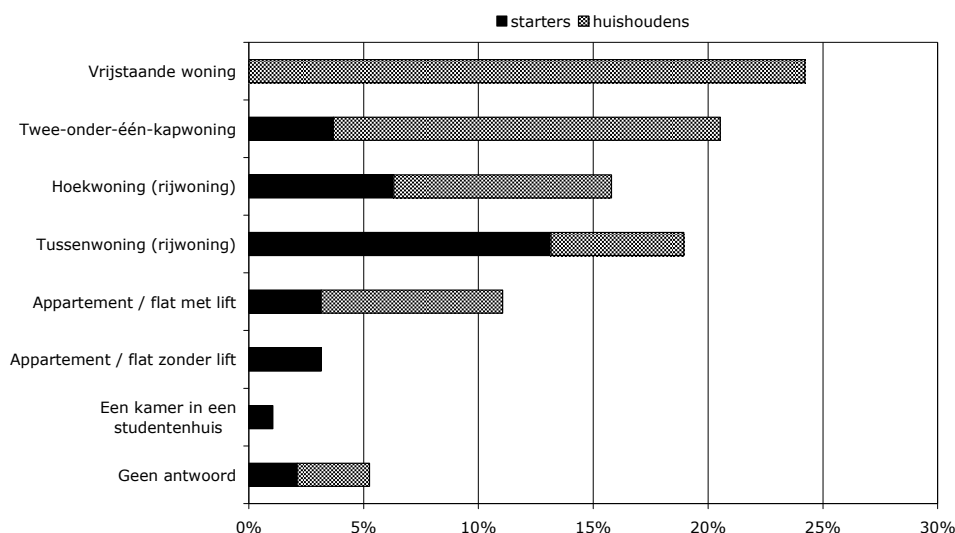
*N = 128*

#### 4.4 Gewenste woonsituatie

Aan de verhuisgeneigde huishoudens en starters is tevens gevraagd naar welke woonsituatie ze zouden willen verhuizen. Dit wordt weergegeven in figuur 4.5. In deze figuur wordt nogmaals het belangrijkste verhuismotief bevestigd: Het meest gewenste woningtype is de vrijstaande woning. Zo'n 24% van alle verhuisgeneigden in Renswoude is op zoek naar een dergelijke woning, terwijl dit woningtype 20% van de voorraad uitmaakt (zie figuur 3.2). Uiteraard zijn het niet de verhuisgeneigde thuiswonende kinderen die een vrijstaande woning zoeken. Deze starters op de woningmarkt willen het liefst een tussenwoning.

Opvallend is ook het relatief grote aandeel dat op zoek is naar een appartement met lift. Zo'n 12% van de verhuisgeneigden is op zoek naar een dergelijke woning, terwijl uit figuur 3.2 bleek dat dit woningtype slechts 4% van de woningvoorraad uitmaakt. Er is dus blijkbaar meer behoefte aan meergezinswoningen in Renswoude.

**Figuur 4.5 Gewenste woningtype naar type verhuisgeneigde**

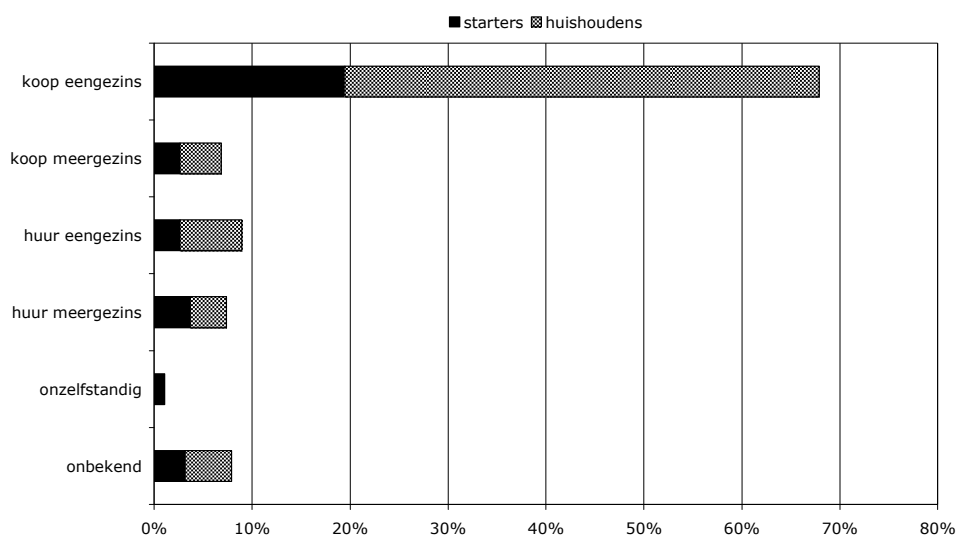


*N = 128 huishoudens en 62 starters*

In figuur 4.6 wordt nogmaals de gewenste woonsituatie weergegeven. Ditmaal naar type en eigendomsverhouding. Het mag geen verrassing heten dat tweederde van de verhuisgeneigden op zoek is naar een koop eengezinswoning. Toch is dit aandeel in vergelijking met het aandeel koop eengezinswoningen in de totale voorraad lager.

Het gemiddelde gewenste aantal kamers (exclusief de woonkamer) bedraagt 3,7. Dit is gelijk met het gemiddelde huidige aantal kamers in Renswoude.

**Figuur 4.6 Gewenste woningtype naar type verhuiscategorie**

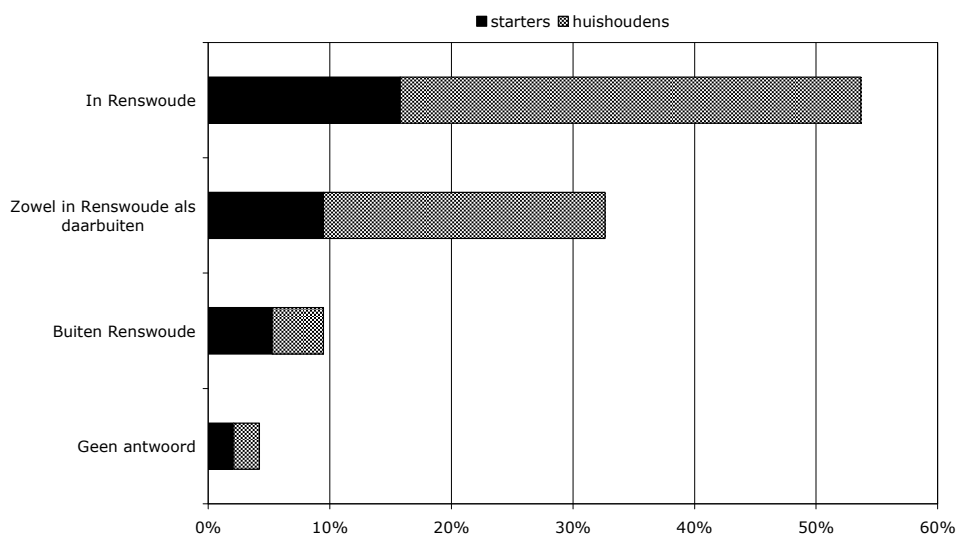


*N = 128 huishoudens en 62 starters*

#### **4.5 Gewenste woonlocatie**

De meeste verhuiscategorieën (54%) zoeken uitsluitend woonruimte in Renswoude. Daarnaast is nog eens 33% op zoek naar een woning in zowel Renswoude als daarbuiten. Slechts 9% heeft aangegeven dat zij Renswoude zouden willen verlaten. Dit zijn relatief gezien vaker starters. Dit is wellicht het gevolg van een gebrek aan voldoende starterswoningen in de gemeente of vanwege een studie.

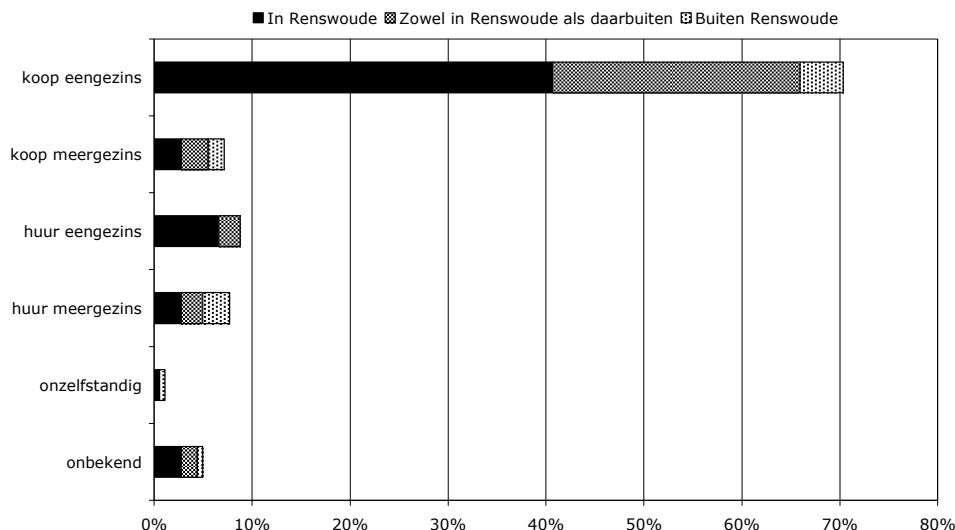
**Figuur 4.7 Gewenste locatie naar type verhuiscategorie**



*N = 128 huishoudens en 62 starters*

Uit figuur 4.8 blijkt bovendien dat het relatief gezien vooral de verhuiscandidate die een meergezinswoning zoeken de gemeente willen verlaten. Dit wordt waarschijnlijk veroorzaakt door het geringe aanbod in dit segment.

**Figuur 4.8 Gewenste woningtype naar gewenste locatie**

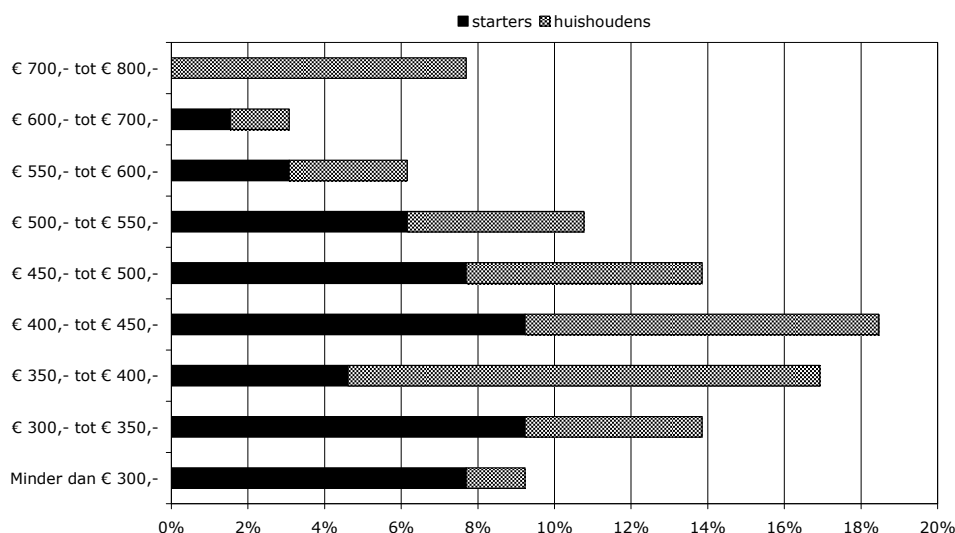


*N = 128 huishoudens en 62 starters*

#### 4.6 Gewenste huur- of koopprijs

De meeste verhuiscandidate die op zoek zijn naar een huurwoning zoeken een woning met een huurprijs tussen de € 350,- en € 450,-. Boven de € 450,- neemt de belangstelling snel af. Opmerkelijk is de relatief grote belangstelling voor een woning met een huurprijs tussen de € 700,- en € 800,-.

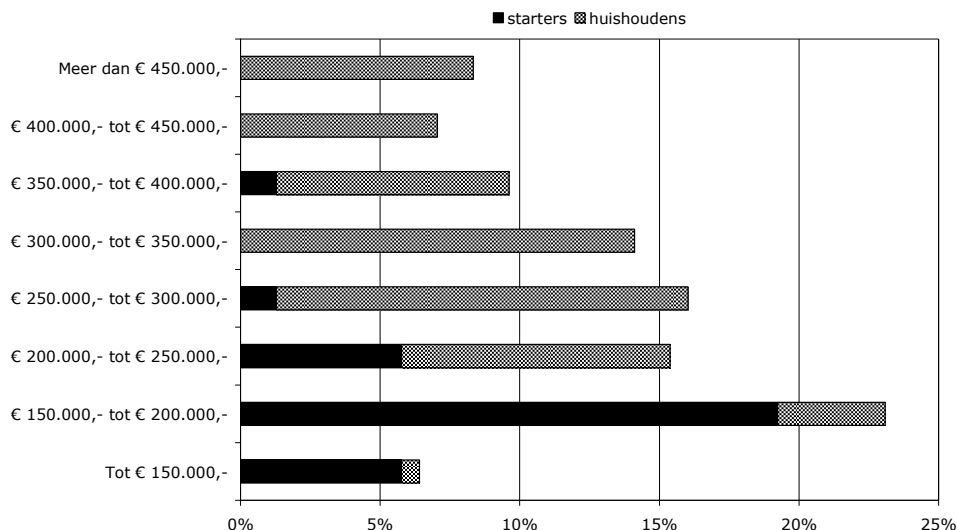
**Figuur 4.9 Gewenste huurprijs naar type verhuiscandidate**



*N = 33 huishoudens en 32 starters*

Wat betreft de gewenste prijs van een koopwoning valt op dat 61% van de verhuisgeneigden een koopwoning zoekt tot € 300.000,-, terwijl uit hoofdstuk 3 bleek dat de gemiddelde woningprijs in Renswoude op € 305.000,- ligt.

**Figuur 4.10 Gewenste koopprijs naar type verhuisgeneigde**

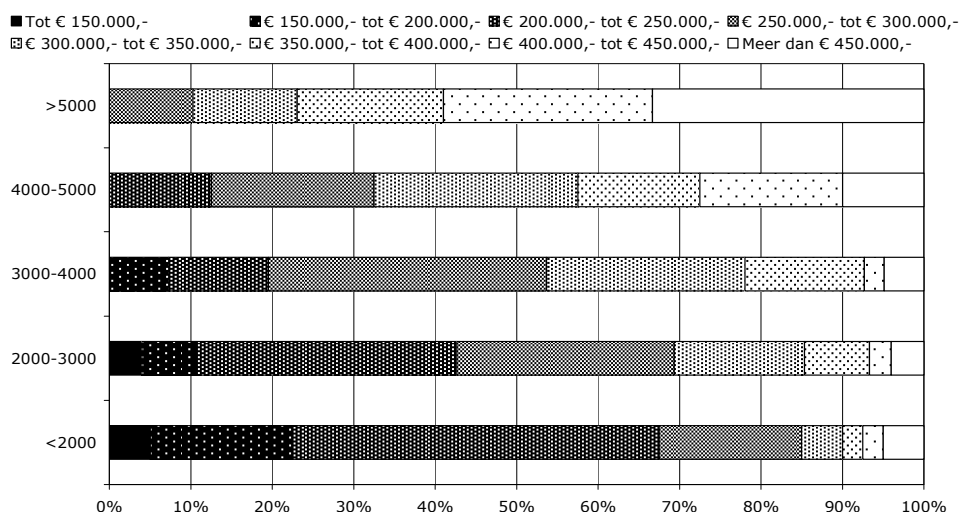


*N = 104 huishoudens en 52 starters*

Deze mismatch wordt vooral veroorzaakt door de starters. Driekwart van deze groep zoekt een woning tot € 200.000,-. Van de doorstromende huishoudens zoekt ruim de helft een woning boven de € 300.000,-. Zo'n 8% van alle verhuisgeneigden wil zelfs een woning van meer dan € 450.000,-.

De respondenten hebben bij het aangeven van de gewenste woningprijs rekening gehouden met hun financiële mogelijkheden. Wanneer de gewenste woningprijs wordt afgezet tegen het inkomen van de huishoudens komt een heel duidelijk patroon naar voren. Hoe lager het inkomen, hoe vaker men een woning wenst in de lagere prijsklassen.

**Figuur 4.11 Gewenste kooprijks per inkomensklasse**



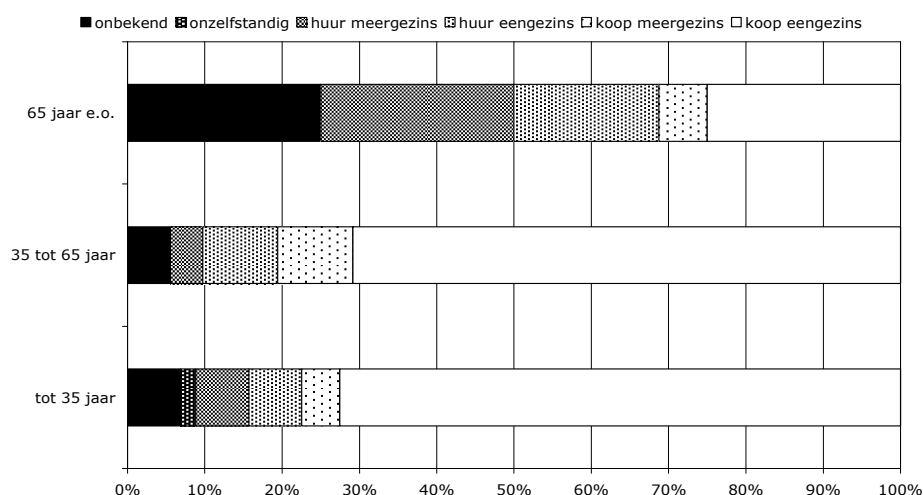
N = 104 huishoudens en 52 starters

#### 4.7 Gewenste woningtype naar doelgroep

De vraag is nu: Welke doelgroep wenst nou welk type woning? In figuur 4.12 worden per leeftijdscategorie de gewenste woningtypen in beeld gebracht. Wat opvalt is het feit dat de jonge verhuigeneigden relatief het vaakst op zoek zijn naar een koop eengezinswoning.

Zo'n 73% in deze leeftijdscategorie is op zoek naar een dergelijke woning, terwijl dit onder de 65-plussers slechts 25% is. De verhuigeneigde 65-plussers in Renswoude zoeken relatief vaak een huurappartement (25%). Ook blijkt een kwart van de verhuigeneigde 65-plussers geen idee te hebben naar wat voor woningtype ze op zoek zijn.

**Figuur 4.12 Gewenst woningtype per leeftijd**

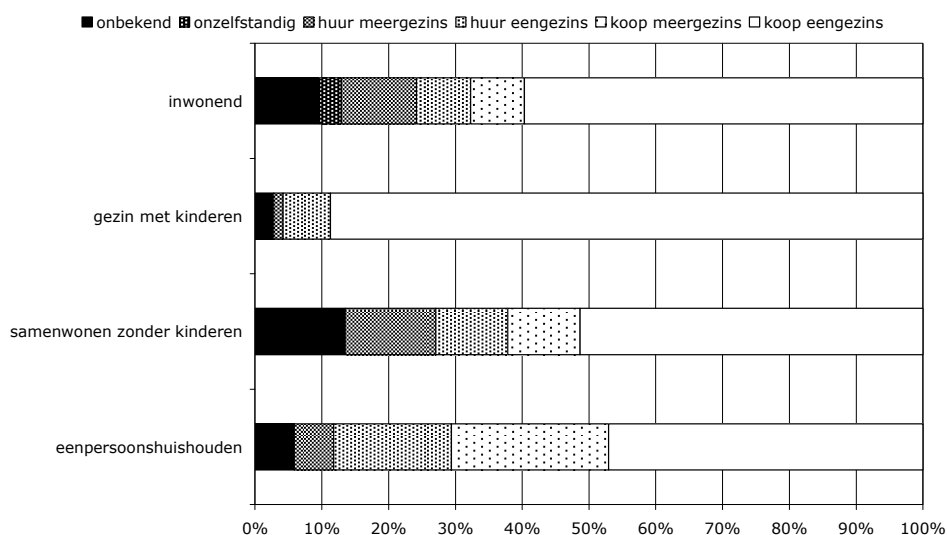


N = 128 huishoudens en 62 starters



Wanneer we per huishoudenstype kijken welk woningtype gewenst wordt, dan valt op dat de koop eengezinswoningen vooral door de gezinnen met kinderen gezocht worden (89%). De éénpersoonshuishoudens zoeken relatief vaak een eengezinshuur - (18%) of meergezinskoopwoning (24%).

**Figuur 4.13 Gewenst woningtype per huishoudenstype**

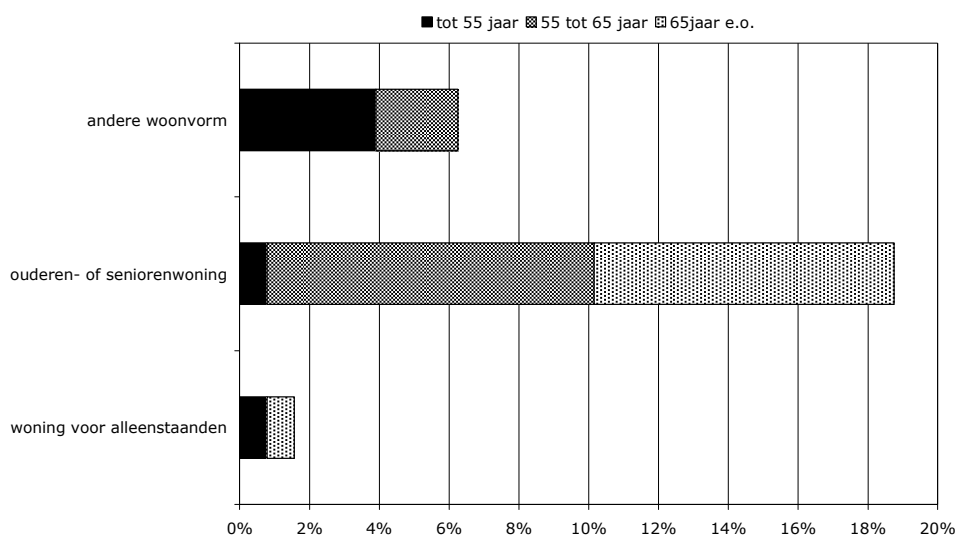


*N = 128 huishoudens en 62 starters*

#### 4.8 Gewenste woning voor speciale doelgroepen

In figuur 4.14 wordt de wens voor speciale woningtypen in beeld gebracht. In feite wordt slechts één van de voorgelegde speciale woningtypen ook daadwerkelijk redelijk vaak gevraagd. Het gaat hier om de ouderenwoning. Zo'n 19% van de verhuisgeneigde huishoudens blijkt belangstelling te hebben voor dit woningtype. Opvallend is het feit dat dit woningtype naast de 65-plussers vooral door de leeftijdsklasse van 55 tot 65 jaar wordt gewenst. Blijkbaar wil deze groep zich voorbereiden op het feit dat ze ouder worden en op den duur fysieke problemen zullen krijgen.

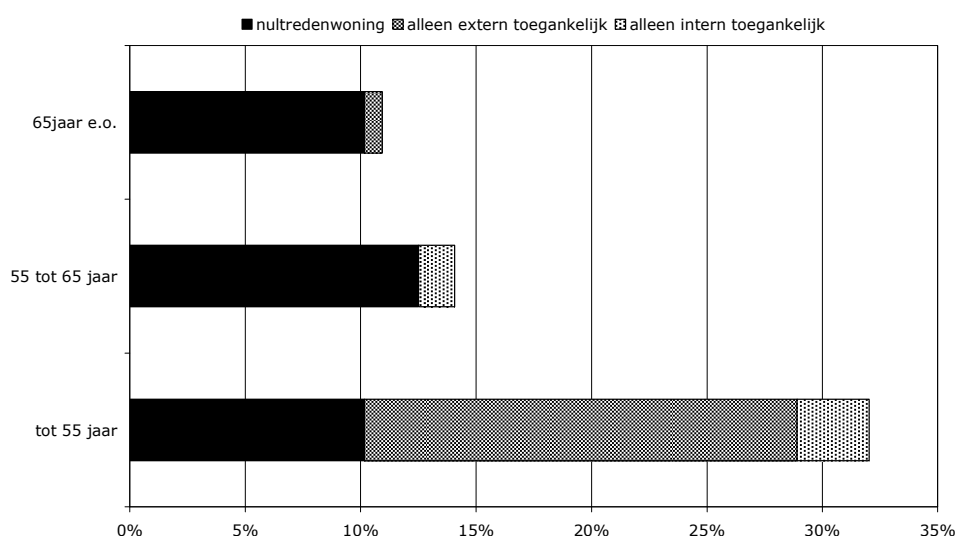
**Figuur 4.14 Gewenste woning voor speciale doelgroepen naar leeftijd**



N = 128

Dit blijkt ook uit figuur 4.15. Relatief gezien, zijn het vooral huishoudens in de leeftijdsklassen 55 tot 65 jaar en 65 jaar en ouder die op zoek zijn naar een nultredenwoning. Een nultredenwoning is een woning die zowel intern als extern toegankelijk is zonder trappen te hoeven lopen.

**Figuur 4.15 Gewenste toegankelijkheid naar leeftijd**



N = 128

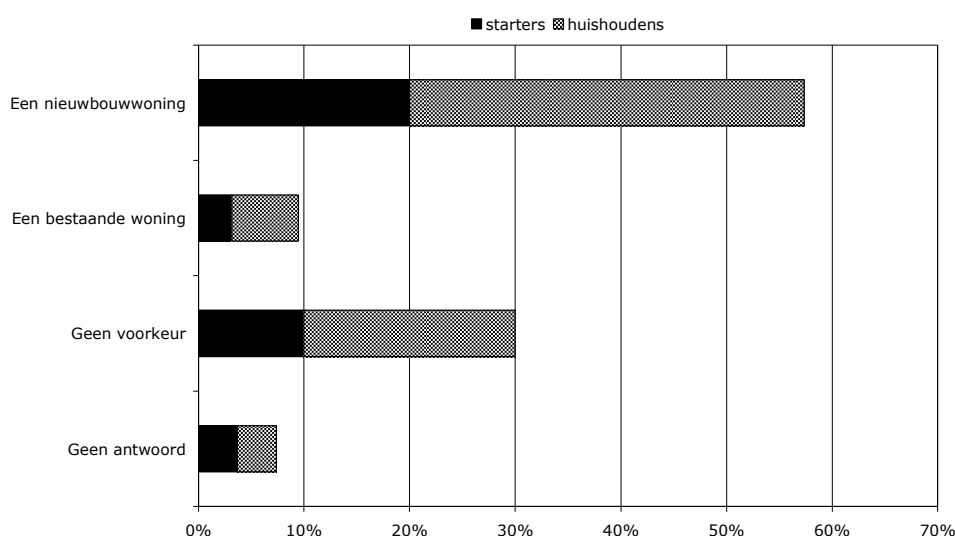
Het is zelfs zo dat in de leeftijdsklasse van 55 tot 65 jaar ook absoluut de meeste verhuiscapaciteit huishoudens zitten die een nultredenwoning zoeken. In totaal zoekt een derde van de verhuiscapaciteit huishoudens een woning die zowel intern als extern toegankelijk is. Absoluut zijn dit zo'n 110 nultredenhoudingen. Wanneer ook naar de huishoudens met minder concrete verhuisplannen

op de lange termijn wordt gekeken (binnen 4 jaar) blijken 270 huishoudens een dergelijke woning te wensen.

#### 4.9 Gewenste nieuwbouwwoningen en kavels

In de enquête is ook een vraag voorgelegd of verhuisgeneigden liever een nieuwbouwwoning of een bestaande woning willen. In figuur 4.16 worden deze wensen weergegeven. Het blijkt dat ruim de helft van de verhuisgeneigden de voorkeur heeft voor een nieuwbouwwoning. Dit geldt voor zowel de starters als de huishoudens. Naast de grote belangstelling voor een nieuwbouwwoning heeft 37% geen voorkeur voor nieuwbouw of bestaande bouw. Slechts 9% van de verhuisgeneigden zoekt een bestaande woning.

**Figuur 4.16 Gewenste nieuwbouw naar type verhuisgeneigde**

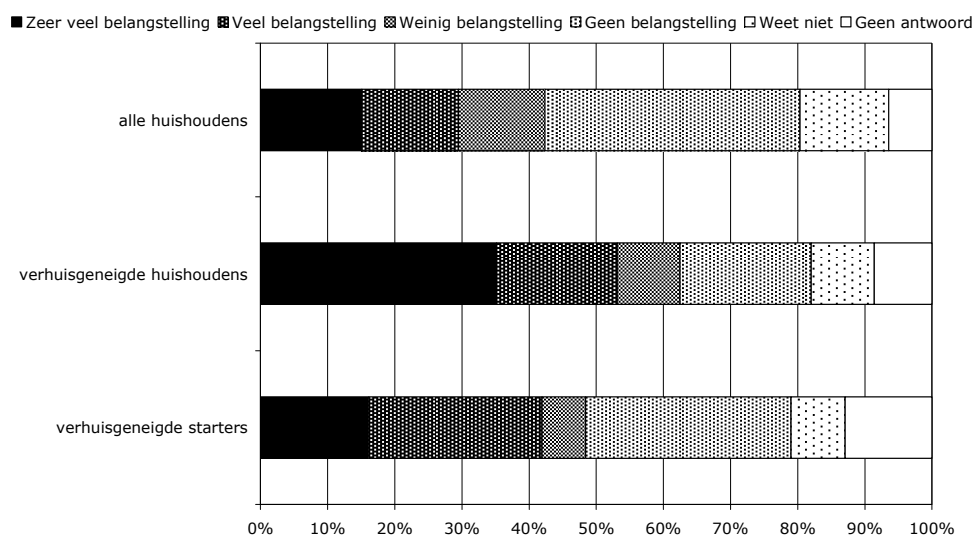


*N = 128 huishoudens en 62 starters*

Naast de algemene vraag naar de wens voor nieuwbouwwoningen is in de enquête ook een vraag gesteld naar de concrete belangstelling voor een kavel in het nieuwe plan ten noorden van Renswoude. Deze vraag is niet alleen aan de verhuisgeneigden maar aan alle huishoudens gesteld.

In figuur 4.17 wordt deze belangstelling in beeld gebracht. Van alle huishoudens in Renswoude blijkt ongeveer 29% veel tot zeer veel belangstelling te hebben voor een dergelijke kavel. Absoluut gaat het om ongeveer 450 huishoudens. Onder de verhuisgeneigde huishoudens en starters ligt dit aandeel aanmerkelijk hoger. Zo'n 42% van de verhuisgeneigde starters heeft veel tot zeer veel belangstelling voor een kavel (absoluut ongeveer 70 starters). Voor de verhuisgeneigde huishoudens ligt dit percentage zelfs op 53% (absoluut bijna 180 huishoudens).

**Figuur 4.17 Belangstelling voor een kavel**



N = 590 huishoudens en 62 starters

#### 4.10 Conclusie

##### *Verhuiscandidate*

Zo'n 22% van alle huishoudens in Renswoude is verhuiscandidate. Onder verhuiscandidate verstaan we huishoudens die (eventueel) binnen twee jaar een andere woning zoeken. En hiervoor reeds activiteiten ondernomen hebben, zoals ingeschreven als woningzoekende, intensief advertenties gelezen, gezocht op internet of contact opgenomen met een makelaar. Absoluut gaat het om ongeveer 330 huishoudens. Daarnaast zijn er nog ongeveer 160 thuiswonende kinderen die binnen twee jaar op zich zelf willen gaan wonen. Dat betekent in totaal ongeveer 490 verhuiscandidate.

##### *Verhuismotief en gewenste woningtype*

Het meest genoemde verhuismotief van deze verhuiscandidate luidt "ik wil groter/vrijder wonen". Voor zo'n 34% is dit een reden om te verhuizen. Het is dan ook niet verbaasd dat het meest gewenste woningtype de vrijstaande woning blijkt te zijn. Zo'n 24% van de verhuiscandidate zoekt een dergelijke woning, terwijl dit woningtype 20% van de woningvoorraad uitmaakt. Er is dus meer vraag dan aanbod aan dit woningtype in Renswoude. Hetzelfde geldt voor het appartement met lift. Zo'n 12% van de verhuiscandidate wenst een dergelijke woning, terwijl dergelijke woningen nauwelijks voor handen zijn in Renswoude. Wanneer het gewenste woningtype wordt uitgesplitst naar eigendom dan blijkt de koop eengezinswoning veruit het populairste.

##### *Gewenste locatie en prijs*

De meeste (54%) verhuiscandidate zoeken woonruimte binnen Renswoude.

Slechts 9% is uitsluitend buiten Renswoude op zoek.

De gewenste huurprijs van verhuiscandidate die een huurwoning zoeken, ligt ergens tussen de € 350,- en € 450,-. Opvallend is het feit dat 61% van de ver-

huisgeneigden die een koopwoning zoeken, niet meer dan € 300.000,- wil betalen, terwijl de gemiddelde woningprijs in Renswoude op € 305.000,- ligt. Vooral de starters willen of waarschijnlijk kunnen niet zoveel betalen.

#### *Belangstelling aangepaste woning*

Zo'n 19% van de verhuisgeneigde huishoudens blijkt belangstelling te hebben voor een ouderenwoning en 33% voor een nultredenwoning. Een nultredenwoning is een woning die zowel intern als extern toegankelijk is zonder trappen te hoeven lopen. Naast de 65-plussers zijn het ook opvallend veel huishoudens in de leeftijd van 55 tot 65 jaar die dergelijke woningen zoeken. Blijkbaar bereid deze groep zich voor op de toekomst.

#### *Belangstelling nieuwbouw en kavel*

Nieuwbouwwoningen zijn in Renswoude aanmerkelijk populairder dan bestaande woningen. Ongeveer 57% van de verhuisgeneigden zoekt een nieuwbouwwoning en slechts 9% een bestaande woning.

Aan alle huishoudens (ook niet verhuisgeneigd) is gevraagd of ze belangstelling hebben voor een kavel in het nieuwe plan. Het blijkt dat ongeveer 29% veel tot zeer veel belangstelling heeft. Absoluut gaat het om ongeveer 450 huishoudens. Voor de verhuisgeneigde huishoudens ligt dit percentage zelfs op 53% (absoluut bijna 180 huishoudens). Daarnaast zijn er nog ongeveer 70 starters die veel tot zeer veel belangstelling hebben voor een kavel.



## 5 TEKORTEN EN OVERSCHOTTEN

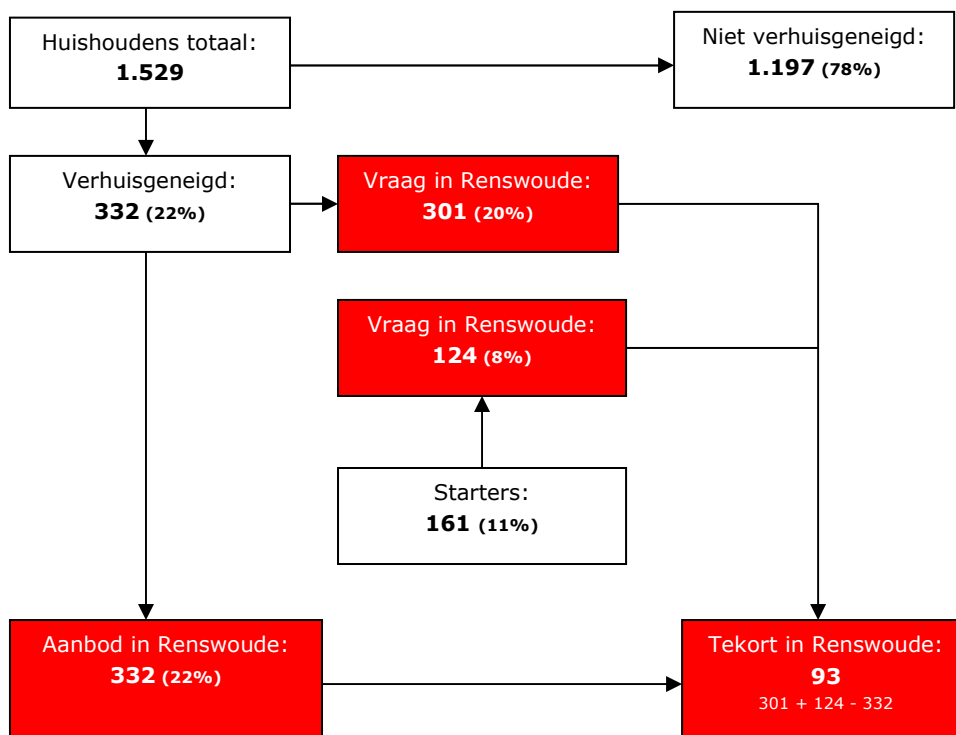
### 5.1 Inleiding

In hoofdstuk 6 komen alle hoofdstukken samen en zijn de kwantitatieve tekorten en overschotten op de woningmarkt in Renswoude weergegeven. Allereerst wordt het absolute tekort toegelicht. Vervolgens is het tekort uitgesplitst naar verschillende woonsituaties (kwalitatief tekort).

### 5.2 Absoluut tekort

De gepresenteerde tekorten zijn theoretische tekorten wanneer alle verhuiscapabele Renswoudenaars hun woonwensen zouden kunnen realiseren. Het berekende tekort is alleen gebaseerd op de wensen van de Renswoudse bevolking. Er is hierbij geen rekening gehouden met eventuele vraag van buiten de gemeente.

**Figuur 5.1 Stroomdiagram tekort**



*N* = 590

Figuur 6.1 toont een absoluut tekort aan van ongeveer 93 woningen in Renswoude op basis van de eigen behoefte. Hierbij moet rekening worden gehouden met het feit dat het goed mogelijk is dat het tekort enigszins wordt overschat. Het is namelijk niet duidelijk of verhuiscapabele inwoners vaker aan het onderzoek hebben meegewerkt en daarmee oververtegenwoordigd zijn in de berekening.

Daarnaast wordt de vraag van starters ook enigszins overschat aangezien deze groep voor een deel wellicht wil samenwonen met een andere starter uit Renswoude.

Aan de hand van de enquêteresultaten is een schatting gemaakt van het absolute tekort aan huisvesting in Renswoude. Bij het bepalen van het tekort is alleen gekeken naar de vraag van verhuiscapaciteit huishoudens en starters die hebben aangegeven (eventueel) binnen twee jaar te willen verhuizen en die al activiteiten hebben ondernomen om andere woonruimte te krijgen.

Het absolute tekort bestaat uit:

1. de vraag van Renswoudse huishoudens die op zoek zijn naar woonruimte in Renswoude;
2. en de vraag van thuiswonende Renswoudse starters die op zoek zijn naar woonruimte in Renswoude;
3. minus het potentiële aanbod van verhuiscapaciteit Renswoudse huishoudens die bij een eventuele verhuizing woonruimte achterlaten.

De berekening van het absolute tekort ziet er derhalve als volgt uit:

- Van de Renswoudse huishoudens is 22% verhuiscapaciteit. Dit komt overeen met 332 huishoudens (22% van het totaal aantal van 1.529). Van deze verhuiscapaciteit huishoudens zoeken **301** huishoudens woonruimte in Renswoude.
- In 11% van de Renswoudse huishoudens willen inwonende kinderen op zichzelf gaan wonen. Absoluut gezien zijn dit ongeveer 161 starters. Van deze groep zoeken **124** starters woonruimte in Renswoude.
- Het potentiële aanbod wordt gevormd door alle verhuiscapaciteit huishoudens die momenteel al in Renswoude wonen. Dit komt overeen met ongeveer **332** woningen.
- Het absolute tekort aan huisvesting in Renswoude komt daarmee op ongeveer **93** woningen (301 vraag huishoudens + 124 vraag starters – 332 potentieel aanbod).

### 5.3 Kwalitatief tekort

Naast het absolute tekort is ook een inschatting gemaakt van hoe het tekort is verdeeld naar verschillende woningtypen. Er blijken verschillen te zijn tussen de woningtypen. Dit wordt weergegeven in tabel 5.1.

**Tabel 5.1 Tekorten naar woningtype**

	<b>vraag huishoudens</b>	<b>vraag starters</b>	<b>aanbod huishoudens</b>	<b>tekort</b>
Onzelfstandig	0	3	0	3
Huur eengezins	29	13	49	-8
Koop eengezins	225	86	257	54
Huur meergezins	16	8	16	8
Koop meergezins	16	10	3	23
Onbekend	16	5	8	13
<b>totaal</b>	<b>301</b>	<b>124</b>	<b>332</b>	<b>93</b>



*N = 128 huishoudens en 62 starters*

Er is in Renswoude een klein overschot aan huur eengezinswoningen, wanneer alle Renswoudenaren hun woonwensen zouden kunnen realiseren (-8). Wat betreft de overige woningtypen bestaat er een (klein) tekort. Vooral het tekort aan koop meergezinswoningen is opmerkelijk. Het grootste tekort is te vinden in de categorie koop eengezinswoningen.

**Tabel 5.2 Tekorten naar woonvorm**

	<b>vraag huishoudens</b>	<b>vraag starters</b>	<b>aanbod huishoudens</b>	<b>tekort</b>
Nieuwbouw	179	70	0	249
Bestaande bouw	23	3	332	-306
Geen voorkeur	88	47	0	135
Onbekend	10	5	0	16
<b>totaal</b>	<b>301</b>	<b>124</b>	<b>332</b>	<b>93</b>

*N = 128 huishoudens en 62 starters*

Naast een uitsplitsing naar woningtype zijn ook de theoretische tekorten en overschotten aan nieuwbouw en bestaande bouw berekend.

Een kleine meerderheid van de verhuisgeneigden zoekt een nieuwbouwwoning (179 huishoudens en 70 starters). Daarnaast heeft een aanzienlijk deel geen voorkeur voor nieuwbouw of bestaande bouw (88 en 47). Slechts een klein deel zoekt per se een bestaande woning (23 en 3).

Dit leidt er toe dat er een flink tekort bestaat aan nieuwbouwwoningen in Renswoude (249). Daarnaast is er een groot overschot aan bestaande woningen, wanneer alle verhuisgeneigden hun woonwensen zouden kunnen realiseren (-306). Dit overschot zal deels kunnen worden opgevuld door de verhuisgeneigden zonder voorkeur en deels door vraag van buiten de gemeente.

## **5.4 Conclusies**

Renswoude kent momenteel een absoluut tekort van ongeveer 93 woningen op basis van de eigen behoefte. Het betreft een theoretisch tekort wanneer alle verhuisgeneigden hun woonwensen zouden kunnen realiseren.

Wanneer het absolute tekort wordt uitgesplitst naar verschillende woningtypen (kwalitatief tekort) dan blijkt er een klein overschot te bestaan aan huur eengezinswoningen (-8). Wat betreft de overige woningtypen bestaat er een klein tekort. Het grootste tekort is zichtbaar in de categorie koop eengezinswoningen. Opvallend is ook het tekort aan koop meergezinswoningen.

Er bestaat ook een tekort van zo'n 249 nieuwbouwwoningen in de gemeente op basis van de eigen bevolking. Daarnaast is er juist een groot overschot aan bestaande woningen wanneer alle verhuisgeneigden hun woonwensen zouden kunnen realiseren (-306). Dit overschot zal deels worden opgevuld door de verhuisgeneigden zonder voorkeur voor nieuwbouw of bestaande bouw.

Het berekende tekort van 93 is het huidige potentiële tekort. Voor de toekomst is, gezien de huishoudensprognoses van het CBS, een veel grotere behoefte te verwachten. Het CBS voorspelt een groei van ruim 300 huishoudens tot 2020.

Inclusief het huidige tekort, betekent dit dat er tot 2020 zo'n 400 extra woningen nodig zijn.

Vooraf het aantal éénpersoonshuishoudens is verantwoordelijk voor de groei van 300 extra huishoudens. In 2020 zullen er naar schatting ruim 260 extra éénpersoonshuishoudens in Renswoude wonen. Dit betekent dat ook de woonwensen van deze groep de komende jaren steeds belangrijker worden.

**Tabel 5.3 Geschatte toekomstige tekorten naar woningtype**

	<b>Huidig tekort</b>	<b>Extra vraag door groei huishoudens</b>	<b>tekort</b>
Onzelfstandig	3	0	3
Huur eengezins	-8	50	42
Koop eengezins	54	152	206
Huur meergezins	8	19	27
Koop meergezins	23	64	87
Onbekend	13	19	32
<b>totaal</b>	<b>93</b>	<b>303</b>	<b>396</b>

Door deze huidige woonwensen te hangen aan de verwachte aantallen extra huishoudens volgens het CBS is in bovenstaande tabel een schatting gemaakt van het toekomstige tekort, uitgesplitst naar woningtype. Hieruit blijkt dat er vooral een tekort aan koop eengezinswoningen zal zijn.

## Bijlage1 WOONWENSENONDERZOEK RENSWOUDE 2006

### A. UW HUIDIGE WOONSITUATIE

We willen u eerst een aantal vragen stellen over uw huidige woonsituatie.

1. Hoe woont u nu?
  1.  Zelfstandig in een koopwoning  
**(ga naar vraag 5)**
  2.  Zelfstandig in een huurwoning
2. Van wie huurt u de woning?
  1.  Gemeentelijk Woningbedrijf
  2.  Particuliere verhuurder
  3.  Andere verhuurder, namelijk.....
3. Welk bedrag betaalt u aan huur voor uw huidige woning per maand? Het gaat hierbij om de kale huur, zonder aftrek van huurtoeslag en zonder kosten voor gas, water, elektra en servicekosten.
  1.  Minder dan € 300,-
  2.  € 300,- tot € 350,-
  3.  € 350,- tot € 400,-
  4.  € 400,- tot € 450,-
  5.  € 450,- tot € 500,-
  6.  € 500,- tot € 550,-
  7.  € 550,- tot € 600,-
  8.  € 600,- tot € 700,-
  9.  € 700,- tot € 800,-
  10.  € 800,- en meer
4. Ontvangt uw huishouden huurtoeslag?
  1.  Ja, €.....per maand
  2.  Nee
  3.  Ik heb huurtoeslag aangevraagd
5. In wat voor type woning woont u nu?
  1.  Vrijstaande woning
  2.  Twee-onder-één-kapwoning
  3.  Hoekwoning (rijwoning)
  4.  Tussenwoning (rijwoning)
  5.  Appartement / flat met lift (incl. maisonnette, boven/benedenwoning)
  6.  Appartement / flat zonder lift (incl. maisonnette, boven/benedenwoning)
6. Sinds welk jaar woont u in uw huidige woning?  
..... (vul jaartal in)
7. Hoeveel kamers heeft uw woning naast de woonkamer? Badkamer, keuken, zolder, kelder en toilet tellen niet mee. Een zolderKAMER telt wel mee.  
..... (vul in)
8. Wanneer is uw woning gebouwd?
  1.  Voor de oorlog
  2.  Tussen 1940 en 1960
  3.  Tussen 1960 en 1970
  4.  Tussen 1970 en 1980
  5.  Tussen 1980 en 1990

6.  Tussen 1990 en 2000
7.  Na 2000

**LET OP: Vraag 9 is alleen voor huishoudens die in een KOOPwoning wonen**

9. Wat is de geschatte verkoopwaarde van uw woning?
  1.  Tot € 100.000,-
  2.  € 100.000,- tot € 150.000,-
  3.  € 150.000,- tot € 200.000,-
  4.  € 200.000,- tot € 250.000,-
  5.  € 250.000,- tot € 300.000,-
  6.  € 300.000,- tot € 350.000,-
  7.  € 350.000,- tot € 400.000,-
  8.  € 400.000,- tot € 450.000,-
  9.  Meer dan € 450.000,-

### B. VERHUISPLANNEN

De volgende vragen gaan over uw eventuele verhuisplannen.

10. Heeft u een thuiswonend kind dat binnen twee jaar op zich zelf wil gaan wonen?
  1.  Ja **(dit kind gaat verder met vraag 31, u gaat gewoon verder met vraag 11)**
  2.  Nee
  3.  Weet ik niet
11. Wilt u binnen twee jaar verhuizen?
  1.  Beslist niet  
**(ga verder met vraag 25)**
  2.  Nee, maar eventueel binnen vier jaar
  3.  Eventueel, misschien
  4.  Zou wel willen, kan niets vinden
  5.  Beslist wel
  6.  Ik heb al andere huisvesting gevonden
12. Wat heeft u inmiddels al ondernomen om een andere woonruimte te krijgen? **Meerdere antwoorden zijn mogelijk.**
  1.  Geen activiteiten ondernomen
  2.  Ingeschreven als woningzoekende
  3.  Contact opgenomen met een makelaar
  4.  Intensief advertenties gelezen
  5.  Gezocht op internet
  6.  Overige activiteiten, namelijk.....
13. Voor hoeveel personen zoekt u woonruimte?  
Voor ..... personen (vul in)
14. Hoeveel kamers moet uw toekomstige woning hebben naast de woonkamer? (badkamer, keuken, zolder, kelder en toilet tellen niet mee. Een zolderKAMER telt echter wel mee).  
..... (vul in)

15. Wat zijn voor u de redenen om te verhuizen?

**U mag maximaal 3 antwoorden aankruisen.**

1.  Ik wil zelfstandig wonen
  2.  Vanwege leeftijd / gezondheid
  3.  Vanwege huwelijk / scheiding
  4.  Vanwege werk / studie elders
  5.  Ik woon te ver van familie/vrienden
  6.  De woning is te klein
  7.  De woning is te groot
  8.  De woning is te duur
  9.  De woning is te bewerkelijk (onderhoud, schoonmaak)
  10.  De woning is slecht onderhouden
  11.  De woning heeft te weinig comfort
  12.  Gehorige woning / burenoverlast
  13.  Ontevreden over de woonomgeving
  14.  Ik wil een woning kopen
  15.  Ik wil een woning huren
  16.  Ik wil een woning met tuin
  17.  Ik wil een woning zonder tuin
  18.  Ik wil naar een woning speciaal voor ouderen of gehandicapten
  19.  Ik heb behoefte aan (meer) zorg en/of diensten
  20.  Anders, namelijk.....
16. Zoekt u woonruimte in Renswoude?
1.  Ja, ik zoek alleen in Renswoude
  2.  Ja, ik zoek zowel in Renswoude als daarbuiten
  3.  Nee, ik zoek buiten Renswoude
17. Naar wat voor type woning gaat uw voorkeur uit? **Maximaal één antwoord aankruisen**
1.  Vrijstaande woning
  2.  Twee-onder-één-kapwoning
  3.  Hoekwoning (rijwoning)
  4.  Tussenwoning (rijwoning)
  5.  Appartement / flat met lift (incl. maisonnette, boven/benedenwoning)
  6.  Appartement / flat zonder lift (incl. maisonnette, boven/benedenwoning)
18. Zoekt u een woning voor een speciale doelgroep? Zo ja, welk type woning zoekt u dan?
1.  Nee
  2.  Ja, een woning voor alleenstaanden
  3.  Ja, een ouderen- of seniorenwoning
  4.  Ja, een kamer in een verzorgingshuis
  5.  Ja, een aangepaste woning
  6.  Ja, een andere woonvorm, namelijk.....
19. Zoekt u een woning welke van buiten bereikbaar is zonder trappen te hoeven lopen (eventueel met lift bereikbaar)?
1.  Ja
  2.  Nee
20. Zoekt u een woning waarbij de woonkamer, keuken, toilet, bad- of douchegelegenheid en tenminste één slaapkamer, allemaal op dezelfde verdieping liggen?
1.  Ja
  2.  Nee

21. Wilt u een woning huren of wilt u een woning kopen?

- Uitsluitend kopen (ga naar vraag 23) aankruisen.**
1.  Uitsluitend kopen
  2.  Uitsluitend huren
  3.  Liever kopen, eventueel huren
  4.  Liever huren, eventueel kopen
  5.  Geen voorkeur

22. Tot welke huurprijsklasse wilt u maximaal gaan voor uw nieuwe woning? (kale huur: zonder aftrek van huurtoeslag zonder kosten van gas, water, elektra en servicekosten).

1.  Minder dan € 300,-
2.  € 300,- tot € 350,-
3.  € 350,- tot € 400,-
4.  € 400,- tot € 450,-
5.  € 450,- tot € 500,-
6.  € 500,- tot € 550,-
7.  € 550,- tot € 600,-
8.  € 600,- tot € 700,-
9.  € 700,- tot € 800,-
10.  € 800,- en meer

**LET OP: Vraag 23 is uitsluitend voor mensen die (eventueel) willen kopen of geen voorkeur hebben.**

23. Tot welke prijsklasse wilt u maximaal gaan?

1.  Tot € 150.000,-
2.  € 150.000,- tot € 200.000,-
3.  € 200.000,- tot € 250.000,-
4.  € 250.000,- tot € 300.000,-
5.  € 300.000,- tot € 350.000,-
6.  € 350.000,- tot € 400.000,-
7.  € 400.000,- tot € 450.000,-
8.  Meer dan € 450.000,-

### C. NIEUWBOUWPLANNEN

24. Gaat uw voorkeur uit naar een nieuwbouwwoning of een bestaande woning?

1.  Een nieuwbouwwoning
2.  Een bestaande woning
3.  Geen voorkeur

**LET OP: De volgende vraag is ook bedoeld voor mensen die hebben aangegeven niet te willen verhuizen.**

25. Heeft u belangstelling voor een kavel wanneer deze ten noorden van Renswoude beschikbaar zou komen?

1.  Zeer veel belangstelling
2.  Veel belangstelling
3.  Weinig belangstelling
4.  Geen belangstelling
5.  Weet niet

### D. UW HUISHOUDEN

26. Wat is uw leeftijd?

.....jaar (vul in)

27. Wat is de samenstelling van uw huishouden?
1.  Eénpersoonshuishouden
  2.  Tweepersoonshuishouden zonder kinderen
  3.  Eenoudergezin met kinderen
  4.  Gezin met kinderen
  5.  Drie- of meerpersoonshuishouden zonder kinderen.
  6.  Anders, namelijk  
.....(vul in)
28. Hoeveel personen wonen er totaal in uw woning?
- .....personen (aantal invullen)
29. Hoeveel bedraagt het bruto inkomen van uw huishouden (inkomen van u en uw partner samen) per maand?
1.  Tot € 900,-
  2.  € 900,- tot € 1.100,-
  3.  € 1.100,- tot € 1.300,-
  4.  € 1.300,- tot € 1.500,-
  5.  € 1.500,- tot € 1.700,-
  6.  € 1.700,- tot € 2.000,-
  7.  € 2.000,- tot € 2.500,-
  8.  € 2.500,- tot € 3.000,-
  9.  € 3.000,- tot € 3.500,-
  10.  € 3.500,- tot € 4.000,-
  11.  € 4.000,- tot € 4.500,-
  12.  € 4.500,- tot € 5.000,-
  13.  Meer dan € 5.000,-
30. Heeft u nog opmerkingen naar aanleiding van deze vragenlijst?
- .....
- .....
- .....
- .....
- .....

**E. WOONWENSEN INWONENDE KINDEREN**

**LET OP: De volgende vragen zijn UITSLUITEND bedoeld voor inwonende kinderen die op zich zelf willen gaan wonen.**

31. Zoekt u woonruimte in Renswoude?
1.  Ja, ik zoek alleen in Renswoude
  2.  Ja, ik zoek zowel in Renswoude als daarbuiten
  3.  Nee, ik zoek buiten Renswoude
32. Welk type woonruimte zoekt u?
1.  Een kamer in een studentenhuis
  2.  Vrijstaande woning
  3.  Twee-onder-één-kapwoning
  4.  Hoekwoning (rijwoning)
  5.  Tussenwoning (rijwoning)
  6.  Appartement / flat met lift (incl. maisonette, boven/benedenwoning)
  7.  Appartement / flat zonder lift (incl. maisonette, boven/benedenwoning)

33. Wilt u een woning huren of wilt u een woning kopen?
1.  Uitsluitend kopen (**ga naar vraag 35**)
  2.  Uitsluitend huren
  3.  Liever kopen, eventueel huren
  4.  Liever huren, eventueel kopen
  5.  Geen voorkeur
34. Tot welke huurprijsklasse wilt u maximaal gaan voor uw nieuwe woning? (kale huur: zonder aftrek van huurtoeslag zonder kosten van gas, water, elektra en servicekosten).
1.  Minder dan € 300,-
  2.  € 300,- tot € 350,-
  3.  € 350,- tot € 400,-
  4.  € 400,- tot € 450,-
  5.  € 450,- tot € 500,-
  6.  € 500,- tot € 550,-
  7.  € 550,- tot € 600,-
  8.  € 600,- tot € 700,-
  9.  € 700,- tot € 800,-
  10.  € 800,- en meer

**LET OP: Vraag 35 is uitsluitend voor mensen die (eventueel) willen kopen of geen voorkeur hebben.**

35. Tot welke prijsklasse wilt u maximaal gaan?
1.  Tot € 150.000,-
  2.  € 150.000,- tot € 200.000,-
  3.  € 200.000,- tot € 250.000,-
  4.  € 250.000,- tot € 300.000,-
  5.  € 300.000,- tot € 350.000,-
  6.  € 350.000,- tot € 400.000,-
  7.  € 400.000,- tot € 450.000,-
  8.  Meer dan € 450.000,-
36. Gaat uw voorkeur uit naar een nieuwbouwwoning of een bestaande woning?
1.  Een nieuwbouwwoning
  2.  Een bestaande woning
  3.  Geen voorkeur
37. Heeft u belangstelling voor een kavel wanneer deze ten noorden van Renswoude beschikbaar zou komen?
1.  Zeer veel belangstelling
  2.  Veel belangstelling
  3.  Weinig belangstelling
  4.  Geen belangstelling
  5.  Weet niet