

Adriaan van Erk Ontwikkeling B.V.
De heer T. Brugman
Kadijk 4A
2861 CM Bergambacht

Datum : 2 oktober 2019
Ons kenmerk : 19.320 MB/IK
Onderwerp : Oplegnotitie Ladder voor duurzame verstedelijking ELKA-terrein Lisse

Geachte heer Brugman,

U bent bezig met de herontwikkeling van de voormalige locatie van kistenfabriek ELKA in Lisse. Het ELKA-terrein is een inbreidingslocatie direct naast het centrum van Lisse in de Bloemenwijk en zal worden getransformeerd tot een woongebied. In totaal zullen er op deze locatie 40 woningen planologisch mogelijk worden gemaakt, waarvan 14 grondgebonden waterwoningen en 26 appartementen. Verder worden als onderdeel van het plan ook voorzieningen als parkeerplaatsen en aanlegsteigers gerealiseerd, en worden de bestaande fabriekshallen gesloopt.

Doel van deze oplegnotitie

In juni 2017 voerden we al een Laddertoets uit voor dit plan, gebaseerd op de destijds geldende Ladder voor duurzame verstedelijking (hierna: Ladder). Begin dit jaar is het plan door de gemeente in procedure gebracht, en in juni 2019 is het plan door de gemeenteraad vastgesteld. Op het vastgestelde plan voor het ELKA-terrein is nu een beroep ingediend, dat onder andere ingaat op de inhoud en de actualiteit van de Laddertoets uit 2017.

Bovendien hebben er sinds het uitvoeren van de Laddertoets voor het plan in 2017 verschillende ontwikkelingen plaatsgevonden. Zo is sinds juli 2017 de 'nieuwe' Ladder voor duurzame verstedelijking van kracht vanuit het Besluit ruimtelijke ordening (Bro), waarbij een nieuwe Laddersystematiek geldt. Daarnaast zijn er in de tussentijd diverse nieuwe inzichten beschikbaar gekomen die relevant kunnen zijn voor de Ladder, waaronder nieuwe woningbehoefte- en huishoudensprognoses en het recent verschenen regionale woningmarktonderzoek voor de gemeenten Hillegom, Lissen en Teylingen (augustus 2019). Tenslotte gaf u aan dat de v.o.n. prijzen van de woningen in uw plan in de tussentijd zijn gestegen als gevolg van de ontwikkelingen op de woningmarkt in de regio.

Hoewel uit de Laddertoets van juni 2017 al bleek dat het plan voor het ELKA-terrein voldeed aan de destijds geldende Ladder, wilt u vanuit het oogpunt van zorgvuldigheid en volledigheid een beoordeling van het plan in het licht van de 'nieuwe' Ladder en recente ontwikkelingen en beschikbare nieuwe inzichten. Doel van deze oplegnotitie is daarmee om een helder beeld te krijgen van of het voorgenomen plan gezien vanuit deze ontwikkelingen nog steeds positief toetst aan de (nieuwe) Ladder.

Aanpak

In voorliggende notitie houden we de bevindingen van de eerder (2017) uitgevoerde Laddertoets tegen het licht van recente ontwikkelingen en nieuwe inzichten over de woningbehoefte en doorlopen we de aspecten van de 'nieuwe' Ladder systematisch. Daarvoor gaan we nader in op:

1. **Ladderuitgangspunten:** wat zijn de belangrijkste wijzigingen van de 'nieuwe' Ladder ten opzichte van de 'oude'? Welke Ladderuitgangspunten stelden we al in de eerdere Laddertoets uit 2017 vast? En welke uitgangspunten te hanteren in het licht van de nieuwe Ladder en recente ontwikkelingen en nieuwe inzichten? Welke ontwikkelingen zijn er geweest ten aanzien van de provinciale Verordening ruimte 2014 en regionale woningbouwafspraken?
2. **Kwantitatieve behoefte:** wat kunnen we concluderen over de kwantitatieve behoefte voor de komende tien jaar (2019-2029), op basis van recente prognoses, en actuele informatie over de plancapaciteit?
3. **Kwalitatieve behoefte:** wat kunnen we concluderen over kwalitatieve aspecten van de behoefte voor de komende tien jaar (2019-2029), op basis van recente ontwikkelingen, nieuwe inzichten zoals het regionale woningmarktonderzoek uit 2019, en overige bronnen zoals de woonvisie van Lisse (2016) en het landelijke WoON2018 onderzoek?

Hierna leest u onze bevindingen.

1 Ladderuitgangspunten

Wat is er gewijzigd met de 'nieuwe' Ladder?

Per 1 juli 2017 is het Besluit Ruimtelijke Ordening gewijzigd met als doel om de ladder te vereenvoudigen. Deze 'nieuwe' Ladder is verankerd in het Bro in artikel 3.1.6 Lid 2. De gewijzigde wettekst luidt als volgt:

“De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.”

De Ladder is alleen van toepassing op een plan dat een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' mogelijk maakt. Is dit het geval dan is een beschrijving van de behoefte nodig. Voor ontwikkelingen buiten bestaand stedelijk gebied is een uitgebreidere motivering vereist waarin wordt ingegaan op de vraag waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in de behoefte kan worden voorzien.

Afzonderlijke treden komen te vervallen onder de 'nieuwe' Ladder

De belangrijkste wijziging van de Ladder is een vereenvoudiging van de systematiek door het loslaten van de afzonderlijke "treden". Trede 3 (multimodale ontsluiting) is komen te vervallen en de treden 1 en 2 zijn samengevoegd. Daarnaast zijn de begrippen 'actuele en regionale behoefte' geschrapt en vervangen door 'behoefte'. Zowel voor nieuwe stedelijke

ontwikkelingen binnen als buiten bestaand stedelijk gebied, moet de behoefte worden beschreven¹. In de nieuwe Ladder is het woord 'regionale' niet meer aanwezig. De gewijzigde Ladder bepaalt niet langer voor welk gebied de behoefte in beeld moet worden gebracht. Het is primair aan het bevoegd gezag om het ruimtelijk verzorgingsgebied te bepalen, ofwel: over welk gebied de beschrijving van de behoefte zich moet uitstrekken. De aard en omvang van de stedelijke ontwikkeling bepaalt op welk niveau de afweging moet worden gemaakt.

De systematiek en toepassing van de Ladder is inhoudelijk nauwelijks veranderd met invoering van de 'nieuwe' Ladder, zo blijkt bijvoorbeeld ook uit de overzichtsuitspraak van de Raad van State¹ van 28 juni 2017. Daaruit blijkt bijvoorbeeld dat de 'nieuwe' Ladder voor het bepalen van de Ladderuitgangspunten (NSO, BSG, marktregio), de behoefte en het motiveren van de locatiekeuze voor plannen buiten BSG, in de basis geen inhoudelijke wijzigingen met zich mee brengt: wel is bijvoorbeeld de 'oude' trede 3 komen te vervallen waardoor de Laddersystematiek vereenvoudigd is. Voor de in juni 2017 uitgevoerde Laddertoets onder de 'oude' Ladder, betekent dit dat toetsing aan de 'nieuwe' Ladder in principe inhoudelijk geen consequenties heeft, behalve dat toetsing aan de voormalige 'trede 3' achterwege kan blijven.

ELKA is een nieuwe stedelijke ontwikkeling: plan is daarmee Ladderplichtig

De definitie is voor een nieuwe stedelijke ontwikkeling blijft onder de nieuwe Ladder ongewijzigd. In het Bro is geen ondergrens voor de minimale omvang vastgelegd, jurisprudentie geeft meer duidelijkheid. Bij wonen geldt, dat voor woningbouwlocaties vanaf 12 woningen in beginsel sprake is van een stedelijke ontwikkeling. Het plan ELKA maakt planologisch maximaal 40 woningen mogelijk en een functiewijziging en gewijzigd ruimtebeslag. Zoals eerder ook in de Ladderonderbouwing uit 2017 is geconstateerd, betekent dit dat het plan zich kwalificeert als nieuwe stedelijke ontwikkeling, en Ladderplichtig is.

ELKA ligt binnen bestaand stedelijk gebied: BSG-afweging niet nodig voor de Ladder

Voor ontwikkelingen buiten bestaand stedelijk gebied (BSG) is extra motivering vereist. In de Ladderonderbouwing voor het plan uit 2017, constateerden we dat de locatie volledig binnen de stedenbouwkundige structuur van Lisse is gesitueerd. Daarnaast volgt uit jurisprudentie dat de geldende bestemming relevant is. Het gebied heeft vanuit het huidige bestemmingsplan 'Meerzicht' de bestemming bedrijvigheid, en heeft daarmee al een stedelijke bestemming en functie. Uw plan ligt daarmee binnen bestaand stedelijk gebied: een uitgebreide motivering van de locatiekeuze (BSG-afweging) is daarmee vanuit de Ladder niet nodig.

Primaire marktregio voor het plan is gemeente Lisse: secundaire marktregio is Lisse, Hillegom, Teylingen en Haarlemmermeer

Om aan te kunnen tonen dat het plan voorziet in een behoefte dient eerst het ruimtelijk verzorgingsgebied bepaald te worden. In de Laddertoets uit 2017 stelden wij op basis van een analyse van het beoogde plan in relatie tot de verhuisbewegingen van en naar de gemeente vast, dat het primaire ruimtelijk verzorgingsgebied (de primaire marktregio) bestaat uit de gemeente Lisse. Gezien de relaties met enkele buurgemeenten stelden we de secundaire marktregio vast op de gemeenten Lisse, Hillegom, Teylingen en Haarlemmermeer. Voor de zorgvuldigheid kijken wij hieronder naar de meest actuele cijfers over migratiestromen.

¹ Zie uitspraak: 201608869/1/R3 (28 juni 2017) De overwegingen 1 tot en met 12.8 van deze uitspraak bieden een overzicht op hoofdlijnen van de rechtspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak over de ladder voor duurzame verstedelijking.

Tabel 1: inkomende verhuisbewegingen gemeente Lisse totaal 2011 t/m 2017

Gemeente	Aantal inkomend Lisse totaal	% inkomend Lisse totaal
Binnen Lisse	5.294	49%
Teylingen	866	8%
Haarlemmermeer	794	7%
Hillegom	680	6%
Elders	3.231	30%
Totaal	5.288	100%

Bron: 2018, CBS (2011 t/m 2017); Nieuwbouw: 2016, BZK/WBI/Neprom (2005-2015); bewerking Stec Groep (2019).

Een analyse van geactualiseerde gegevens over verhuisbewegingen over de periode 2011 tot en met 2017 tonen aan dat ongeveer de helft (49%) van alle inkomende verhuisbewegingen in Lisse komt uit de gemeente zelf, 8% uit Teylingen, 7% uit Haarlemmermeer en 6% uit Hillegom. Ten opzichte van de verhuiscijfers uit de rapportage uit 2017 zijn de regionale verhuisrelaties beperkt toegenomen. De geactualiseerde verhuiscijfers bevestigen daarmee de conclusies uit de Laddertoets van 2017: de primaire marktregio is de gemeente Lisse, de secundaire marktregio bestaat uit gemeenten Lisse, Hillegom, Teylingen en Haarlemmermeer.

Regionale afstemming woningbouw vindt plaats binnen regio Holland Rijnland

In het licht van Ladder is het belangrijk om de bovenlokale systematiek van woonprogrammering uiteen te zetten. De provinciale van verordening Zuid-Holland vraagt om regionale afstemming van woningbouwplannen². Hierover zijn afspraken gemaakt in de regionale woonagenda Holland-Rijnland 2017: dit zijn de meest recente (vigerende) woningbouwafspraken voor regio (en de gemeente Lisse). In de regionale afspraken is vastgesteld dat beoogde woningbouwplannen worden beoordeeld en regionaal worden afgestemd op basis van een kwantitatief en kwalitatief afwegingskader. De gemeente Lisse heeft laten weten dat het boogde plan voor het ELKA-terrein is in de regionale woningbouwprogrammering Holland Rijnland van 2018 is opgenomen en gekwalificeerd als een categorie-2a plan. In de regionale woonafspraken is ten aanzien van categorie 2a plannen afgesproken dat geen verdere (sub)regionale afstemming van deze plannen is vereist, omdat deze volgens de provinciale en regionale uitgangspunten passen binnen de woningbehoefte.

Gedeputeerde Staten van de provincie Zuid-Holland hebben per brief (d.d. 28 mei 2019) laten weten formeel in te stemmen met het regionale woningbouwprogramma van 2018 van Holland Rijnland en de behoefteonderbouwing van de categorie 1, 2a en 4 plannen, waarin het plan ELKA-terrein als categorie 2a plan is opgenomen: het plan voldoet daarmee aan de provinciale regels en de regionale afspraken over woningbouw, en is daarmee regionaal afgestemd conform de regionale woonagenda.

AFSTEMMING WONINGBOUW HAARLEMMERMEER VINDT PLAATS BINNEN DE MRA

Haarlemmermeer valt bestuurlijk onder de provincie Noord-Holland en is vertegenwoordigd in de bestuurlijke samenwerkingsverbanden met de Metropoolregio Amsterdam (MRA) en de bestuurlijke regio Amstelland-Meerlanden.

² Inmiddels is de Omgevingsverordening Zuid-Holland (2019) vastgesteld die van dezelfde uitgangspunten uitgaat voor wat betreft afstemming van woningbouw.

De provinciale verordening van Noord-Holland schrijft voor dat er voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen regionaal schriftelijke afspraken gemaakt moeten worden (regionale actieprogramma's). Op basis van de samenhang van de woningmarkt in de regio moeten woningbouwplannen in de gemeente Haarlemmermeer afgestemd worden in de regio Amstelland-Meerlanden inclusief Amsterdam. Daarnaast wordt woningbouw in de gemeente Amsterdam afgestemd binnen de gehele MRA³. Daarbij is afgesproken dat de gemeente Haarlemmermeer ook mag voorzien in de behoefte vanuit de gemeente Amsterdam. Ter volledigheid kijken we, gezien de verhuisrelaties, in deze notitie ook naar de vraag-aanbodverhoudingen in gemeente Haarlemmermeer.

2 Plan voorziet ook voor periode 2019-2029 in kwantitatieve behoefte

In de Laddertoets uit 2017 constateerden we dat het plan ELKA-terrein met 40 woningen, zowel binnen de primaire (Lisse) als secundaire marktregio (Lisse, Hillegom, Teylingen, Haarlemmermeer) in een behoefte voorziet (voor de periode 2016-2026). Dit zou ook gelden als de omvangrijke behoefte in Haarlemmermeer buiten beschouwing zou worden gelaten. In afgelopen jaren zijn enkele prognoses en cijfers die het uitgangspunten vormden voor de berekening van de behoefte in de Laddertoets uit 2017 geactualiseerd. De Zuid-Hollandse prognoses (nu: WBR en TR 2019) en de Noord-Holland woningbehoefte- en huishoudensprognose zijn beiden in 2019 geactualiseerd. Daarnaast hebben er ook ontwikkelingen plaatsgevonden in de plancapaciteit van de gemeenten.

Vanuit het licht van de 'nieuwe' Ladder en deze meest recente vraag- en aanbodcijfers kijken we daarom hierna of het plan ook voor de periode 2019-2029 in een behoefte voorziet (in lijn met de conclusies Laddertoets uit 2017). Op basis van de analyse in deze oplegnotitie concluderen we dat het plan ook voor periode 2019-2029 voorziet in een behoefte in de primaire en secundaire marktregio. Hierna lichten we dit toe.

Woningvraag maximaal 11.870 in de totale marktregio in de periode 2019-2029: in gemeente Lisse vraag naar max. 490 woningen tot 2029 o.b.v. WBR (2019)

In de Laddertoets uit 2017 is voor de bepaling van de additionele woningvraag een bandbreedte op basis van de WBR en BP (2013) gehanteerd. In de tussentijd zijn er recente provinciale prognoses verschenen. Op basis van deze actuele prognoses bepalen we de additionele woningvraag in de periode 2019-2019 voor de gemeenten Lisse en Hillegom, Teylingen en Haarlemmermeer.

HOOGSTE PROGNOSE LEIDEND VOOR PROGRAMMEREN WONINGBOUW

De provincie stelt sinds 2019 de hoogste uitkomst van de WBR of TR (dus niet de BP) vast als regionale vraag naar nieuwe woningen in een bepaalde periode. Hierdoor is er, in plaats van de tot nu gehanteerde bandbreedte, vanaf nu één richtgetal per regio.

³ Regionaal Actieprogramma Wonen 2016-2020 Amstelland-Meerlanden, Amsterdam Zaanstreek-Waterland.

In de gemeenten Lisse en Teylingen valt de WBR gezamenlijk hoger uit dan de TR (alleen in de gemeente Hillegom valt de TR prognose hoger uit dan de WBR prognose). Omdat we de woningvraag voor de gemeente Lisse individueel, en de gezamenlijke woningvraag voor de secundaire regio HLT + Haarlemmermeer bezien, gaan we voor het vervolg van deze notitie uit van de (hogere) WBR prognose. Conform de provinciale verordening mogen gemeenten maximaal 130% van de vraag programmeren.

De Provincie Zuid-Holland (zo ook de provincie Noord-Holland) gebruikt haar eigen prognosemodellen voor de huishoudensgroei en woningbehoefte. Deze vormen de input voor regionale afstemming en woonafspraken. De provincie maakt hiervoor twee modellen, beiden met Primos als onderlegger. Het eerste model (Woningbehoefteraming, WBR) prognosticeert alleen de natuurlijke aanwas in een gemeente. Binnenlandse migratie blijft buiten beeld.

De raming geeft aan hoeveel nieuwe woningen nodig zijn om te voorzien in de behoefte van de 'eigen bevolking'. Het tweede model (Trendprognose, TR) kijkt wel naar binnenlandse migratie. De binnenlandse migratietrend per gemeente wordt daarin doorgetrokken voor de komende 10 jaar. Deze prognose geeft aan hoeveel woningen nodig zijn om in de behoefte te voorzien van de 'eigen bevolking' en vestigers uit andere gemeenten.

Harde plancapaciteit voor circa 290 woningen in Lisse en 5.830 in secundaire marktregio

Op basis van de door de gemeente Hillegom, Lisse en Teylingen aangeleverde gegevens met betrekking tot de harde plancapaciteit, en de planmonitor van provincie Noord-Holland, kunnen we de harde plancapaciteit voor de primaire en secundaire marktregio bepalen. Op basis van deze gegevens zien we dat er in de primaire marktregio (gemeente Lisse) sprake is van een harde plancapaciteit van 290 woningen. In de secundaire marktregio zien we een harde plancapaciteit van 5.830 woningen, waarvan het overgrote deel in de gemeente Haarlemmermeer (waar ook het grootste deel van de woningvraag uit voort komt in de secundaire marktregio). In alleen de HLT gemeenten bedraagt de totale harde plancapaciteit 1.470 woningen. Zie ook Tabel 2.

Tabel 2: Additionele woningvraag en harde plancapaciteit in 2019-2019

Gemeente	Additionele woningvraag 2019-2029		Harde plancapaciteit	Behoefte 2019-2029 (o.b.v. WBR 2019)
	WBR 2019	TR 2019		
Lisse	490	485	290	+200
Teylingen	1.110	840	640	+470
Hillegom	420	555	540	-120 ⁴
Haarlemmermeer ⁵	9.840	9.840	4.360	+5.480
Totaal	11.870	11.720	5.830	+6.030

Bron: PNH 2019, WBR2019 en TR2019, Planmonitor Holland Rijnland (2019) voor gemeenten Teylingen, Hillegom, Lisse en Planmonitor Noord-Holland (2019: augustus 2017) voor gemeente Haarlemmermeer. Bewerking Stec Groep (2019).

⁴ O.b.v. de TR 2019 zou voor Hillegom geen sprake zijn van overprogrammering (+15 behoefte), echter bezien we de behoefte op regionaal niveau, waardoor we WBR (als hoogste prognose) aanhouden voor de woningvraag.

⁵ Op basis van de provinciale woningbehoefteprognose 2019 van provincie Noord-Holland.

Behoeft ca. 200 woningen in Lisse en 6.030 in secundaire marktregio komende tien jaar

Wanneer we deze actuele cijfers over woningvraag en aanbod confronteren, zien we het plan ook voor de periode 2019-2029 in een kwantitatieve behoefte voorziet. In de primaire marktregio gemeente Lisse is de behoefte met circa 200 woningen al groter dan de maximaal 40 woningen die met het plan ELKA worden beoogd. Ook in de secundaire marktregio zien we een relatief omvangrijke behoefte van zo'n 6.030 woningen de komende tien jaar (2019-2029). Kijken we enkel naar de HLT gemeenten dan bedraagt de behoefte tot 2029 circa 550 woningen. In lijn met de bevindingen uit de Laddertoets uit 2017, concluderen we dat het plan ook gezien vanuit het licht van de 'nieuwe' ladder voorziet in een kwantitatieve behoefte (ook voor de periode 2019-2029). Zowel in de primaire als secundaire marktregio. Zie ook Tabel 2.

3 Plan kan voorzien in kwalitatieve behoefte en sluit aan bij woonvisie Lisse

Het plan ELKA biedt planologisch ruimte aan maximaal 40 woningen: hiervoor is al gebleken dat het plan daarmee voorziet in een kwantitatieve behoefte voor de periode 2019-2029. Met het plan wordt de ontwikkeling van 14 grondgebonden woningen (aan het water met een ligplaats voor boten) en 26 als appartementen (levensloopbestendig) mogelijk. Het bestemmingsplan bevat geen juridische bepalingen ten aanzien van eigendomsvorm (koop- of huurwoningen) of prijsklassen. Daarmee maakt het bestemmingsplan een relatief breed en flexibel programma mogelijk dat zowel kan voorzien in koop als huurwoningen en in diverse prijsklassen: het plan kan daarmee invulling geven aan uiteenlopende kwalitatieve behoeften en opgaven in de primaire en secundaire marktregio.

Let wel!: de prijsklassen en v.o.n. prijzen van de woningen worden niet planologisch geborgd in het bestemmingsplan voor het ELKA-terrein⁶. Daarmee biedt het plan flexibiliteit. De ontwikkelaar van het plan heeft aangegeven, dat de woningen in het plan zullen worden aangeboden in de koopsector, en in de verkoop zullen gaan vanaf circa € 550.000 v.o.n. Sinds Laddertoets uit 2017 is programmatisch (qua aantallen en typen woningen) verder niets in het plan veranderd. De beoogde v.o.n. prijzen zoals gehanteerd in de Laddertoets uit 2017 zijn echter toegenomen als gevolg van ontwikkelingen op de woningmarkt in de regio.

Omdat de prijsklassen niet planologisch worden geborgd, maar bekend is dat de woningen in de verkoop zullen gaan vanaf circa € 550.000 v.o.n. voeren we hierna een markttechnische verkenning uit naar de kwalitatieve aspecten van de woningvraag en behoefte. Hierna brengen we daarom kwalitatieve aspecten van vraag en aanbod in beeld en beoordelen we het plan in relatie tot de uitgangspunten vanuit (regionaal) gemeentelijk beleid.

KWALITATIEVE OPGAVE GEMEENTE HAARLEMMERMEER

Gezien regionale afstemming over aantallen en kwaliteiten van woningbouw in Haarlemmermeer plaatsvindt binnen de provincie Noord-Holland en de MRA-regio, gaan we hierna enkel in op de kwalitatieve aspecten van de behoefte in gemeente Lisse, en het beeld in de HLT regio in totaal (omdat daar in subregionaal verband kwantitatief en kwalitatief afstemming over woningbouw plaatsvindt).

⁶ In een bestemmingsplan kan dit in de basis ook niet worden geregeld. Wel kunnen categorieën sociale huur, sociale koop, PO en vrijesector huurwoningen voor middenhuur als categorie in het bestemmingsplan worden aangewezen.

Omdat de gemeente Lisse primair gebonden is aan het eigen gemeentelijke beleid m.b.t. woningbouw kijken we hierna in de basis naar de kwalitatieve aspecten in primaire marktregio Lisse. In de bijlage van geven we ook inzicht in het kwalitatieve beeld in de totale HLT regio. Verder weten we op basis van inzichten vanuit de prognose van Noord-Holland (2019) en de regionale woonafspraken in de MRA dat de kwantitatieve behoefte in Haarlemmermeer fors is (zie ook hoofdstuk hiervoor). Bovendien deelt Haarlemmermeer vanuit de woonafspraken ook nog in de woonbehoefte van Amsterdam. Daarnaast weten we o.b.v. de planmonitor van Noord-Holland en de 'Raming woningbehoefte MRA' uit okt 2018, dat er in Haarlemmermeer in veel woningmarkt-segmenten nog relatief grote kwalitatieve opgaven liggen: met name ook in de duurdere koopsegmenten en op gebied van appartementen als eengezinswoningen.

Sterke groei 55+ en 75+ huishoudens, gezinnen blijven grootste groep in Lisse en HLT

Op basis van nieuwste provinciale prognose WBR (2019) bieden we inzicht in doelgroepenontwikkeling in de Ladderperiode 2019-2029 voor de gemeente Lisse. In onderstaande tabel zien we dat met name de huishoudensgroepen van 55 jaar en ouder, en dan met name van 75 jaar en ouder relatief sterk groeien de komende tien jaar. Gezinnen vormen nu, en ook in 2029, de grootste doelgroep in Lisse.

Over het algemeen zien we dat, huishoudens van 75 jaar en ouder een relatief sterke voorkeur hebben voor nultredenwoningen, dit kunnen appartementen zijn maar bijvoorbeeld ook patiobungalows. De wat jongere senioren (55 tot 75) hebben vaak ook nog voor een belangrijk deel voorkeur voor een grondgebonden woningen (die eenvoudig levensloopbestendig te maken zijn). Gezinnen hebben over het algemeen sterke voorkeur voor eengezinswoningen.

Tabel 3: Ontwikkeling van doelgroepen in gemeente Lisse in de periode 2019-2029

Doelgroepen	Omvang doelgroep 2019	Omvang doelgroep 2029	Ontwikkeling 2019-2029
Alleenst. tot 25 jr.	120	100	-20
Alleenst. 25 tot 35 jr.	410	380	-30
stellen tot 35 jr.	400	330	-70
gezinnen	3.430	3.290	-140
Alleenst. en stellen 35 tot 55 jr.	1.220	1.130	-90
Alleenst. en stellen 55 tot 75 jr.	3.040	3.100	60
Alleenst. en stellen 75+	1.600	2.390	790

Bron: WBR (2019), bewerking door Stec Groep

Ook in secundaire regio is vergelijkbare doelgroepontwikkeling te zien tot 2029

In Tabel A in de bijlage bieden we inzicht in doelgroepenontwikkeling in de Ladderperiode 2019-2029 voor de gehele HLT regio, op basis van nieuwste provinciale prognose WBR (2019). Daaruit concluderen we dat een gelijksoortige ontwikkeling waarneembaar is als in gemeente Lisse zelf. Gezinnen vormen de grootste doelgroep wat zo zal blijven de komende tien jaar. Met name het aantal 55+ en 75+ huishoudens neemt toe, waardoor met name ook een toenemende kwalitatieve vraag naar levensloopbestendige (nultreden) woonproducten te verwachten is de komende tien jaar zowel grondgebonden als appartementen.

Om deze kwalitatieve aspecten van de behoefte verder uit te diepen kijken we hierna naar het recent verschenen woningmarktonderzoek voor de HLT regio uit augustus 2019.

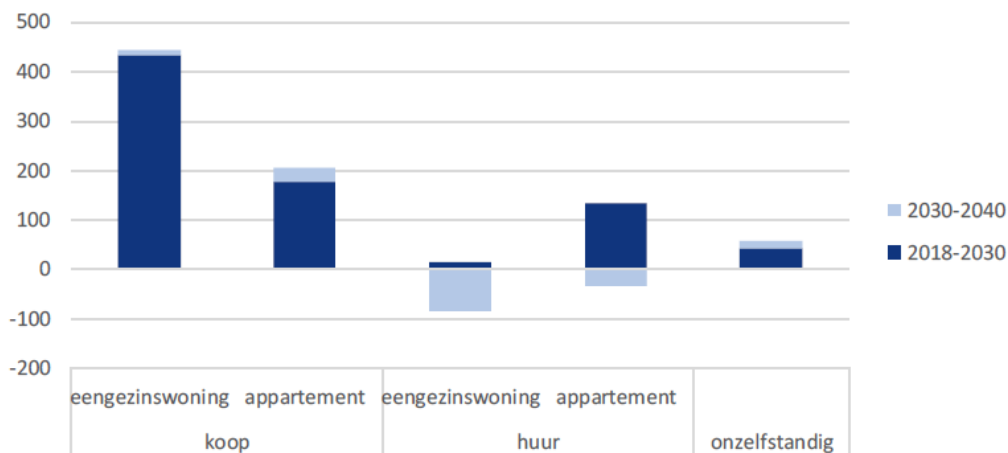
Behoefte dure koopwoningen en appartementen in Lisse en HLT regio neemt toe tot 2030

In het woningmarktonderzoek van Rigo uit augustus 2019 wordt inzicht geboden in de woonwensen van de inwoners van de gemeente Lisse. Wat opvalt is dat het aandeel gezinnen zowel in Lisse als in de HLT regio relatief groot is, en dat een groot deel van de huishoudens in de hogere inkomensklasse valt (met een jaarinkomen van meer dan €47.000). Ook blijkt uit het onderzoek, op basis van WoON2018, dat bijvoorbeeld meer dan 90% van de verhuiscandidate 65-plussers is op zoek naar een appartement waarvan meer dan de helft zoekt naar een koopappartement. De doelgroepen tot 65 jaar zijn juist vaker op zoek naar een grondgebonden woning, met name in de koopsector. Een gelijksoortig beeld zien we voor gehele HLT regio.

Tot 2030 en 2040 toenemende behoefte aan GGB en APP in koopsector in gemeente Lisse

Op basis van de woonvoorkeuren, doelgroepenontwikkeling, de bestaande voorraad en verhuispatronen is in het woningmarktonderzoek HLT van Rigo (2019) de kwalitatieve behoefte (vraag) naar woningen bepaald. Hieruit blijkt dat de komende tien jaar met name vraag is naar koopwoningen in Lisse: tussen 2018 en 2030 is er volgens het woningmarktonderzoek kwalitatieve vraag naar iets meer dan 600 koopwoningen, waarvan een groot deel (ca. 65%) grondgebonden (GGB) en ook een deel appartementen (APP) (ca. 35%). Ook op de langere termijn, tussen 2030 en 2040 neemt deze behoefte aan koopwoningen en appartementen nog licht toe.

Figuur 1: ontwikkeling woningvraag naar eigendom en type in Lisse 2018 t/m 2040



Bron: 2019, Rigo, woningmarktonderzoek HLT, woningmarktsimulatie

Kijken we naar de ontwikkeling van de kwalitatieve woningvraag in de HLT regio, dan zien we dat in Hillegom en Teylingen sprake is van gelijksoortige verhoudingen tot 2030: de behoefte aan grondgebonden koop en koopappartementen is daar in absolute zin zelfs groter volgens het woningmarktonderzoek (2019). In Hillegom en Teylingen is bovendien ook op lange termijn tussen 2030 en 2040 nog een relatief omvangrijke vraag naar woningen in zowel de koop- als het huursegment te zien. In Lisse zien we juist op basis van het woningmarktonderzoek (2019) dat de vraag naar huurappartementen en grondgebonden woningen in de huursector tot nog toeneemt, maar tussen 2030 en 2040 neemt de vraag daarnaar af. Zie bijlage voor de figuren A en B m.b.t. het woningmarktonderzoek (2019) voor Hillegom en Teylingen.

Kwalitatieve vraag in koopsector vooral in middeldure en goedkopere prijsklassen in Lisse

In het woningmarktonderzoek van Rigo (2019) wordt in het bepalen van de kwalitatieve vraag ook onderscheid gemaakt naar huur- en kooprijksklassen. Daaruit blijkt dat er op de middellange termijn (tot 2030) in de koopsector met name vraag is naar woningen in de prijsklassen van €250.000 tot €400.000 en €400.000+ in Lisse. Ook in Hillegom en Teylingen zijn gelijksoortige verhoudingen in de vraag naar kooprijksklassen te zien, hoewel in Hillegom ook de behoefte aan koop tot €250.000 tot 2030 relatief omvangrijk is. Zie daarvoor figuur C en D in de bijlage. Op de lange termijn, in de periode tussen 2030 en 2040, blijft met name de vraag naar woningen van €400.000+ in Lisse het grootst.

Figuur 2: Ontwikkeling woningbehoefte naar prijsklassen Lisse 2018 t/m 2040

kooprijksklassen	2018-2030	2030-2040	2018-2040	huurrijksklassen	2018-2030	2030-2040	2018-2040
tot €250.000	60	-90	-30	tot en met aftoppingsgrens	140	-70	70
€250.000-€400.000	320	10	330	vanaf aftoppingsgrens	10	-50	-40
vanaf €400.000	240	110	350				
totaal	610	40	650	totaal	150	-120	30

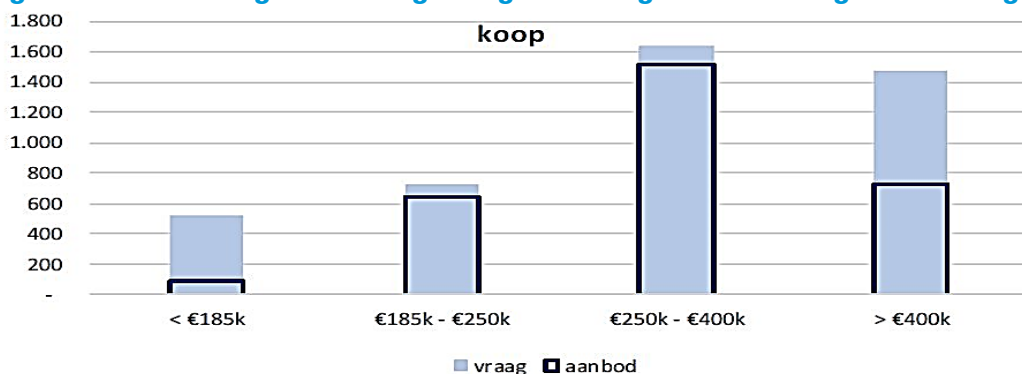
Bron: 2019, Rigo, woningmarktonderzoek HLT, woningmarktsimulatie

Vraag aanbodverhoudingen wijzen huidige kwalitatief tekort aan duurdere koop HLT regio

Ook wordt in het onderzoek aandacht besteed aan de huidige kwalitatieve vraag – en aanbod verhoudingen naar prijsklasse voor de drie HLT gemeenten tezamen (onder ander o.b.v. WoON2018). Hieruit blijkt dat er in zowel Lisse als in de hele HLT regio in alle koopsegmenten (in meer of mindere mate) sprake is van een aanbod tekort. Dit tekort is het grootst in de goedkopere (tot € 185.000) en een duurdere (vanaf €400.000) kooprijksklassen (zie figuur 1). In het woningmarktonderzoek van Rigo (2019) wordt daarover ook het volgende gesteld:

“De verhuiscwensen van huishoudens uit Lisse die binnen 2 jaar willen verhuizen gaan vooral uit naar koopwoningen. Vooral de vraag naar koopappartementen is groter dan het aanbod. Deze vraag zal grotendeels afkomstig zijn van ouderen en startende huishoudens. Kijkend naar prijsklassen is met name in het goedkope en duurdere prijssegment de vraag groter dan het aanbod.”

Figuur 3: Door woningzoekenden gevraagde en aangeboden woningen in HLT regio



Bron: Rigo, 2019: WoON2018, bewerking Rigo 2019

Harde plancapaciteit Lisse en HLT regio kwalitatief gedifferentieerd: mix van zowel grondgebonden als appartementen, koop en huurwoningen en diverse prijsklassen

Voor een goed beeld van de kwalitatieve opgaven in Lisse en de gehele HLT regio, kijken we hierna ook nog kort, in het licht van bovenstaande analyse van de kwalitatieve behoeftes, naar de kwalitatieve aspecten van de harde plancapaciteit. Op basis van de door de gemeente aangeleverde gegevens over de harde plancapaciteit kunnen we op hoofdlijnen enkele conclusies trekken hierover.

Voor de gemeente Lisse zien we dat zo'n 55% van de harde plannen voorziet in meergezinswoningen (appartementen) en zo'n 45% in (grondgebonden) eengezinswoningen⁷. Daarnaast voorziet de harde plancapaciteit voor circa 60% in koopwoningen en 40% in huurwoningen. Van de geplande koopwoningen in de harde planvoorraad wordt circa een derde deel voorzien in het koopsegment tot €350.000 en tweederde deel in het segment vanaf €350.000.

Kijken we naar de gemeenten Lisse, Hillegom en Teylingen samen, dan zien we dat zo'n 35% van de harde plannen voorziet in meergezinswoningen (appartementen) en zo'n 55% in (grondgebonden) eengezinswoningen. Van ongeveer 5% is het type woning onbekend. Daarnaast voorziet de harde plancapaciteit in de HLT gemeenten voor circa 70% in koopwoningen en 30% in huurwoningen. Van de geplande koopwoningen in de harde planvoorraad wordt bijna de helft voorzien in het koopsegment tot €350.000 en een derde deel in het segment vanaf €350.000. Daarnaast van zo'n 20% de beoogde prijsklasse nog onbekend.

Zowel in Lisse zelf als in de HLT gemeenten samen zien we dan ook gedifferentieerd kwalitatief aanbod in de harde plancapaciteit: binnen de harde plancapaciteit wordt een diversiteit aan woningtypen, eigendomsvormen en prijsklassen beoogd. Ook het bestemmingsplan voor het ELKA-terrein maakt een relatief breed en flexibel programma mogelijk dat zowel kan voorzien in koop- als huurwoningen in diverse prijsklassen: het plan kan daarmee invulling geven aan uiteenlopende kwalitatieve behoeftes en opgaven in de primaire en secundaire marktregio.

WOONVISIE LISSE 2016

In de woonvisie 'Goed wonen op Lis' heeft de gemeente haar lijnen uitgezet voor wat betreft de kwantitatieve en kwalitatieve invulling van de nieuwbouwopgave en opgaven in de bestaande woningvoorraad. Ook is met de woonvisie invulling gegeven aan de regionale richtlijnen vanuit de woonvisie Bollen-3 (HLT). Deze woonvisie is gebaseerd op diverse beleidskaders en onderzoeken uit de periode voor 2016. In de woonvisie van Lisse wordt onder andere omschreven dat de kwalitatieve opgave zowel in Lisse als in de hele regio, steeds meer verschuift naar geschikte woningen voor kleinere huishoudens en senioren.

⁷ We kunnen hiervoor op basis van de aangeleverde gegevens de verhoudingen binnen de totale plancapaciteit herleiden. Een deel van deze woningen kan hierdoor inmiddels al zijn opgeleverd of in aanbouw zijn. De percentages geven daarom op hoofdlijnen inzicht in de kwalitatieve aspecten van de harde planvoorraad.

Ook wordt met de woonvisie ingezet op het bieden van meer ruimte aan starters en jonge gezinnen, door te sturen op de realisatie van woningtypes die bijdragen aan doorstroming uit de sociale huursector en de goedkope koopwoningen. Daarvoor is toevoeging van zowel seniorenwoningen als woningen in diverse prijsklassen, waarover het volgende in de woonvisie wordt vermeld onder de maatregelen van de woonvisie:

“Woningaanbod in verschillende segmenten daarboven, dus ook tussen €250.000 en 400.000 en ook daarboven. Dit zijn woningprijzen die voor doorstromers reëel zijn. Hiermee komt het betaalbare aanbod vrij. Indien marktpartijen woningen boven deze prijs kunnen afzetten, bieden wij hieraan de ruimte. Dit is een nichemarkt dus het zal om kleine aantallen gaan. De bouw van deze woningen dwingen we niet af via een bouwprogramma maar laten we aan de markt over.”

Gezien met het programma voor ELKA-terrein een toevoeging van 26 appartementen en 14 grondgebonden (water)woningen in het hogere prijssegment wordt beoogd, sluit het plan goed aan bij de doelen en ambities van de woonvisie, waar het gaat om het bedienen van de groeiende groep senioren en het bevorderen van doorstroming.

Plan voor ELKA-terrein kan voorzien in kwalitatieve behoefte en sluit aan bij kwalitatieve woningmarktopgaven gemeente Lisse en HLT regio

Op basis van deze actuele inzichten uit recente woningbehoefte- en huishoudensprognoses, en het recente woningmarktonderzoek voor de HLT gemeenten uit augustus 2019 constateren we dat het plan voor het ELKA-terrein goed aansluit bij de demografische ontwikkelingen en kwalitatieve woonvoorkeuren en behoeften in zowel de primaire (Lisse) als secundaire (HLT) marktregio de komende tien jaar. Het plan sluit ook aan bij de doelstellingen en maatregelen rondom het faciliteren van seniore huishoudens en het bevorderen van doorstroming vanuit de woonvisie ‘Goed wonen op Lis’ (2016) die onder andere geënt is op de regionale woonvisie van de Bollen-3 gemeenten.

4 Conclusie: Plan voldoet aan de Ladder voor duurzame verstedelijking

In de Laddertoets uit 2017 constateerden we al dat het plan ELKA-terrein met 40 woningen, dat binnen BSG gelegen is, zowel in de primaire als secundaire marktregio in een behoefte voorziet (voor de periode 2016-2026). In het licht van de ‘nieuwe’ Ladder en de analyse van de meest recente vraag- en aanbodcijfers in deze oplegnotitie, concluderen we dat het plan past binnen de (nieuwe) Ladder, ook voor de periode 2019-2029. Het plan voldoet daarmee, in lijn met de bevindingen uit 2017, aan de Ladder voor duurzame verstedelijking.

5 Tot slot

Tot zover deze oplegnotitie over het plan ELKA-terrein te Lisse in relatie tot de Ladder voor duurzame verstedelijking. Voor vragen of opmerkingen kunt u altijd contact met ons opnemen.

Met vriendelijke groet,

Martijn van den Bosch & Ivar Kramer

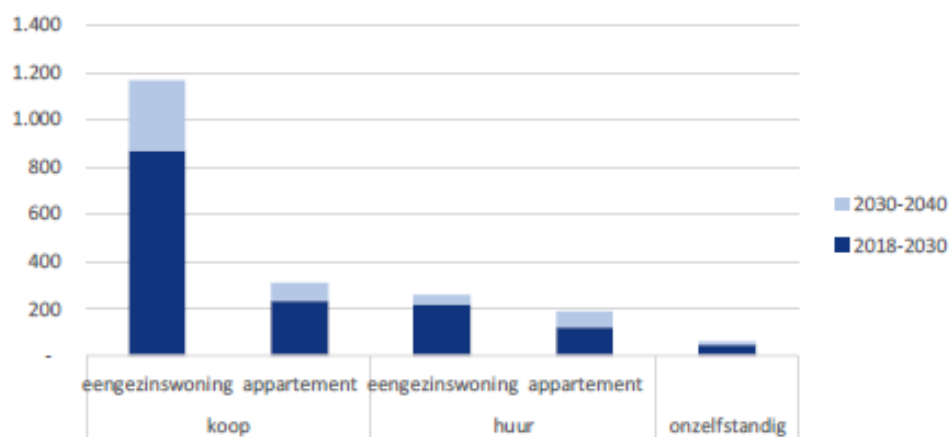
Bijlage: figuren m.b.t woningmarktonderzoek HLT regio 2019

Tabel A: Ontwikkeling van doelgroepen in totale HLT regio voor de periode 2019-2029

Doelgroepen	Omvang doelgroep 2019	Omvang doelgroep 2029	Ontwikkeling 2019-2029
Alleenst. tot 25 jr.	460	380	-80
Alleenst. 25 tot 35 jr.	1.580	1.500	-80
stellen tot 35 jr.	1.460	1.080	-380
gezinnen	12.710	12.180	-530
Alleenst. en stellen 35 tot 55 jr.	4.260	3.920	-340
Alleenst. en stellen 55 tot 75 jr.	9.950	10.800	850
Alleenst. en stellen 75+	5.010	7.540	2530
Overig	120	180	60
Totaal (afgerond op 5-tallen)	35.550	37.580	2.030

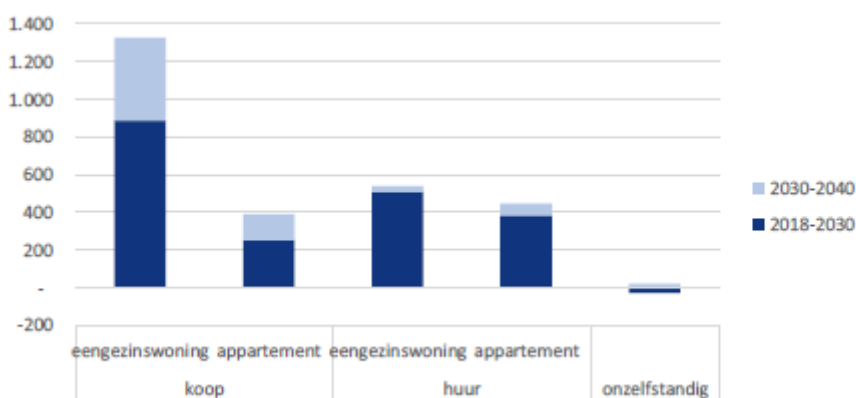
Bron: WBR (2019), bewerking door Stec Groep

Figuur A: ontwikkeling woningvraag naar eigendom en type in Hillegom 2018 t/m 2040



Bron: 2019, Rigo, woningmarktonderzoek HLT, woningmarktsimulatie

Figuur B: ontwikkeling woningvraag naar eigendom en type in Teylingen 2018 t/m 2040



Bron: 2019, Rigo, woningmarktonderzoek HLT, woningmarktsimulatie

Figuur C: Ontwikkeling woningbehoefte naar prijsklassen Hillegom 2018 t/m 2040

kooprijklassen	2018-2030	2030-2040	2018-2040
tot €250.000	320	60	380
€250.000-€400.000	440	140	580
vanaf €400.000	340	180	520
totaal	1.100	370	1.470

huurrijklassen	2018-2030	2030-2040	2018-2040
tot en met aftoppingsgrens	280	110	390
vanaf aftoppingsgrens	50	0	50
totaal	340	110	440

Bron: 2019, Rigo, woningmarktonderzoek HLT, woningmarktsimulatie

Figuur D: Ontwikkeling woningbehoefte naar prijsklassen Teylingen 2018 t/m 2040

kooprijklassen	2018-2030	2030-2040	2018-2040
tot €250.000	80	50	130
€250.000-€400.000	790	350	1.140
vanaf €400.000	270	180	450
totaal	1.130	590	1.720

huurrijklassen	2018-2030	2030-2040	2018-2040
tot en met aftoppingsgrens	640	100	740
vanaf aftoppingsgrens	250	0	250
totaal	890	100	990

Bron: 2019, Rigo, woningmarktonderzoek HLT, woningmarktsimulatie



provincie
ZUID HOLLAND

Samenwerkingsorgaan HOLLAND RIJNLAND	
Reg.nr. 11-19-15158 216-07681	Kopie.
29 MEI 2019	
Org.ond.: SE	Bijl.: BB
Ambt.: FDL	AB/DB

Gedeputeerde Staten

Contact

Postadres Provinciehuis
Postbus 90602
2509 LP Den Haag
T 070 - 441 66 11
www.zuid-holland.nl

Datum

Zie verzenddatum linksonder

Ons kenmerk

PZH-2019-692433522

DOS-2017-0004228

Uw kenmerk

Bijlagen

Regio Holland Rijnland
Dagelijks bestuur
Postbus 558
2300 AN LEIDEN

Onderwerp

Reactie woningbouwprogramma woningmarktregio
Holland Rijnland

Geacht bestuur,

Samen met u staan wij voor een realistisch en actueel kwalitatief en kwantitatief woningbouwprogramma. Het door u per brief van 27 november j.l. aan ons aangeboden woningbouwprogramma en de stand van zaken omtrent uw regionale woonvisie bieden inzicht in hoe u binnen uw regio de woningbouwopgave vorm geeft. In deze brief lichten wij ons besluit over uw woningbouwprogramma toe.

Woningbouwprogramma

In de provinciale Omgevingsvisie (april 2019) is opgenomen dat de provincie als uitgangspunt de realisatie van de juiste woning op de juiste plek (op het juiste moment) hanteert. Dit betekent op regionaal niveau voorzien in voldoende en passende woningen voor de verschillende doelgroepen, waaronder de doelgroepen van het huurbeleid. Hierbij gaat, gelet op de woningbehoefte en de maatschappelijke opgaven en transities, de voorkeur uit naar nieuwe woningbouw binnen bestaand stads- en dorpsgebied en georiënteerd op hoogwaardig openbaar vervoer.

Bezoekadres

Zuid-Hollandplein 1
2596 AW Den Haag

Tram 9 en de buslijnen
90, 385 en 386 stoppen
dichtbij het
provinciehuis. Vanaf
station Den Haag CS is
het tien minuten lopen.
De parkeerruimte voor
auto's is beperkt.

Bij de beoordeling van het regionale woningbouwprogramma kijken we dan ook meer dan in het verleden naar de scoring op deze aspecten. In de toekomst zal deze meer kwalitatieve blik op de regionale woningbouwprogramma's nog belangrijker worden. In dit kader zal de provincie dit jaar, aan de hand van de in april 2019 beschikbaar gekomen data van het WoonOnderzoek Nederland (WoON) 2018 en de data van de Grote Omgevings Test (GOT) Zuid-Holland 2018, een kwalitatieve woningbehoefteverkenning uitvoeren. Deze verkenning zal inzicht geven in de gewenste woningdifferentiatie voor de beoogde regionale woningproductie en in de verwachte ontwikkeling van verschillende inkomensgroepen en hun huisvestings situatie. De opbrengst van deze kwalitatieve woningbehoefteverkenning zal de provincie benutten in het gesprek met uw regio over de regionale woonvisies en regionale woningbouwprogramma's.



In het licht van het hiervoor genoemde is het positief dat u met uw woningbouwprogramma een begin heeft gemaakt met de kwalitatieve vertaling van de woningbehoefte, met als gehanteerd uitgangspunt een balans tussen inbreiding en uitbreiding. U geeft aan dat u de kwalitatieve verbeterslag verder wilt ontwikkelen in uw woningbouwprogramma 2019. Wij kijken uit naar de verdere samenwerking om het woningbouwprogramma nauwer te laten aansluiten bij de behoefte.

Wij kunnen dan ook instemmen met de behoefteonderbouwing van de woningbouwplannen in de categorieën 1, 2a en 4 van uw woningbouwprogramma 2018 voor de periode tot 2030. Voor een verdere inhoudelijke beschouwing van uw programma verwijzen wij naar de bijlage (zie verderop in deze brief). Wij willen benadrukken dat de instemming alleen geldt voor de kwantitatieve onderbouwing van de Ladder voor duurzame verstedelijking. De volledige ruimtelijke beoordeling zal bij nadere uitwerking van de plannen nog moeten plaatsvinden. In 2019 willen wij met u verkennen hoe wij meer aan de voorkant met u het gesprek aan kunnen gaan over de ruimtelijke aspecten van de woningbouwplannen.

Sociale voorraad

Eén van de uitgangspunten van de RWA is dat, gelet op het tekort aan woningen in de sociale voorraad, van het totaal aantal nieuwbouwwoningen binnen elke gemeente 25% als sociale huurwoning moet worden gerealiseerd. Helaas constateert u dat niet elke gemeente de afgesproken 25% behaald. Hierom vragen wij om u extra in te spannen om met de volgende actualisatie van uw woningbouwprogramma de benodigde en feitelijke inzet per gemeente beter in beeld te brengen. Indien de inzet onvoldoende blijkt, dan kan dit een reden zijn om ons instrumentarium in te zetten. In de bijlage gaan wij nader in op de sociale voorraad.

Versnellen

De afgelopen jaren is de productie in Zuid-Holland achtergebleven bij de becijferde behoefte. Het gaat om de daadwerkelijke realisatie van woningen. Als provincie willen wij de realisatie van woningbouw versnellen. Wij zijn van mening dat dit goed is voor zowel de woningmarkt als voor de economie. Daarom hebben wij de afgelopen periode onderzocht welke knelpunten onze partners ervaren bij de realisatie van woningen. De door de provincie gehanteerde programmeringssystematiek is hierbij als knelpunt genoemd. Naar aanleiding hiervan hebben wij besloten onze programmeringssystematiek te verruimen (30% meer programmeerruimte voor het regionale programma). Hiermee houden we rekening met planuitval en daardoor biedt de programmeringssystematiek ruimschoots de mogelijkheid om te voorzien in de woningbehoefte (zie bijlage). Uw regionale woningbouwprogramma omvatte reeds een overprogrammering om rekening te houden met planuitval. Deze overprogrammering is conform onze afspraak bij het aanvaarden van de Regionale Woonagenda Holland Rijnland 2017. Inmiddels hebben wij dus een algehele aanpassing van onze programmeringssystematiek doorgevoerd. Mocht u bij de realisatie van woningbouwontwikkelingen andere specifieke knelpunten ervaren, dan horen wij deze graag. Samen met u bezien wij dan of wij deze kunnen wegnemen.

Wij waarderen onze samenwerking en willen deze ook graag de komende periode met u voortzetten. Wij willen met u in gesprek blijven als het gaat om de kwalitatieve en kwantitatieve

verbeterslag van het woningbouwprogramma en de thema's die samenhangen met de RWA, zoals de sociale woningvoorraad en arbeidsmigranten. Wij vragen u de volgende actualisatie van uw woningbouwprogramma aan ons aan te bieden voor 1 december 2019.

Hoogachtend,

Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland,
secretaris,

voorzitter,



drs. H.M.M. Koek



drs. J. Smit

Bijlage 1 'Aanvullende opmerkingen woningbouwprogramma en per regio'

Algemeen

Wij danken u voor de tijdige aanlevering van de woningbouwprogrammering. Wij delen uw inzet om zuinig om te gaan met de ruimte in Zuid-Holland en inbreiding boven uitbreiding te laten gaan. Wel constateren wij dat er binnen het te aanvaarden deel van uw woningbouwprogramma 2018 ten opzichte van het programma 2017 veel wijzigingen zijn aangebracht en een substantieel aantal plannen buiten bestaand stads- en dorpsgebied opgenomen. Het gaat om locaties buiten BSD in categorie 2a, vooral in subregio Oost. Hierover gaan wij graag met u en met de betreffende gemeenten in gesprek, waarbij het uitgangspunt van het provinciale omgevingsbeleid is om vooral binnenstedelijk te bouwen.

In uw woningbouwprogramma is een groot deel van de plannen gepland tot en met 2024. Wij vragen u het woningbouwprogramma niet volledig te vullen met harde plancapaciteit (maximaal 100%). De achtergrond hiervan is om flexibiliteit in het woningbouwprogramma in te bouwen om in te kunnen spelen op nieuwe (economische) ontwikkelingen en planuitval. Indien u dit wenst kunnen wij u hierbij helpen.

Van het totale regionale planaanbod in Holland Rijnland is 59 procent gelegen binnen de invloedssfeer van het Hoogwaardig Openbaar Vervoer. Van het planaanbod is 73 procent binnen bestaand stads- en dorpsgebied (BSD) gelegen en 27 procent daarbuiten. U geeft aan dat dit woningbouwprogramma beter aansluit bij de vraag naar de diverse woonmilieus, maar er nog wel een verbeteringslag wenselijk is. Dit geldt voor in principe alle gemeenten binnen de drie subregio's. Wij zijn van mening dat naast het monitoren op het woonmilieu ook bijvoorbeeld aandacht moet worden besteed aan bodemdaling.

Sociale voorraad

Het beheren en verhuren van huurwoningen voor mensen met een laag inkomen is de kerntaak van woningcorporaties. Zij zijn ook de aangewezen partij om betaalbare woningen nieuw te bouwen voor deze doelgroep. Voor bepalen van de omvang van de sociale voorraad en realiseren van een nieuwbouwprogramma in het sociale segment zijn gemeenten en woningcorporaties nauw op elkaar aangewezen.

In uw Regionale Woonagenda staat aangegeven, dat 25% van de nieuwbouw een sociale huurwoning moet zijn. De laagste inkomensgroepen en andere doelgroepen zoals vergunninghouders zijn voor hun huisvesting vooral aangewezen op een woning in de sociale huurvoorraad. Echter, het blijkt uit het woningbouwprogramma 2018 niet dat dit uitgangspunt ook wordt gehaald. Ook is er reeds een door u geconstateerd tekort aan sociale huurwoningen. Wij verzoeken u om dit jaar zowel de opgave voor de sociale voorraad in uw regio beter in beeld te brengen als de benodigde en feitelijke inzet per gemeente. Wij ondersteunen uw regio hierbij graag. Indien de regionale inzet onvoldoende blijkt dan kan dit een reden zijn om ons instrumentarium in te zetten.

Gezien het beleidskader woonwag- en standplaatsen van het rijk vragen wij u in een volgende actualisatie van uw regionale woonvisie een paragraaf op te nemen waarin u ingaat op de behoefte aan woonwag- en standplaatsen in uw regio en hoe u in deze behoefte wil voorzien.

Aanpassing programmeringsystematiek

Eind vorig jaar is in het Actieplan Woningbouw een onderzoek naar vereenvoudiging van de woningbouwprogrammering aangekondigd. De aanleiding voor vereenvoudiging van de programmering is meerledig. In het in opdracht van de provincie uitgevoerde onderzoek "Katalyseren woningbouw Zuid-Holland" (Fakton, 2018) werden vraagtekens gezet bij de actualiteit van de provinciale prognoses en de regels over hoe de prognoses te hanteren bij woningbouwprogrammering. Hiernaast constateerden wij dat de woningvoorraadgroei in de periode 2014 tot 2018 achter bleef bij de berekende behoefte voor die periode. Bovendien constateerden wij dat binnen het huidige systeem woningbouwprogramma's dusdanig werden ingevuld dat er onvoldoende programmeruimte overbleef om nieuwe kansrijke woningbouwinitiatieven mogelijk te maken.

Bij de bepaling van de behoefte aan een voorgenomen woningbouwontwikkeling die een nieuwe stedelijke ontwikkeling (12 of meer nieuwe woningen) behelst, gaat het volgens de Ladder voor duurzame verstedelijking om de confrontatie van de lange termijn prognose van de vraag met het woningaanbod in de bestaande plancapaciteit om in die vraag te voorzien. Ook als alleen een oordeel nodig is of een plan in overeenstemming met goede ruimtelijke ordening is, moet volgens het Besluit ruimtelijke ordening beoordeeld en onderbouwd worden of de mogelijke woningbouwontwikkeling voorziet in een behoefte (binnen een planperiode van in beginsel tien jaar). De provincie kan aanwijzingen geven welke behoefteering daarvoor gebruikt moet worden. De provincie Zuid-Holland stelt driejaarlijks behoefteeringen beschikbaar die bruikbaar zijn om de behoefte aan woningen te bepalen. Het gaat dan om de gewenste woningvoorraadgroei.

Bij de vereenvoudigde woningbouwprogrammering wordt bij de bepaling van de behoefte (gewenste woningvoorraadgroei) gewerkt met twee demografisch gestuurde ramingen: 'binnenlands migratiesaldo nul' (WBR) en 'binnenlands migratiesaldo trendmatig' (TR). De provincie stelt eens in de drie jaren het hoogste aantal woningen per regio vast als standaard voor de onderbouwing van de woningbehoefte. Hierdoor is er, in plaats van de tot nu gehanteerde bandbreedte, vanaf nu één richtgetal per regio. In de praktijk betekent deze regel dat voor regio's waar de TR lager dan de WBR uitvalt, de WBR het uitgangspunt voor de behoefte is, en voor regio's waar de TR hoger dan de WBR uitvalt, de TR dat is. De WBR en TR voor uw regio, evenals een nadere toelichting op de WBR en TR, vindt u via: <https://tinyurl.com/WBR2019>.

Vervolgens mag het regionale programma 30% groter zijn dan dit regionale richtgetal (vanwege planuitval en –vertraging). Daarbij dient de harde plancapaciteit bij voorkeur niet meer dan 100% te bedragen van het richtgetal om voldoende ruimte en flexibiliteit te kunnen bieden aan nieuwe kansrijke woningbouwinitiatieven in de regio. Het is in gemeenschappelijk belang om betrouwbare en deelbare gegevens te hebben met betrekking tot de plancapaciteit, planstatus, planlocatie en nadere gegevens over het programma. De gegevens zijn onmisbaar om te komen tot inzicht en

overzicht in het totaal aan nieuwe regionale woonontwikkelingen, fasering en kwaliteiten van deze ontwikkelingen. Hierom is het nodig dat alle gemeenten binnen uw regio, voor het komende woningbouwprogramma, de (provinciale) planmonitor benutten. Partijen kunnen aan de hand van deze gegevens knelpunten in realisatie signaleren en mogelijkheden om te versnellen uitwerken. Vanuit dit kader wijzen wij u er ook op dat niet Ladderplichtige woningbouwplannen (tot 12 woningen) ook in het woningbouwprogramma moeten worden opgenomen. Elke toegevoegde woning geeft immers invulling aan woningbehoefte. In de planmonitor kunt u ook de kleine plannen opnemen. Eventueel kunt u ervoor kiezen om een geraamd aantal woningen op te nemen voor de gezamenlijk opgetelde kleine plannen (netto toename).

Naast het hiervoor genoemde willen wij als experiment, gelet op de actuele spanning op de woningmarkt, extra programmaruimte bieden voor initiatieven met 'flexwoningen'. Dit met het doel om te bezien of het bieden van specifieke (programma)ruimte hiervoor ook daadwerkelijk gaat leiden tot extra 'flexwoningen'. Voorwaarden waaronder de provincie dan medewerking verleent aan specifieke ruimte voor 'flexwoningen' - los van het toegestane programma inclusief overprogrammering - zijn:

- Het gaat om nieuwe woningen, te weten (on)zelfstandige woningen of 'woonunits', die voor de duur van minimaal vijf jaar tijdelijk (= voor bepaalde duur) verhuurd worden conform de wettelijke regels;
- De gemeente heeft de afspraken met de eigenaar of exploitant over het voorgaande in een overeenkomst vastgelegd;
- De woningen moeten binnen 5 jaar opgeleverd worden (vanwege de actuele spanning op de woningmarkt);
- In de huisvestingsverordening moet bij het opleveren van de allereerste flexwoningen opgenomen zijn dat het bepaalde in artikel 11.a. en 11.b. van de huisvestingswet 2014 van toepassing is;
- De plannen voor 'flexwoningen' moeten in het regionale woningbouwprogramma dat bij de regionale woonvisie behoort, opgenomen worden (inclusief markering als 'flexwoning'), waarbij in een aanvullende projectbeschrijving ingegaan wordt op de wijze waarop aan bovenstaande voorwaarden is of wordt voldaan.

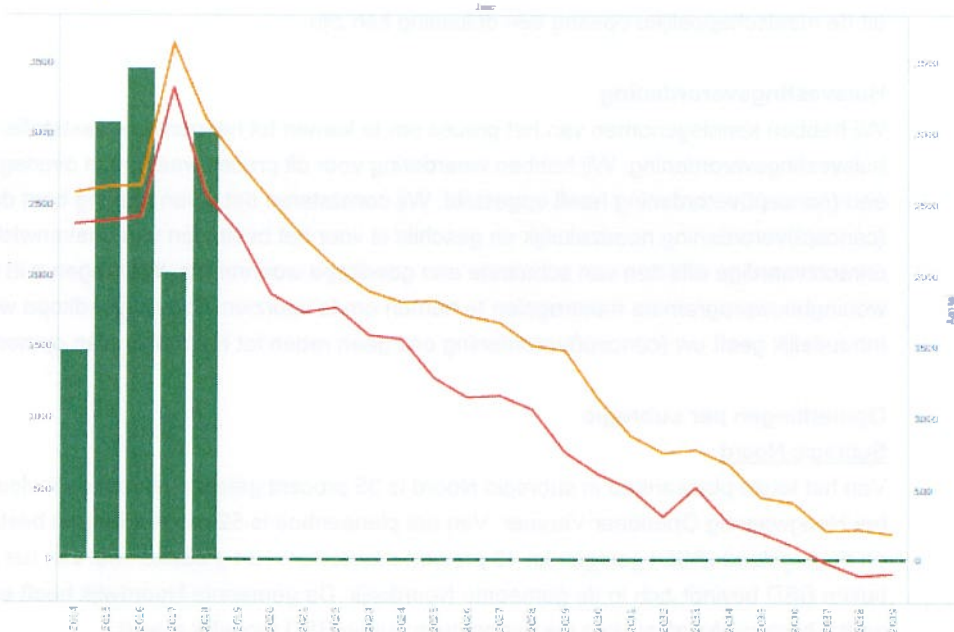
Naast deze voorwaarden is het provinciale Omgevingsbeleid van toepassing.

Realisatie

Op de volgende pagina treft u de figuur aan waarin de toegevoegde woningen zijn vergeleken met de berekende behoefte aan woningen in uw regio.

Grafiek 1: Saldo woningvoorraadtoename afgezet tegen de Woningbehoefteraming (WBR) en de bevolkingsprognose (BP)¹

Saldo woningvoorraadtoename VS WBR & BP in Holland Rijnland



Vergunninghouders

Wij constateren dat drie van de 13 gemeenten in uw regio hun taakstelling hebben gehaald. Dit heeft te maken met het feit dat veel gemeenten weinig vergunninghouders gekoppeld hebben gekregen. Wij merken op dat het gebrek aan koppelingen landelijk een probleem is. In onze contacten met het Rijk (via het IPO) vragen wij aandacht voor dit probleem.

Ook geeft een aantal gemeenten als reden van het niet halen van de taakstelling aan dat er te weinig woningen in de sociale voorraad beschikbaar komen. Daarom benadrukken wij dat het belangrijk is om in ieder geval de door u gestelde 25% van de nieuwbouw in de sociale huursector te realiseren.

Flexwonen en arbeidsmigranten

U merkt op dat in uw regio huisvesters, werkgevers, werknemers en gemeenten met elkaar in gesprek blijven over de vraag hoe er voldoende huisvestingsvoorzieningen voor arbeidsmigranten gerealiseerd kunnen worden en dat u ons daarbij betreft. Dat vinden wij positief. In het kader van het programma arbeidsmigranten, dat wij op dit moment opzetten, werken wij graag verder met u samen aan het realiseren van de voldoende huisvestingsvoorzieningen voor arbeidsmigranten in de verschillende subregio's.

¹ De cijfers die wij hebben opgenomen in deze grafiek voor 2018 zijn gebaseerd op basis van de laatste cijfers van het CBS.

Wij delen met u dat Flexwonen spoedzoekers sneller aan een tijdelijke woning helpt en hen intussen de tijd geeft om naar een structurele woonruimte op zoek te gaan. Naast het faciliteren van Flexwonen in uw huisvestingsverordening, waardoor het voor corporatie aantrekkelijk kan zijn de voorraad tijdelijk te verruimen, vragen wij u Flexwonen breder te agenderen. Wij willen samen met het ministerie van BZK onderzoeken of Flexwonen voor een deel van degenen die uitstromen uit de maatschappelijke opvang een oplossing kan zijn.

Huisvestingsverordening

Wij hebben kennisgenomen van het proces om te komen tot het opnieuw vaststellen van een huisvestingsverordening. Wij hebben waardering voor dit proces waarin u in overleg met partijen een (concept)verordening heeft opgesteld. Wij constateren dat u van mening bent dat deze (concept)verordening noodzakelijk en geschikt is voor het bestrijden van onevenwichtige en onrechtvaardige effecten van schaarste aan goedkope woonruimte. Wij vragen u in uw woningbouwprogramma maatregelen te nemen om te voorzien in meer goedkope woonruimte. Inhoudelijk geeft uw (concept)verordening ons geen reden tot het maken van opmerkingen.

Opmerkingen per subregio

Subregio Noord

Van het totale planaanbod in subregio Noord is 35 procent gelegen binnen de invloedssfeer van het Hoogwaardig Openbaar Vervoer. Van het planaanbod is 52 procent binnen bestaand stads- en dorpsgebied (BSD) gelegen en 48 procent daarbuiten. Het grootste deel van het planaanbod buiten BSD bevindt zich in de gemeente Noordwijk. De gemeente Noordwijk heeft een groot aantal bestuurlijke afspraken die het bouwen buiten BSD mogelijk maakt.

Het woningbouwprogramma van subregio Noord omvat ten opzichte van vorig jaar veel toevoegingen in categorie 2a buiten BSD. Wij willen in overleg met de gemeenten in deze subregio bekijken of binnen BSD, dan wel elders in de subregio locaties gevonden kunnen worden die beter aansluiten op de uitgangspunten van verstedelijking.

Wij stemmen in met de kwantitatieve behoefte van het aantal GOM-woningen. Echter hebben wij momenteel onvoldoende informatie over de locaties waar de GOM-woningen zijn gelegen. Daarom willen wij graag hierover met u in gesprek vanwege de toetsing van deze locaties op ons provinciaal ruimtelijk beleid.

Wellicht ten overvloede attenderen wij u erop dat locatie Geestwater binnen de 20Ke-contour van Schiphol ligt. Het deel van de polder Geestwater binnen de voormalige bebouwingscontour uit het streekplan ZH-West 2003 kan vanuit de regelgeving rond de 20Ke-contour worden bebouwd, het gedeelte buiten de voormalige bebouwingscontour echter niet. Verder gaan wij graag met u in gesprek over locatie Dever zuid als ontwikkelgebied. Verder gaan wij graag met u in gesprek over locatie Dever zuid als ontwikkelgebied. Wij wijzen erop dat deze locatie niet is opgenomen op de kaart 'woningbouwlocaties, bedrijventerreinen en andere stedelijke ontwikkelingen' (ook wel genoemd: '3 ha kaart') met nog te ontwikkelen woningbouwlocaties, bedrijventerreinen en andere stedelijke ontwikkelingen groter dan 3 ha buiten bestaand stads- en dorpsgebied (BSD) in het Programma ruimte van het Provinciale Omgevingsbeleid. De besluitvorming over een locatie op

deze kaart ligt bij Provinciale Staten. Dat betekent dat wij niet met deze locatie kunnen instemmen.

Subregio West

Van het totale planaanbod in subregio West is 55 procent gelegen binnen de invloedssfeer van het Hoogwaardig Openbaar Vervoer. Van het planaanbod is 80 procent binnen bestaand stads- en dorpsgebied (BSD) gelegen en 14 procent daarbuiten. Daarbinnen is Katwijk de gemeente met de meeste woningen die buiten BSD zijn gepland. Dit wordt veroorzaakt door de plannen te Valkenburg, een drie hectarelocatie.

Wij kunnen niet instemmen met de locatie Zwethof te Zoeterwoude. Zoals bij u bekend loopt op dit moment een beroepsprocedure tegen het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan.

U hebt ons op de hoogte gebracht van het overhevelen van 550 woningen vanuit het project Verde Vista van de gemeente Zoeterwoude naar de gemeente Leiden. Hiervan hebben wij kennis genomen. Abusievelijk is dit project door u in een niet te aanvaarden categorie in het woningbouwprogramma aangeduid. Het college van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Leiden heeft ons hiervan op de hoogte gebracht. De gemeente heeft aangegeven, dat hierop een correctie heeft plaatsgevonden. Op uw verzoek laten wij u bij deze weten dat wij instemmen met de behoefteonderbouwing van het project Verde Vista. Overigens bekijken wij de behoefteonderbouwing op het niveau van subregio West en niet op gemeentelijk niveau, waardoor de overheveling minder relevant is.

Subregio Oost

Van het totale planaanbod in subregio Oost is 38 procent niet gelegen binnen de invloedssfeer van het Hoogwaardig Openbaar Vervoer. Van het planaanbod is 60 procent binnen bestaand stads- en dorpsgebied gelegen en 40 procent daarbuiten. Binnen Oost zijn de verschillen groot als het gaat om het percentage planaanbod binnen BSD. De plannen van gemeente Alphen aan den Rijn liggen 79% binnen BSD, terwijl voor Kaag en Braassem bijna het omgekeerde geldt (mede door Braassemerland), 30% van de plannen liggen binnen BSD.

Hierom en vanwege een ruim en nieuw planaanbod en ontbrekende ruimtelijke gegevens over plannen willen wij met de gemeenten Kaag en Braassem en Nieuwkoop in gesprek over de locaties zoals opgenomen in categorie 2a. Wij willen in overleg met deze gemeenten bekijken of binnen BSD, dan wel elders in de subregio locaties gevonden kunnen worden die beter aansluit op de uitgangspunten van verstedelijking.

Daarbij zien wij binnen categorie 3 van het subregionale woningbouwprogramma nog voldoende plannen binnen BSD die wellicht kunnen worden gerealiseerd in plaats van plannen uit andere categorieën buiten BSD. Het gaat dan vooral om de gemeenten Nieuwkoop en Alphen aan den Rijn. Wij willen met de gemeenten in subregio Oost een verkenning doen naar het realiseren van plannen binnen BSD.

Tot slot spreken wij onze zorgen uit over het totaal geplande aantal woningen in de sociale huursector in deze subregio. Van alle plannen is momenteel slechts 10% gepland als sociale huurwoning en 6% in de sociale koopsector. Zie hiertoe onze opmerkingen in de brief in de paragraaf sociale voorraad.



RIGO Research en Advies
Woon- werk- en leefomgeving
www.rigo.nl

RAPPORT

Een actuele blik op de woningmarkt

Woningmarktonderzoek in Hillegom, Lisse en Teylingen



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

RAPPORT

Een actuele blik op de woningmarkt

Woningmarktonderzoek in Hillegom, Lisse en Teylingen

Opdrachtgevers

gemeente Hillegom, gemeente Lisse, gemeente Teylingen, Woonstichting Stek en Woonstichting Vooruitgang

Gemeente
Hillegom



LISSE



gemeente
TEYLINGEN



Stek
waar je thuis bent



woonstichting
Vooruitgang
in wonen & leven

Contactpersonen

Thea Aandewiel (HLTsamen), Jolanda de Vries (Stek), Johan van Buren (Vooruitgang)

Projectnummer

P 39820

Datum

26 augustus 2019

Auteurs

Liselotte Hagen

André Buys

Steven Kromhout

Inhoud

0.	Samenvatting	1
1	Inleiding	7
2	Huidige bevolking en woningvoorraad	8
2.1	Bevolking	8
2.1.1	Inwoners	8
2.1.2	Huishoudens	11
2.1.3	Bevolkingsopbouw in de Teylingse kernen	13
2.2	Woningvoorraad	15
2.2.1	Samenstelling woningvoorraad	15
2.2.2	Woningvoorraad in de Teylingse kernen	19
2.3	Ontwikkelingen op de woningmarkt	19
2.3.1	Ontwikkelingen in de koopsector	20
2.3.2	Ontwikkelingen binnen de particuliere huursector	21
2.4	Duurzaamheid	24
3	Huidige woonsituatie	27
3.1	Wie woont waar?	27
3.2	Woonlasten	29
3.3	Wonen en ouderen	31
4	Verhuizingen en woonwensen	33
4.1	Gerealiseerde verhuizingen	33
4.2	Verhuisstromen	35
4.3	Gewenste verhuizingen	37
4.4	Vraag en aanbod	39
5	Toekomstige woningmarktsituatie	43
5.1	Ontwikkeling huishoudens	43
5.2	Ontwikkeling inkomensgroepen	44
5.3	Ontwikkeling woningbehoefte	45

5.3.1	Overall woningbehoefte in Hillegom	45
5.3.2	Overall woningbehoefte in Lisse	47
5.3.3	Overall woningbehoefte in Teylingen	48
5.3.4	Huurwoningen (<€711) in Hillegom	50
5.3.5	Huurwoningen (<€711) in Lisse	51
5.3.6	Huurwoningen (<€711) in Teylingen	52

Samenvatting

Woningmarkt in Hillegom

Hillegomse huishoudens

De afgelopen jaren is zowel het aantal inwoners als het aantal huishoudens toegenomen in Hillegom. Anno 2019 telt de gemeente Hillegom circa 21.970 inwoners. Een relatief groot deel van deze inwoners vormt een huishouden met kinderen, namelijk 36%.

In deze gemeente behoort ongeveer 43% tot de doelgroep met een inkomen tot €36.798 (doelgroep van corporaties). Bijna de helft van de huishoudens heeft een hoger jaarinkomen van meer dan €47.069 per jaar.

Koopsector

De Hillegomse woningvoorraad bestaat voor een groot deel uit koopwoningen, namelijk 70%. Deze woningen worden met name bewoond door huishoudens met een jaarinkomen van meer dan €36.798 per jaar. Ondanks een lichte toename van de verkoopprijzen van koopwoningen zijn Hillegomse koopwoningen relatief betaalbaar in vergelijking met omliggende gemeenten.

Woningeigenaren zijn gemiddeld 30% van hun inkomen kwijt aan woonlasten (de woonquote).

De (sociale) huursector

Ongeveer 30% van de voorraad bestaat uit huurwoningen. Het gaat om 8% particuliere huur en 22% corporatie huur. De meeste corporatiewoningen zijn in eigendom van Stek.

In de gereguleerde huurvoorraad tot €711 van corporaties behoort circa 88% van de huurders tot de doelgroep van corporaties. Daarmee woont volgens de landelijke definitie circa 12% van de huurders goedkoop scheef¹, wat lager is dan landelijk (18%).

Hillegomse huurders zijn gemiddeld circa 36% van hun inkomen kwijt aan woonlasten.

(Gewenste) verhuizingen

Hillegom is een vestigingsgemeente: de afgelopen jaren zijn er meer huishoudens in Hillegom komen wonen, dan dat er vertrokken zijn. Een groot deel van deze vestigers komen uit Haarlem en Haarlemmermeer.

De verhuiscriteria van Hillegomse huishoudens die binnen twee jaar willen verhuizen gaan vooral uit naar koopwoningen. Deels gaat het om appartementen, maar vooral grondgebonden woningen hebben een goede marktpositie. Met name de vraag naar koopwoningen in het goedkope en duurdere prijssegment is groter dan het aanbod.

¹ De term 'goedkope scheefheid' wordt landelijk gebruikt als aanduiding van de situatie dat iemand met een inkomen boven de € 36.798 (prijspeil 2018) in een woning woont met een huurprijs tot de liberalisatie-grens.

Ontwikkeling kwantitatieve woningbehoefte

Volgens de trendraming van de provincie Zuid-Holland neemt het aantal huishoudens tussen 2018 en 2030 fors toe, namelijk met circa 1.500 huishoudens. Na 2030 vlakt de groei wat af. Tussen 2030 en 2040 neemt het aantal huishoudens nog met circa 500 toe. Dat betekent dat er tot 2040 circa 2.000 extra wooneenheden nodig zullen zijn om deze huishoudensgroei op te kunnen vangen.

Met name het aantal ouderen neemt de komende jaren flink toe.

Ontwikkeling kwalitatieve woningbehoefte

In de periode tot 2030 neemt de woningbehoefte behoorlijk toe. Zo is de behoefte aan koopwoningen 1.100 woningen groter dan de huidige voorraad. De toenemende behoefte gaat met name uit naar eengezinswoningen en woningen in het segment vanaf €250.000. Mocht de economische groei de komende jaren wat tegenvallen, dan zal de behoefte aan woningen in dit prijssegment wat lager zijn en zal de behoefte aan woningen in het goedkopere prijssegment toenemen. Daarom is het belangrijk om de economische ontwikkeling te blijven monitoren.

In de huursector neemt de behoefte met circa 340 woningen toe tot 2030. Er is zowel extra behoefte aan eengezinswoningen als aan koopwoningen. De vraag naar huurappartementen zal grotendeels afkomstig zijn van ouderen en starters. Deels zal het dus gaan om specifiek voor ouderen geschikte woningen, oftewel nultredenwoningen. Dit kunnen ook 'grondgebonden appartementen' zijn, zoals een appartement op de begane grond of een wat kleinere gelijkvloerse grondgebonden woning. Wat betreft huurprijsklassen manifesteert de toenemende behoefte zich met name in huurwoningen tot en met de aftoppingsgrens.

Tussen 2030 en 2040 vlakt de woningbehoefte net als de huishoudensgroei af. Zo neemt de behoefte aan koopwoningen toe met ongeveer 370 woningen. In deze periode neemt de behoefte aan huurwoningen nog met circa 110 woningen toe.

Woningmarkt in Lisse

Huishoudens in Lisse

De afgelopen jaren is zowel het aantal inwoners als het aantal huishoudens toegenomen in Lisse. Anno 2019 telt de gemeente Lisse circa 22.800 inwoners. Een relatief groot deel van deze inwoners vormt een huishouden met kinderen, namelijk 36%.

In deze gemeente behoort ongeveer 40% tot de doelgroep met een inkomen tot €36.798 (doelgroep van corporaties). De helft van de huishoudens heeft een hoger jaarinkomen van meer dan €47.069 per jaar.

Koopsector

De woningvoorraad in Lisse bestaat voor 65% uit koopwoningen, die vooral bewoond worden door huishoudens met een hoger inkomen (meer dan €47.069 per jaar). De koopwoningen betreffen vooral grondgebonden woningen.

Woningeigenaren zijn gemiddeld 28% van hun inkomen kwijt aan woonlasten (de woonquote). Ondanks de gemiddeld lagere totale woonuitgaven in Lisse, zijn woningeigenaren een groter deel van een inkomen kwijt aan woonlasten dan woningeigenaren in de regio Holland Rijnland.

De (sociale) huursector

Ongeveer 35% van de voorraad bestaat uit huurwoningen. Het gaat om 7% particuliere huur en 27% corporatie huur. De corporatiewoningen zijn in eigendom van Stek.

Een ruime meerderheid van de huurwoningen heeft een huurprijs tot en met de tweede aftoppingsgrens (€640). Dit aandeel is relatief groot in vergelijking met landelijk en in de provincie Zuid-Holland. De relatief lage huurprijs is ook terug te zien in de woonlasten. Huurders in Lisse zijn gemiddeld een kleiner bedrag lager bedrag kwijt aan huur dan huurders in de regio.

In de gereguleerde huurvoorraad tot €711 van corporaties behoort circa 76% van de huurders tot de doelgroep van corporaties. Daarmee woont volgens de landelijke definitie circa 24% van de huurders goedkoop scheef², wat hoger is dan landelijk (18%).

² De term 'goedkope scheefheid' wordt landelijk gebruikt als aanduiding van de situatie dat iemand met een inkomen boven de € 36.798 (prijspeil 2018) in een woning woont met een huurprijs tot de liberalisatie-grens.

(Gewenste) verhuizingen

In de afgelopen drie jaar is het aantal huishoudens dat zich vestigt in Lisse en vertrek uit Lisse ongeveer in evenwicht. De huishoudens die zich vestigen in Lisse zijn veelal afkomstig uit Haarlemmermeer en de andere twee “HLT-gemeenten”. Tegelijkertijd vestigen zich ook huishoudens uit Lisse in deze gemeenten.

De verhuiswensen van huishoudens uit Lisse die binnen twee jaar willen verhuizen gaan vooral uit naar koopwoningen. Vooral de vraag naar koopappartementen is groter dan het aanbod. Deze vraag zal grotendeels afkomstig zijn van ouderen en startende huishoudens. Kijkend naar prijsklassen is met name in het goedkope en duurdere prijssegment de vraag groter dan het aanbod.

Ontwikkeling kwantitatieve woningbehoefte

Volgens de trendraming van de provincie Zuid-Holland neemt het aantal huishoudens tussen 2018 en 2030 behoorlijk toe, namelijk met circa 800 huishoudens. Tussen 2030 en 2040 neemt het aantal huishoudens licht af met 60 huishoudens. Op basis van deze verwachte huishoudensontwikkeling zijn er tot 2040 circa 740 extra wooneenheden nodig.

Met name het aantal ouderen neemt de komende jaren toe.

Ontwikkeling kwalitatieve woningbehoefte

Tot 2030 neemt de woningbehoefte in Lisse toe. Deze toenemende behoefte bestaat voor een belangrijk deel uit grondgebonden koopwoningen (+430). De behoefte aan koopappartementen groeit met circa 180 woningen. De toenemende behoefte aan koopwoningen manifesteert zich met name in het segment vanaf €250.000.

Ook in de huursector neemt de behoefte tot 2030 toe, namelijk met circa 150 woningen. Er is vooral behoefte aan huurappartementen, die grotendeels afkomstig zal zijn van ouderen en starters. Tussen 2030 en 2040 neemt net als het aantal huishoudens ook de behoefte aan huurwoningen af met circa 120 woningen. Dit betekent overigens niet dat deze woningen leeg komen te staan. Gezien de druk op de markt in de regio zullen naar verwachting ook na 2030 voor leegkomende huurwoningen weer nieuwe huurders gevonden worden.

In de koopsector zal tussen 2030 en 2040 de behoefte aan woningen ongeveer gelijk blijven.

Woningmarkt in Teylingen

Teylingse huishoudens

De afgelopen jaren is zowel het aantal inwoners als het aantal huishoudens toegenomen in Lisse. Anno 2019 telt de gemeente Teylingen circa 37.060 inwoners verspreid over drie kernen. Een relatief groot deel van deze inwoners vormt een huishouden met kinderen, namelijk 39%.

De huishoudens in Teylingen zijn relatief welvarend: er wonen veel huishoudens met een hoog inkomen. Meer dan de helft van de huishoudens heeft een jaarinkomen van meer dan €47.069 per jaar. Daarnaast behoort niet meer dan 35% van de huishoudens tot de doelgroep met een inkomen tot €36.798 (doelgroep van corporaties). Daarmee is de doelgroep relatief klein van omvang.

Koopsector

De woningvoorraad in Teylingen bestaat voor 68% uit koopwoningen, die vooral bewoond worden door huishoudens met een hoger inkomen (meer dan €47.069 per jaar). De koopwoningen betreffen vooral grondgebonden woningen.

Woningeigenaren zijn gemiddeld 27% van hun inkomen kwijt aan woonlasten (de woonquote). Woningeigenaren in de regio Holland Rijnland zijn een vergelijkbaar deel van hun inkomen kwijt aan wonen.

De (sociale) huursector

Ongeveer 32% van de voorraad bestaat uit huurwoningen. Het gaat om 11% particuliere huur en 21% corporatie huur. De corporatiewoningen zijn in eigendom van Stek en Vooruitgang.

Een groot aandeel huurwoningen heeft een huurprijs boven de liberalisatiegrens (€711). Deze huurwoningen worden relatief vaak verhuurd door particulieren. Het hoge aandeel (middel)dure huurwoningen zien we ook terug in de woonlasten. De totale gemiddelde woonuitgaven van Teylingse huurders liggen hoger dan de uitgaven van huurders in de regio.

In de gereguleerde huurvoorraad tot €711 van corporaties behoort circa 74% van de huurders tot de doelgroep van corporaties. Daarmee woont volgens de landelijke definitie ongeveer 26% van de huurders goedkoop scheef³, wat hoger is dan landelijk (18%).

³ De term 'goedkope scheefheid' wordt landelijk gebruikt als aanduiding van de situatie dat iemand met een inkomen boven de € 36.798 (prijspeil 2018) in een woning woont met een huurprijs tot de liberalisatie-grens.

(Gewenste) verhuizingen

Voor Teylingen geldt dat de binnenlandse verhuisstromen van en naar Teylingen ongeveer in evenwicht zijn: er vertrekken evenveel mensen vanuit de gemeente Teylingen als andersom. De grootste verhuisstromen lopen tussen Teylingen en de gemeente Leiden.

De verhuiscriteria van huishoudens uit Teylingen die binnen twee jaar willen verhuizen gaan voor het grootste deel uit naar eengezinskoopwoningen. Kijkend naar prijsklassen is vooral in het goedkope en duurdere prijssegment de vraag groter dan het aanbod.

Ontwikkeling kwantitatieve woningbehoefte

Volgens de trendraming van de provincie neemt het aantal huishoudens tussen 2018 en 2030 fors toe, namelijk met circa 2.000 huishoudens. Na 2030 vlakt de groei wat af: tussen 2030 en 2040 neemt het aantal huishoudens nog met circa 700 toe. Dat betekent dat er tot 2040 circa 2.700 extra wooneenheden nodig zullen zijn om deze huishoudensgroei op te kunnen vangen.

Met name het aantal ouderen neemt de komende jaren toe.

Ontwikkeling kwalitatieve woningbehoefte

De woningbehoefte neemt behoorlijk toe tot 2030. Zo is de behoefte aan (vooral grondgebonden) koopwoningen tot 2030 circa 1.130 woningen groter dan de huidige voorraad en de behoefte aan huurwoningen is circa 900 woningen groter. In de koopsector is de opgave het grootst voor eengezinswoningen. In de huursector is de behoefte aan appartementen en eengezinswoningen meer in evenwicht. De vraag naar appartementen zal veelal afkomstig zijn van oudere en startende huishoudens. Het zal dus deels gaan om woningen die geschikt zijn voor ouderen.

Tussen 2030 en 2040 vlakt de woningbehoefte net als de groei van het aantal huishoudens wat af. Zo blijft de behoefte aan huurwoningen ongeveer gelijk en neemt de behoefte aan koopwoningen nog met circa 600 woningen toe.

Wat betreft prijsklassen manifesteert de behoefte aan koopwoningen zich vooral in de prijsklasse €250.000 tot €400.000. In de huursector ligt de het overgrote deel van de opgave in de huurprijsklasse tot en met de aftoppingsgrens.

1 Inleiding

Aanleiding en doel onderzoek

Sinds 1 januari 2017 hebben de ambtelijke organisaties van de gemeenten Hillegom, Lisse en Teylingen de krachten gebundeld in één ambtelijke werkorganisatie: HLTsamen. De uitdaging waar de werkorganisatie voor staat is het opstellen van drie nieuwe Woonvisies. De wens is om deze Woonvisies in elke gemeente op basis van dezelfde bouwstenen op te bouwen. Dit woningmarktonderzoek is hier één van de bouwstenen voor. Daarnaast kan de toekomstverkenning in dit woningmarktonderzoek gebruikt worden als basis voor de vastgoedsturing van de corporaties.

Bronnen

Deze rapportage bevat een brede analyse van de woningmarkt in Hillegom, Lisse en Teylingen op basis van het Woononderzoek Nederland uit 2018, kortweg WoON. Voor het WoON2018 zijn voor elk van deze gemeenten tussen de 660 en 690 huishoudens onderzocht over hun woonsituatie en hun woonwensen. Naast het WoON zijn er voor deze rapportage ook andere bronnen gebruikt. Zo zijn er verschillende databronnen van het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS) geraadpleegd om onder andere inzicht te krijgen in de demografische trends in de drie gemeenten. Daarnaast is aan de corporaties Stek en Vooruitgang informatie opgevraagd over de samenstelling van de corporatievoorraad en hun huurders. Voor zowel data van het CBS als de opgevraagde data van de corporaties hebben wij gebruik gemaakt van de meest actuele data.

Leeswijzer

De snelle lezer wijzen wij graag op de samenvatting aan het begin van rapport. De rapportage kent de volgende opbouw:

- Hoofdstuk 2 bevat een typering van de woningmarkt in de gemeente Hillegom Lisse en Teylingen. Daarbij wordt zowel aandacht besteed aan de samenstelling van de bevolking als van de woningvoorraad. In de laatste twee paragrafen wordt ingegaan op de ontwikkelingen op de woningmarkt en de duurzaamheid van de woningvoorraad.
- In hoofdstuk 3 worden de huishoudens en de woningvoorraad met elkaar in verband gebracht en wordt bekeken 'wie waar woont'. Daarnaast wordt aandacht besteed aan de woonlasten van inwoners. Tot slot wordt stilgestaan bij de levensloopbestendigheid van de woningvoorraad in relatie tot de bewoners.
- In hoofdstuk 4 wordt ingegaan op de gerealiseerde verhuizingen en de woonwensen van de inwoners en de gevolgen daarvan op de actuele vraag- en aanbodverhoudingen op de woningmarkt.
- In hoofdstuk 5 wordt aangegeven welke veranderingen in de woningbehoefte in 2030 en 2040 worden verwacht, met nadere analyses voor de huursector.

2 Huidige bevolking en woningvoorraad

In dit hoofdstuk wordt de actuele situatie op de woningmarkt in Hillegom, Lisse en Teylingen besproken. Om hoeveel inwoners, huishoudens en woningen gaat het in deze gemeenten en hoe zijn deze samengesteld? Ook worden de ontwikkelingen op de koop- en particuliere huurmarkt in beeld gebracht. In de laatste paragraaf wordt inzicht gegeven in de duurzaamheid van de woningvoorraad en in hoeverre huishoudens bereid zijn de duurzaamheid van hun woning (verder) te verbeteren.

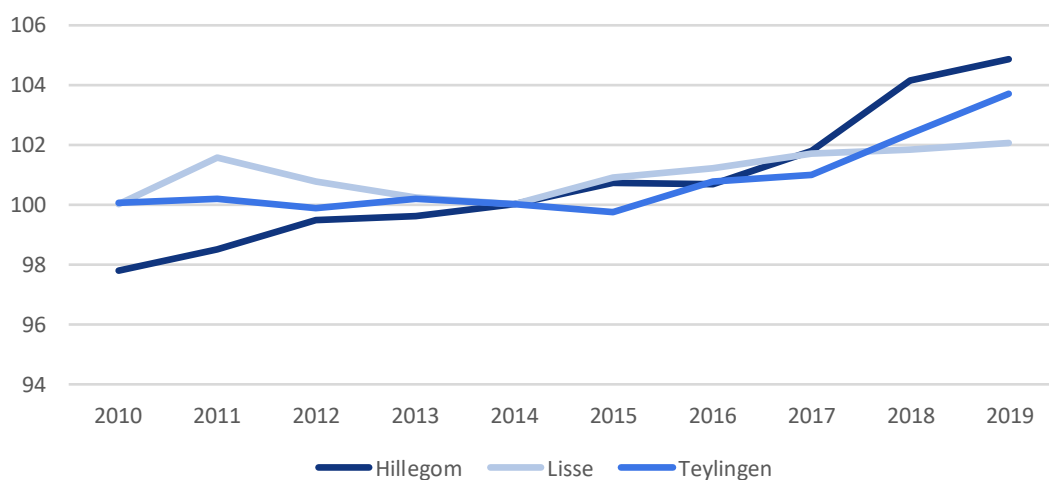
2.1 Bevolking

2.1.1 Inwoners

Op 1 januari 2019 woonden er 37.060 inwoners in Teylingen, 22.800 in Lisse en 21.970 in Hillegom. Tussen 2010 en 2019 is in alle drie de gemeenten het inwonersaantal toegenomen. In figuur 2-1 is de relatieve ontwikkeling van het aantal inwoners in Hillegom, Lisse en Teylingen weergegeven. Sinds 2010 heeft Hillegom van deze drie gemeenten de grootste inwonersgroei doorgemaakt.

Ook in de regio Holland Rijnland (+5%), de provincie Zuid-Holland (+5%) en in de Metropoolregio Amsterdam (MRA) (+7%) is het aantal inwoners tussen 2010 en 2019 toegenomen.

figuur 2-1 Ontwikkeling aantal inwoners tussen 2010 en 2019, indexcijfers 2014 = 100⁴



Bron: CBS, bewerking RIGO

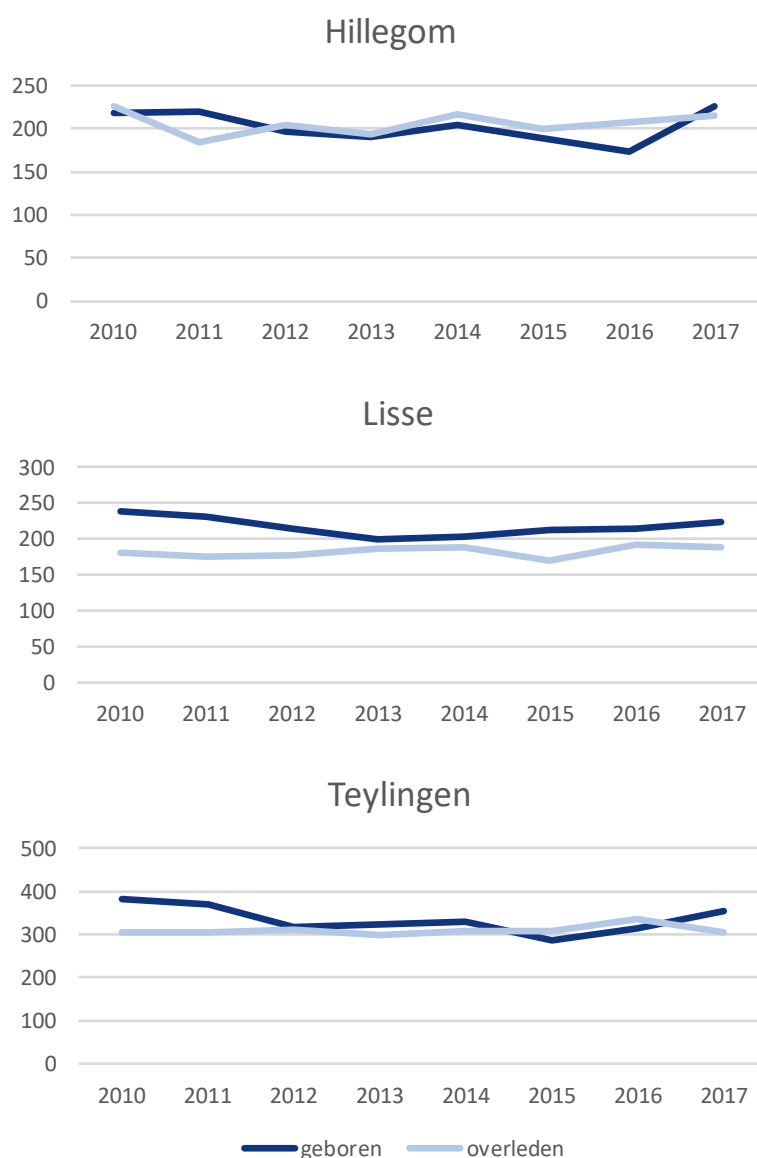
De ontwikkeling van het aantal inwoners bestaat uit het saldo van natuurlijke ontwikkelingen (geboorte en sterfte) en migratiestromen. Het saldo van geboorte en sterfte is tussen

⁴ Een indexcijfer is een verhoudingsgetal waarmee in dit geval de ontwikkeling van het aantal inwoners wordt uitgedrukt. De periode waarmee we de andere periodes vergelijken (2010 t/m 2014 en 2014 t/m 2019) noemen we het basisjaar (=2014).

2010 en 2017 in Lisse (+280) en Teylingen (+200) positief. In Hillegom is het aantal geboorten en sterfgevallen min of meer in evenwicht. Dit betekent dat de toename van het aantal inwoners in deze gemeente veroorzaakt wordt door migratie (meer hierover in figuur 2-3).

In de regio, provincie Zuid-Holland en in de Metropool Regio Amsterdam (MRA) is het aantal geboorten en het aantal sterfgevallen steeds dichterbij elkaar komen te liggen. Gegeven de leeftijdsopbouw is de verwachting dat het aantal sterfgevallen in de komende jaren zal toenemen. Deze trend is nu nog niet duidelijk terug te zien binnen de drie gemeenten, waar een geboorte- en sterfte overschot elkaar in de afgelopen jaren afwisselen.

figuur 2-2 Geboorte en sterfte in Hillegom, Lisse en Teylingen, in 2010 t/m 2017



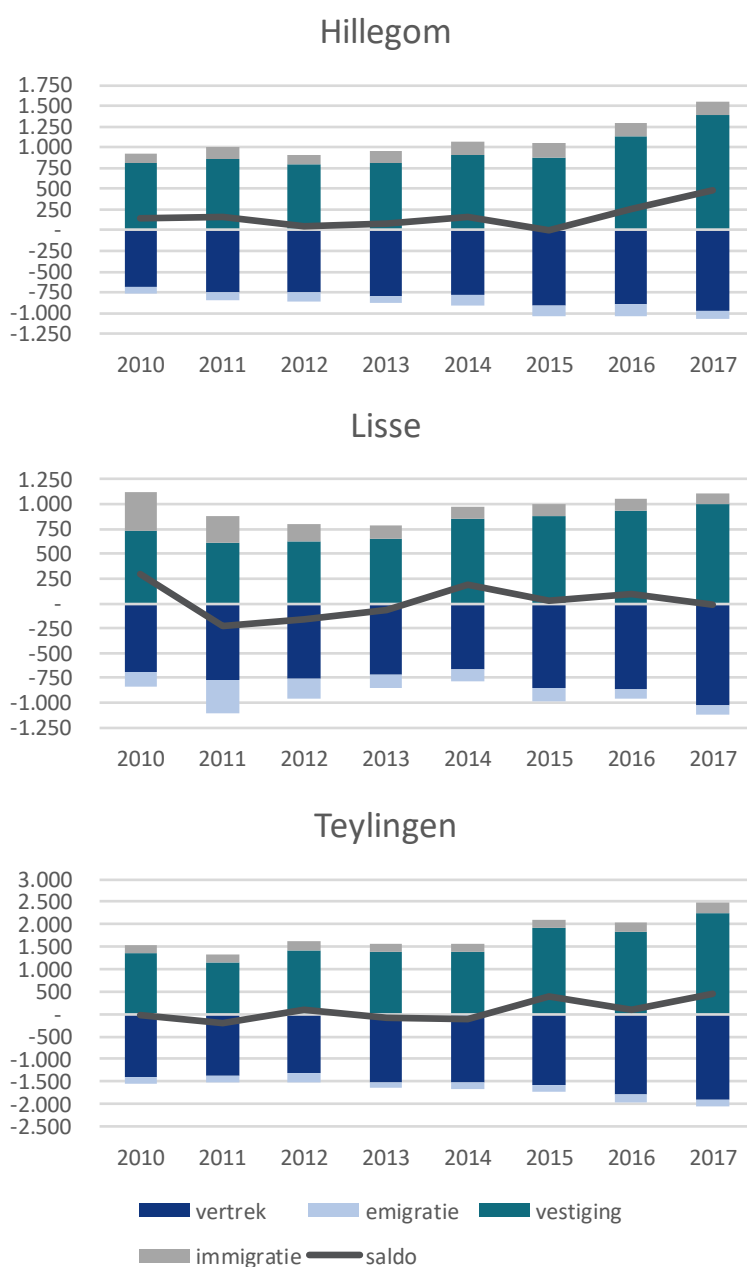
Bron: CBS, bewerking RIGO

De andere factor naast de natuurlijke ontwikkeling die de bevolkingsontwikkeling bepaalt zijn de migratiestromen, waarbij we twee verschillende migratiestromen onderscheiden:

binnenlandse migratie (vestiging en vertrek) en buitenlandse migratie (immigratie en emigratie). Hillegom en in mindere mate ook Teylingen zijn vooral de laatste jaren vestigingsgemeenten: er zijn meer inwoners in deze gemeenten komen wonen dan dat er vertrokken zijn. In Lisse zijn vestiging en vertrek min of meer in evenwicht.

De regio, de provincie en de MRA hebben een veelal ruim positief vestigings- en vertrek-saldo, wat betekent dat er de afgelopen jaren meer inwoners zich hebben gevestigd in deze gebieden dan dat er zijn vertrokken. Voor de provincie en de MRA geldt dat de bevolkingsgroei voor een belangrijk deel het gevolg is van buitenlandse migratie.

figuur 2-3 Aantal verhuisde personen naar type migratie 2010-2017

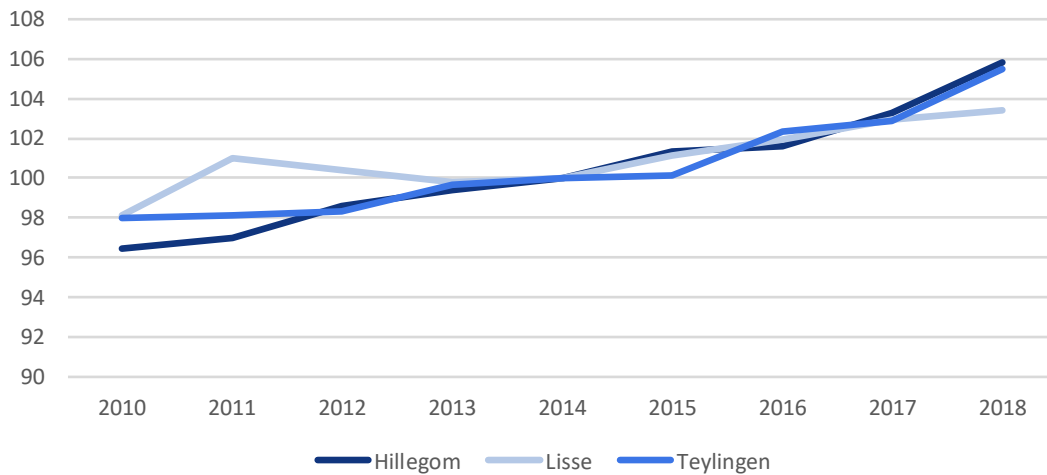


Bron: CBS, bewerking RIGO

2.1.2 Huishoudens

De huishoudensontwikkeling is vergelijkbaar met de inwonersontwikkeling: het huishoudensaantal is in alle drie de gemeenten toegenomen. Wat daarbij opvalt is dat in alle drie de gemeenten het huishoudensaantal relatief sterker is toegenomen dan het inwonersaantal. Er is sprake van huishoudensverdunding (vermindering van het gemiddeld aantal personen in een huishouden). Huishoudensverdunding is een landelijke trend die wordt veroorzaakt door vergrijzing en individualisering.

figuur 2-4 Ontwikkeling aantal huishoudens tussen 2010 en 2018, indexcijfers 2014 = 100

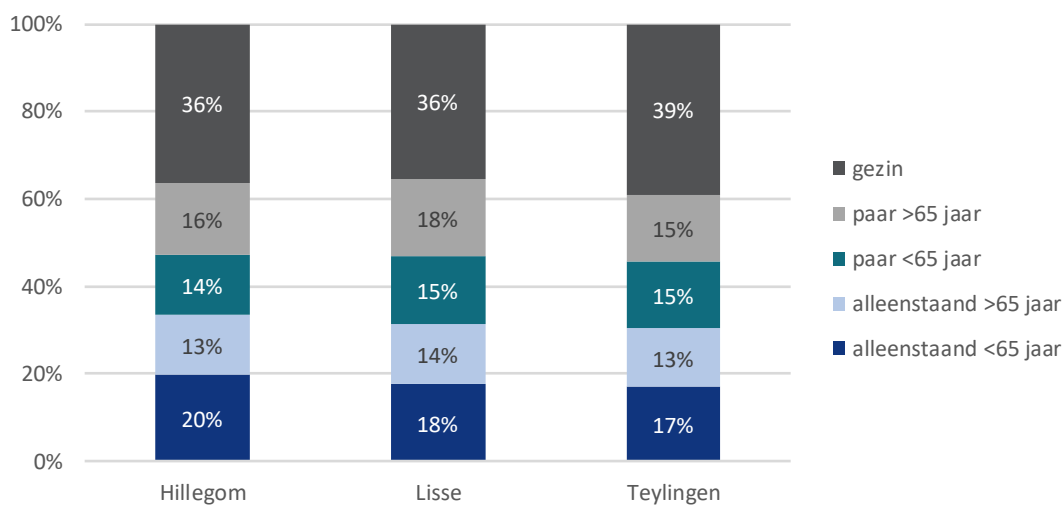


Bron: CBS, bewerking RIGO

Alle drie de gemeenten zijn echte gezinsgemeenten. Circa 36% (Hillegom en Lisse) tot 39% (Teylingen) bestaat uit gezinnen (landelijk 33%). Het aandeel eenoudergezinnen is in de gemeente Hillegom vergelijkbaar met het landelijk gemiddelde, circa 23% van de gezinnen is een eenoudergezin. In Lisse ligt dit aandeel hoger en is 25% een eenoudergezin. In Teylingen ligt dit aandeel juist lager met 16%.

Het aandeel huishoudens dat ouder is dan 75 jaar is iets hoger dan het landelijk aandeel 75-plus huishoudens. Landelijk is 13% van de huishoudens 75 jaar of ouder. In Hillegom is dit 14%, in Teylingen 15% en in Lisse 16%. Het aandeel 75-plussers zal de komende jaren toenemen, vanwege een zogenaamde dubbele vergrijzing: er zijn meer ouderen en deze ouderen bereiken vaker een hogere leeftijd. Meer hierover in hoofdstuk 5.

figuur 2-5 De huishoudenssamenstelling naar type huishouden⁵



Bron: WoON2018, bewerking RIGO

De huishoudens in dit onderzoek zijn op basis van hun jaarinkomen ingedeeld in vijf inkomensgroepen op basis van onderstaande definitie.

Definitie inkomensgroepen, prijspeil 2018:

- ✓ Primaire doelgroep: huishoudens met een belastbaar jaarinkomen en vermogen tot de grens waarop men in aanmerking kan komen voor huurtoeslag (€ 22.400 voor alleenstaanden en € 30.400 voor meerpersoonshuishoudens).
- ✓ Secundaire doelgroep: huishoudens die niet in aanmerking komen voor huurtoeslag, met een belastbaar jaarinkomen tot € 36.798.
- ✓ Lage middeninkomens: een belastbaar jaarinkomen tussen € 36.798 en € 41.056 (grens voor inkomensafhankelijke huurverhoging).
- ✓ Hoge middeninkomens: een belastbaar jaarinkomen tussen € 41.056 en € 47.069.
- ✓ Hogere inkomens: een belastbaar jaarinkomen boven € 47.069.

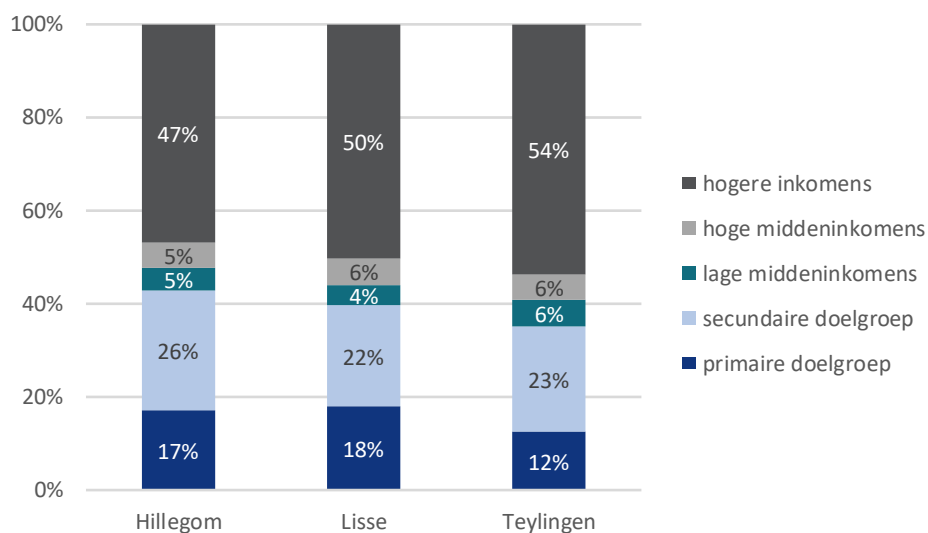
De primaire en secundaire doelgroep worden samen de doelgroep voor de sociale huur genoemd. Van de vrijkomende sociale huurwoningen moet in ieder geval 90% worden toegewezen aan deze groep. Meer over sociale huur in paragraaf 2.2.

In Hillegom behoort 17% van de huishoudens tot de primaire doelgroep en 26% tot de secundaire doelgroep. Daarmee bedraagt de omvang van de doelgroep voor sociale huur 43%. Dit is iets lager dan het landelijk aandeel, dat ligt op 45%. In de andere twee gemeenten is het aandeel huishoudens dat tot de doelgroep behoort kleiner, met name in Teylingen waar 35% van de huishoudens tot de doelgroep behoort. In Lisse behoort 40% van de huishoudens tot de doelgroep voor de sociale huur.

⁵ Als gevolg van afronding op hele percentages komt het voor dat de opgetelde celwaarden niet precies uitkomen op 100%, maar op 99% of op 101%.

In alle drie de gemeenten bestaat de doelgroep voor de sociale huur voor de meerderheid uit alleenstaanden. Het zijn vooral de tweoudergezinnen die behoren tot de hogere inkomensgroep. Eenoudergezinnen behoren daarentegen vaker tot de doelgroep voor sociale huur.

figuur 2-6 De huishoudenssamenstelling naar inkomensgroepen



Bron: WoON2018, bewerking RIGO

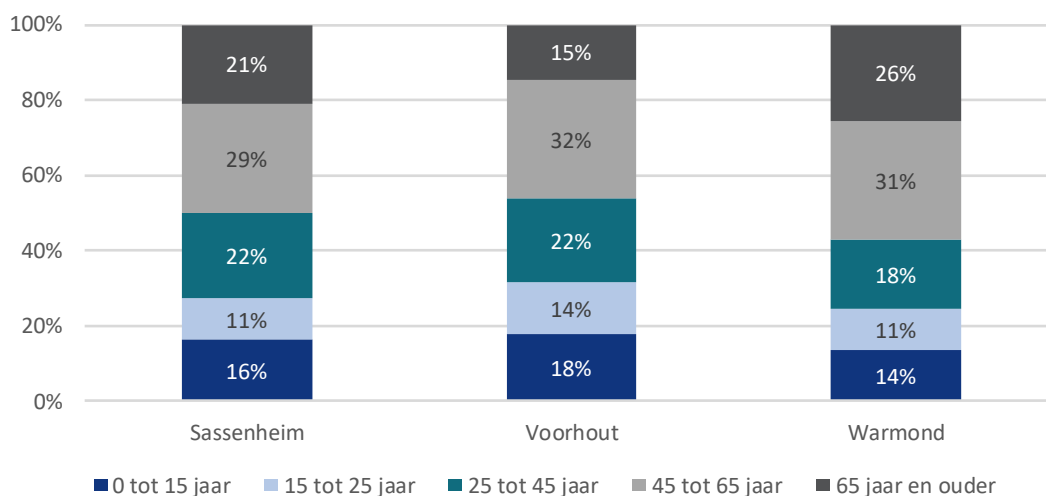
2.1.3 Bevolkingsopbouw in de Teylingse kernen

Op 1 januari 2016 is de gemeente Teylingen ontstaan uit de voormalige gemeenten Sassenheim, Voorhout en Warmond. We presenteren de onderzoeksresultaten ook op het niveau van de voormalige gemeenten. Inzicht in de bevolkingsopbouw en samenstelling van de woningvoorraad bieden we in deze paragraaf, inzicht in de samenstelling van de woningvoorraad geven we in paragraaf 2.2.2.

Wat betreft de bevolking, wonen er anno 2018 van deze drie kernen de meeste inwoners in Voorhout, namelijk 16.220. In Sassenheim wonen 15.630 inwoners en in Warmond 4.740.

In Voorhout is ongeveer een derde van de inwoners jonger dan 25 jaar. Warmond heeft een wat meer vergrijsde bevolking, hier is een kwart van de inwoners ouder dan 65 jaar.

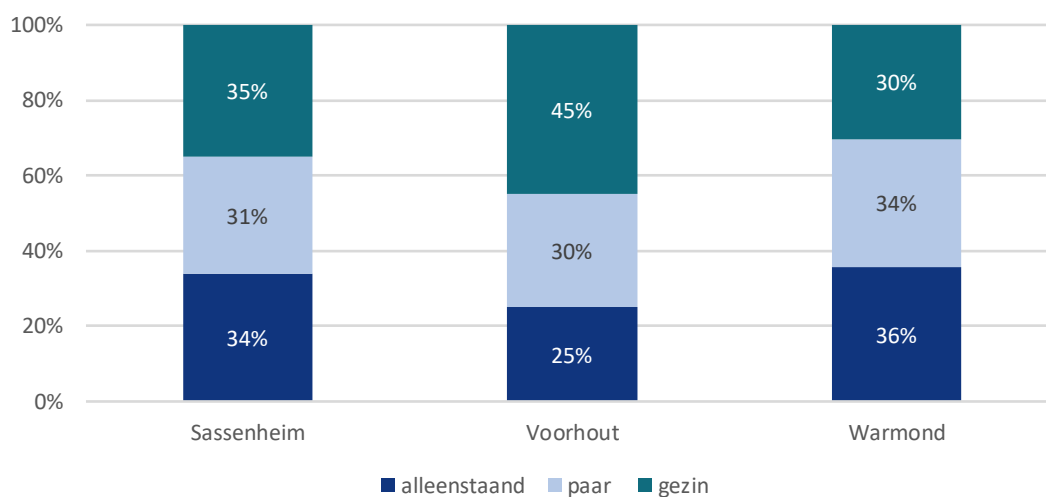
figuur 2-7 Leeftijdsofbouw van de inwoners in Teylingen in de drie kernen



Bron: CBS Wijken en Buurten 2018, bewerking RIGO

De relatief jonge bevolkingsofbouw in Voorhout is ook terug te zien in de huishoudenssamenstelling: in Voorhout wonen veel gezinnen. Circa 45% van de huishoudens, is een huishouden met kinderen. In Warmond wonen juist minder gezinnen, de relatief vergrijsde bevolking is hier waarschijnlijk de oorzaak van. In Sassenheim is de huishoudensopbouw gelijkmatig en is circa één op de drie huishoudens alleenstaand, een paar of een gezin.

figuur 2-8 Huishoudenssamenstelling in Teylingen in de drie kernen



Bron: CBS Wijken en Buurten 2018, bewerking RIGO

2.2 Woningvoorraad

Volgens het WoON2018 telt de woningvoorraad in Hillegom 9.490 bewoonde zelfstandige woningen, in Lisse zijn dit er 9.910 en in Teylingen 15.090. De totale woningvoorraad is groter, omdat een deel tijdelijk niet bewoond wordt als gevolg van (frictie)leegstand⁶, welke in de drie gemeenten circa 3% bedraagt. Landelijk gaat het om 4% in 2018⁷. Het WoON bevat alleen gegevens over de bewoonde woningvoorraad. In de onbewoonde woningen wonen immers geen huishoudens die geënuquêteerd konden worden. In dit onderzoek wordt daarom alleen inzicht gegeven in de bewoonde woningvoorraad.

2.2.1 Samenstelling woningvoorraad

De meeste bewoonde zelfstandige woningen zijn in bezit van eigenaar-bewoners. In Hillegom is 70% van de woningvoorraad een koopwoning, in Teylingen 68% en in Lisse 65%. In vergelijking is het aandeel koopwoningen groot: in de provincie Zuid-Holland is 54% een koopwoning en landelijk is dit 60%.

Het grootste deel van de huurwoningen wordt verhuurd door corporaties. De corporatiewoningen in de gemeenten Hillegom en Lisse worden (veelal) verhuurd door Stek en in Teylingen zijn dit Stek en Woonstichting Vooruitgang.

tabel 2-1 Woningvoorraad naar eigendom⁸

	Hillegom		Lisse		Teylingen	
koop	6.620	70%	6.490	65%	10.250	68%
corporatie huur	2.100	22%	2.710	27%	3.150	21%
particuliere huur	760	8%	710	7%	1.690	11%
totaal	9.490	100%	9.910	100%	15.090	100%

Bron: WoON2018, bewerking RIGO

De bewoonde woningvoorraad bestaat voornamelijk uit eengezinswoningen. In Hillegom en Teylingen is 73% een eengezinswoning en in Lisse ligt dit aandeel hoger, namelijk op 78%. In de provincie is 'slechts' 51% van de woningvoorraad een eengezinswoning. Eengezinswoningen domineren met name de koopsector, appartementen komen in deze sector dan ook niet veel voor. De appartementen in de huursector zijn vooral corporatiewoningen en hebben veelal een lift.

⁶ Tijdelijke leegstand bijvoorbeeld vanwege een renovatie of een verhuizing.

⁷ Bron: CBS 2018

⁸ Om schijnzekerheid te voorkomen zijn de meeste getallen in tabellen afgerond op tientallen. Door deze afronding kan het voorkomen dat de optelsom van de afgeronde aantallen niet exact klopt. Een voorbeeld: indien er in een tabel twee keer een waarde 7 staat, worden beide afgerond tot 10. Ook de optelsom van beide waarden (14) wordt echter afgerond op 10.

tabel 2-2 Woningvoorraad naar type en eigendom

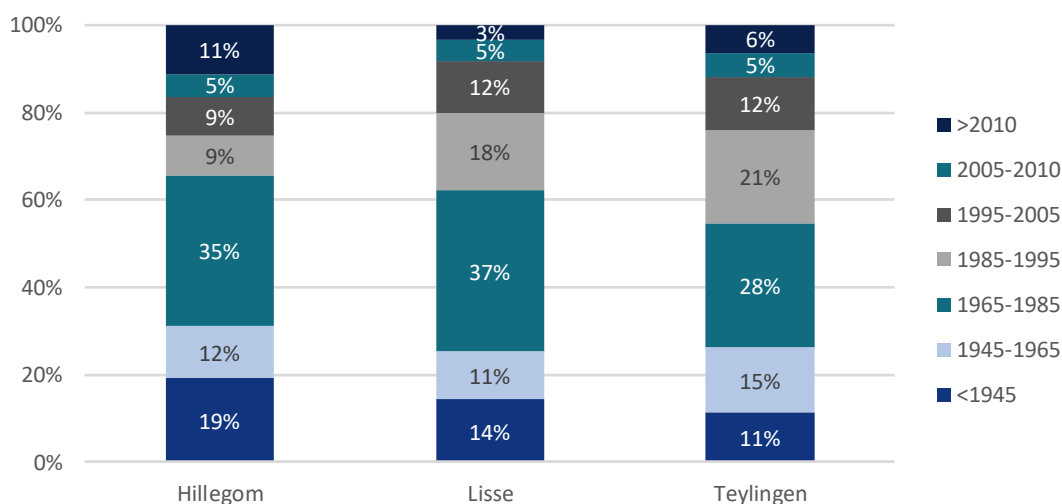
	Hillegom		Lisse		Teylingen	
eengezins koop	5.590	59%	5.760	61%	9.160	59%
appartement koop	1.030	11%	730	7%	1.100	11%
eengezins huur	1.290	14%	1.330	17%	2.540	14%
appartement huur	1.580	17%	2.090	15%	2.300	17%
totaal	9.490	100%	9.910	100%	15.090	100%

Bron: WoON2018, bewerking RIGO

Woningtype en bouwjaar zijn aan elkaar gerelateerd. Zo is in de drie gemeenten een eengezinswoning gemiddeld circa 50 jaar oud en een appartement gemiddeld 25 jaar oud.

Verder inzoomend op het bouwjaar in figuur 2-9 valt op dat de gemeente Teylingen relatief gezien een jonge woningvoorraad heeft, circa 45% van de bewoonde woningen dateert van na 1985. De woningvoorraad in Hillegom en Lisse bestaat met name uit woningen gebouwd tussen 1965 en 1985. Tegelijkertijd is er in Hillegom de afgelopen jaren flink gebouwd. De woningvoorraad dateert voor 16% van na 2005.

figuur 2-9 Woningvoorraad naar bouwjaar

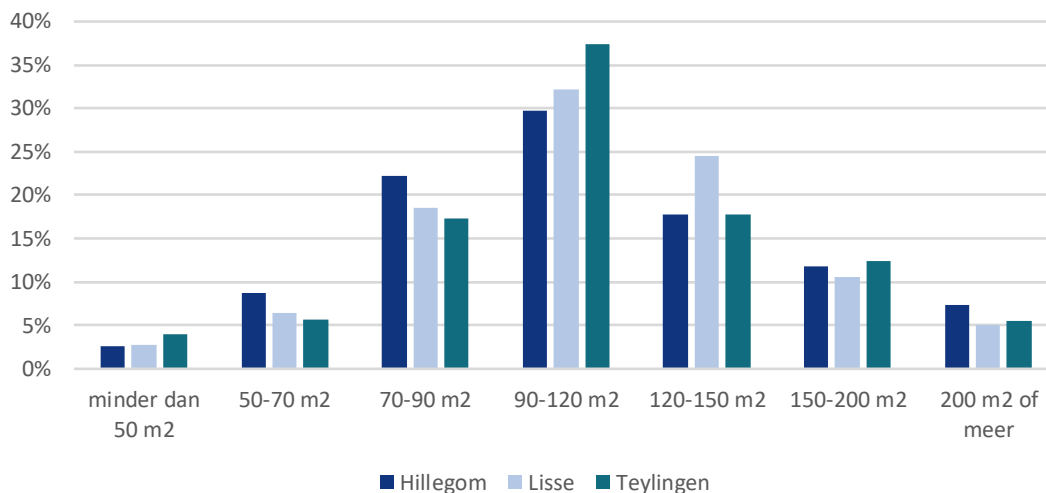


Bron: WoON2018, bewerking RIGO

Ook het aantal kamers van een woning en het woningtype zijn aan elkaar gerelateerd. Zo heeft een eengezinswoning in Hillegom, Lisse en Teylingen gemiddeld 5 kamers en een appartement gemiddeld 3 kamers.

Uit onderstaand figuur blijkt dat circa 60% tot 65% van de woningen een oppervlakte tot 120m² heeft. In Hillegom valt op dat er relatief meer kleinere en grotere woningen staan dan in de andere twee gemeenten.

figuur 2-10 Woningvoorraad naar grootte in aantal vierkante meters (per gemeente optellend tot 100%)



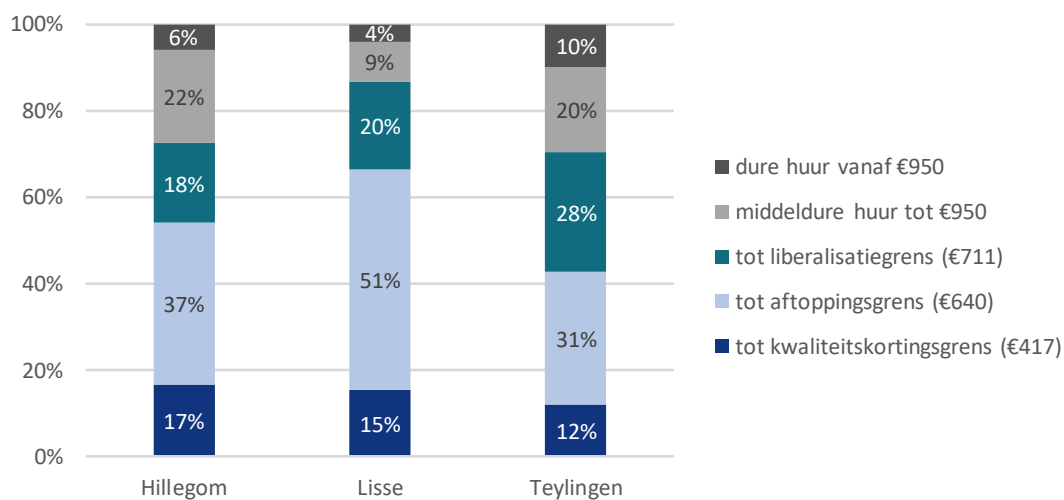
Bron: WoON2018, bewerking RIGO

Een groot deel van de huurwoningen hebben een huurprijs tot de tweede aftoppingsgrens (€640). Deze woningen worden veelal door corporaties verhuurd. Voor woningen met deze huurprijs komen huishoudens behorend tot de primaire doelgroep in aanmerking op basis van de regels voor passend toewijzen. Het aandeel huurwoningen dat tegen deze prijs wordt verhuurd varieert tussen 43% in Teylingen tot 54% in Hillegom en 66% in Lisse. Het aandeel goedkope huurwoningen in Lisse is ook in vergelijking met landelijk en in de provincie groot. Landelijk heeft 62% van de huurwoningen een huurprijs tot de aftoppingsgrens en in de provincie is dit 59%.

In vergelijking met het landelijk gemiddelde is het aandeel huurwoningen met een huurprijs boven de liberalisatiegrens (€711) in Teylingen en Hillegom relatief groot. In Hillegom is vooral het aandeel middeldure huurwoningen met een huurprijs tot €950 groot en in Teylingen is dat ook het aandeel dure huurwoningen vanaf €950. Dit relatief grote aandeel dure huurwoningen in Teylingen zien we ook terug in de mediane⁹ huurprijs van geliberaliseerde huurwoningen. In Teylingen is de mediane huurprijs €875, in Lisse is dit €835 en in Hillegom €780. De huurwoningen met een huurprijs boven de liberalisatiegrens worden relatief vaak door particulieren verhuurd.

⁹ De mediaan is de middelste waarneming als de huurprijzen (vanaf €711) gerangschikt worden naar hoogte.

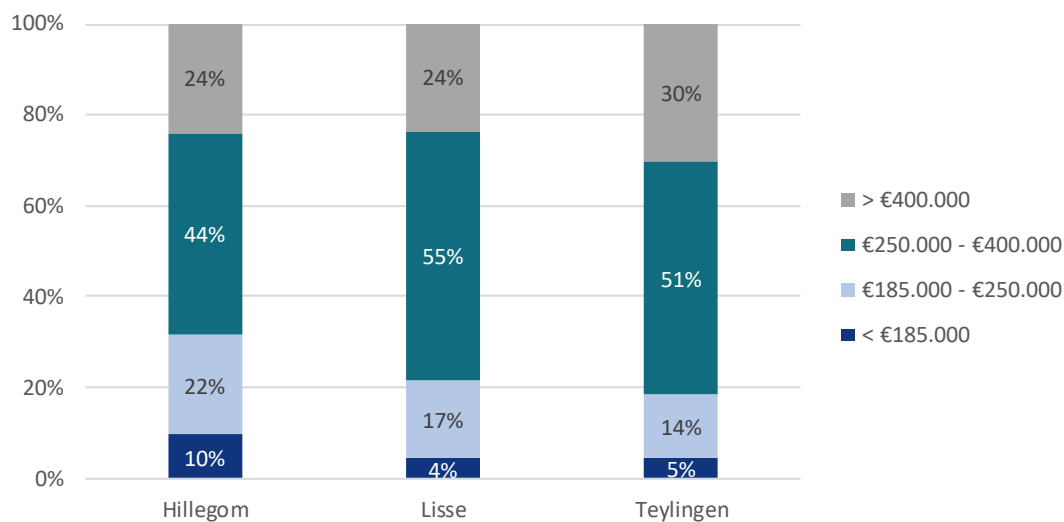
figuur 2-11 Huurwoningen naar huurprijsklassen¹⁰



Bron: WoON2018, bewerking RIGO

In Hillegom ligt het aandeel koopwoningen met een verwachte verkoopprijs onder €250.000 hoger dan in de andere twee gemeenten. Vooral in Teylingen is het aandeel exclusievere woningen groter. In deze gemeente heeft circa één derde een verwachte verkoopwaarde boven €400.000. De ontwikkeling op de woningmarkten binnen de drie gemeenten worden nader beschreven in paragraaf 2.3.

figuur 2-12 Woningvoorraad naar verwachte verkoopwaarde¹¹



Bron: WoON2018, bewerking RIGO

¹⁰ De huurprijsgrens van €950 is geïndexeerd voor 2018.

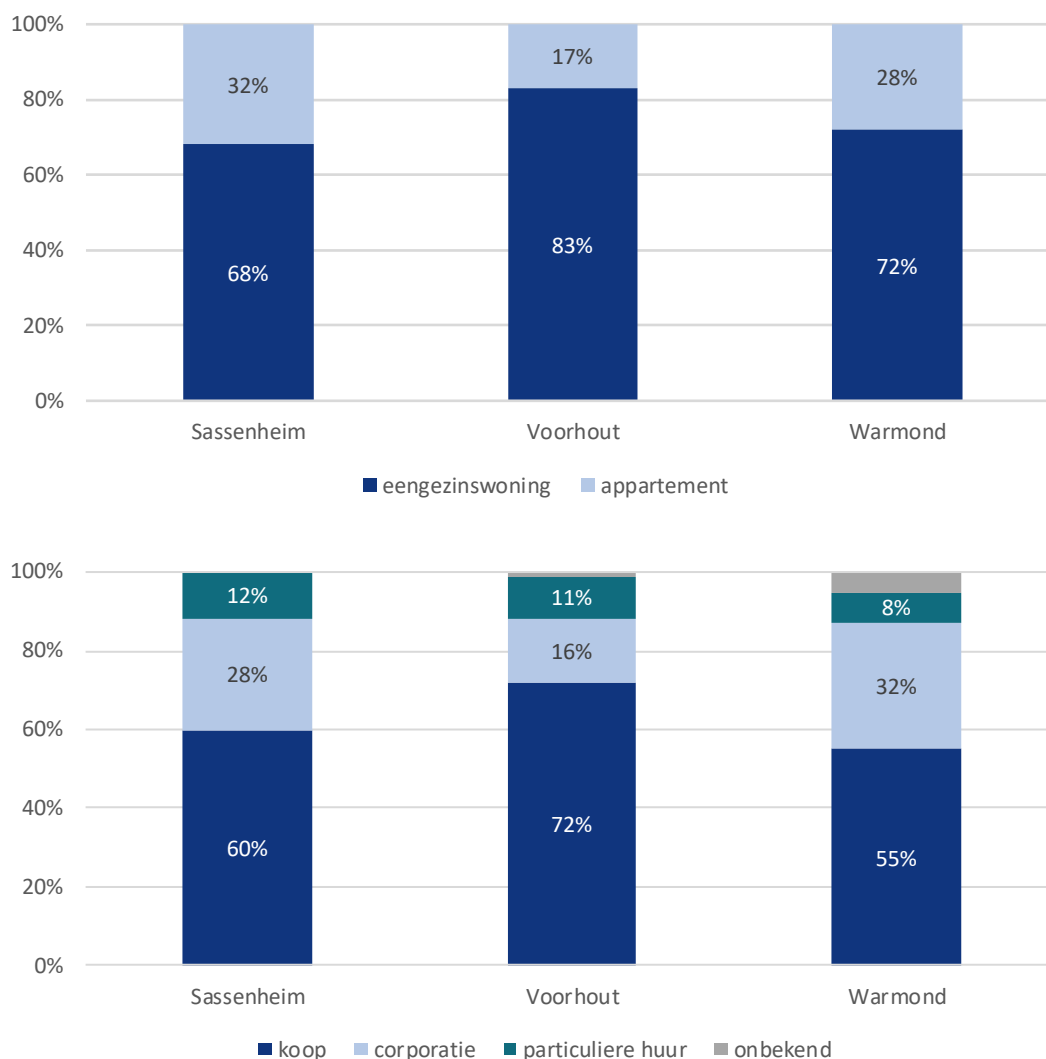
¹¹ De prijsklassen zijn geïndexeerd voor 2018.

2.2.2 Woningvoorraad in de Teylingse kernen

De woningvoorraad in Voorhout wordt gekenmerkt door relatief veel eengezinswoningen en koopwoningen. In vergelijking: in Sassenheim en in Warmond zijn er meer appartementen en corporatiehuurwoningen. In Warmond is er opvallend weinig particuliere huur.

In Warmond staan over het algemeen de wat duurdere woningen. De gemiddelde WOZ-waarde in deze kern is €378.000. In Voorhout is de gemiddelde WOZ waarde €296.000 en in Sassenheim €274.000.

figuur 2-13 Samenstelling van de woningvoorraad in Teylingen in de drie kernen



Bron: CBS Wijken en Buurten 2018 bewerking RIGO

2.3 Ontwikkelingen op de woningmarkt

In deze paragraaf wordt inzicht gegeven in de ontwikkelingen op de koopmarkt en de particuliere huurmarkt in Hillegom, Lisse en Teylingen. Het inzicht in de koopmarkt wordt gegeven op basis van een rapportage van De Leeuw. De Leeuw is een makelaar in de regio Holland Rijnland. Vanuit hun expertise brengen zij periodiek een rapport uit met de stand van

zaken op de woningmarkt. Op basis van dit rapport “Zicht op de woningmarkt” van het eerste kwartaal van 2019 wordt inzicht gegeven in de ontwikkelingen die zich de afgelopen twee jaar hebben afgespeeld op de koopmarkt. Voor de particuliere huursector worden gegevens van De Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM) gebruikt om inzicht te geven in de ontwikkelingen die zich binnen deze sector hebben afgespeeld.

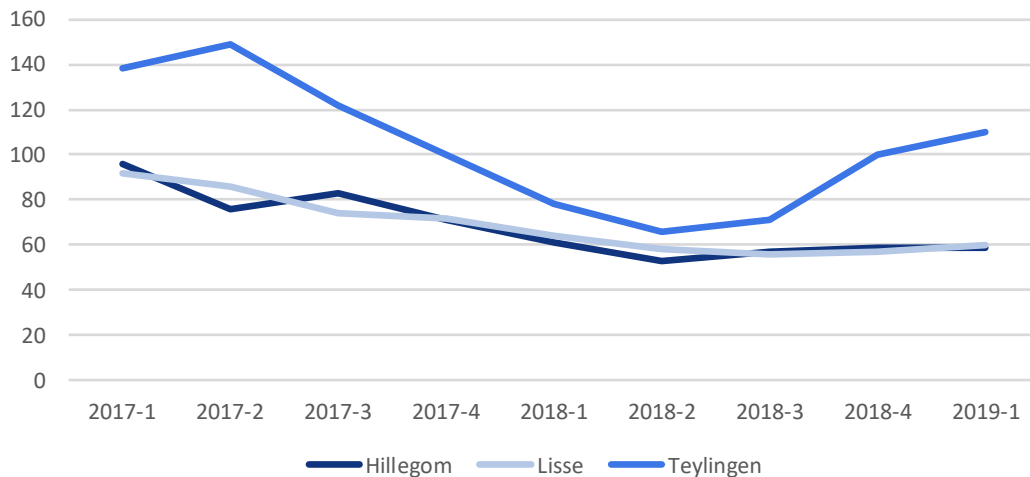
2.3.1 Ontwikkelingen in de koopsector

Aantal transacties

In alle drie de gemeenten is tussen het eerste kwartaal van 2017 en het eerste kwartaal van 2019 het aantal transacties afgenomen. Procentueel gezien is deze afname het grootst in de gemeente Hillegom, waar het aantal transacties met bijna 40% is afgenomen.

De daling van het aantal transacties is een landelijke trend. Als redenen voor deze landelijke afname worden het beperkte aanbod en (te) hoge prijzen genoemd.

figuur 2-14 Absolute ontwikkeling van het aantal transacties in Hillegom, Lisse en Teylingen, 2017-1 – 2019-1



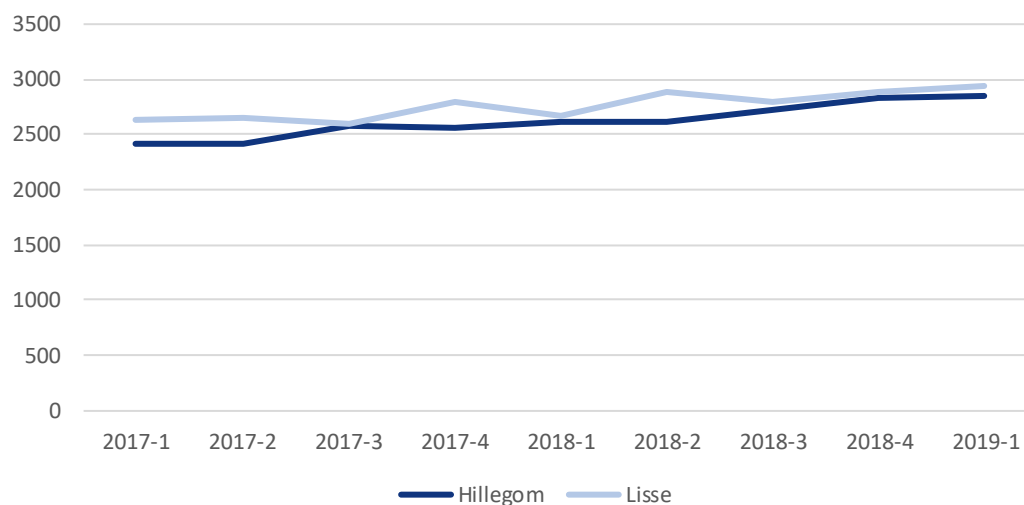
Bron: rapportage makelaardij De Leeuw, bewerking RIGO

Mediane verkoopprijs

Hoewel de gemeente Hillegom bekend staat om het aantrekkelijke prijsniveau (zie figuur 2-12), zijn de mediane verkoopprijzen per m² toegenomen. Alsnog zijn de huizenprijzen in Hillegom in vergelijking tot de rest van de Duin- en Bollenstreek redelijk te noemen.¹² Zo ook in vergelijking met Lisse. Ter illustratie: in het eerste kwartaal van 2019 is de mediane transactieprijs per m² van een hoekwoning in Lisse €2.866 en van een Hillegomse hoekwoning is dit €2.566.

¹² Bron: rapportage makelaardij De Leeuw

figuur 2-15 Absolute ontwikkeling mediane verkoopprijs per m2 in Hillegom en Lisse, 2017-1 – 2019-1



Bron: rapportage makelaardij De Leeuw, bewerking RIGO

In het rapport “Zicht op de woningmarkt” worden de Teylingse kernen Sassenheim, Warmond en Voorhout apart uitgelicht. Voor de mediane transactieprijs en de mediane looptijd is het daarom rekenkundig niet mogelijk een totaal beeld voor Teylingen te geven. Vandaar dat dit inzicht op kernniveau wordt gegeven.

Met name in Warmond en Voorhout zijn er relatief weinig woningen verkocht in de afgelopen kwartalen. Daarom moeten conclusies met enige voorzichtigheid getrokken worden, omdat deze kunnen berusten op toeval.

Op basis van deze data lijkt dat over alle kwartalen de transactieprijs per m2 in Warmond het hoogst is. De huidige verkoopmarkt in Warmond bestaat voor 60% uit vrijstaande woningen¹³. De mediane transactieprijs per m2 voor dit woningtype ligt in deze kern hoger dan in de andere twee kernen.

Mediane looptijd

Het verschilt per kwartaal hoe lang een woning te koop staat in de gemeente Hillegom en Lisse. Wel zien we dat in Lisse tussenwoningen steeds korter te koop staan. De looptijd (tijd dat een woning te koop staat) van vrijstaande woningen is in beide gemeenten het langst.

In Teylingen is volgens deze data de mediane looptijd in Warmond over het geheel genomen het hoogst en in Sassenheim het laagst. Vanwege de relatief weinig transacties per kwartaal per kern, kunnen hier geen zwaarwegende conclusies aan verbonden worden.

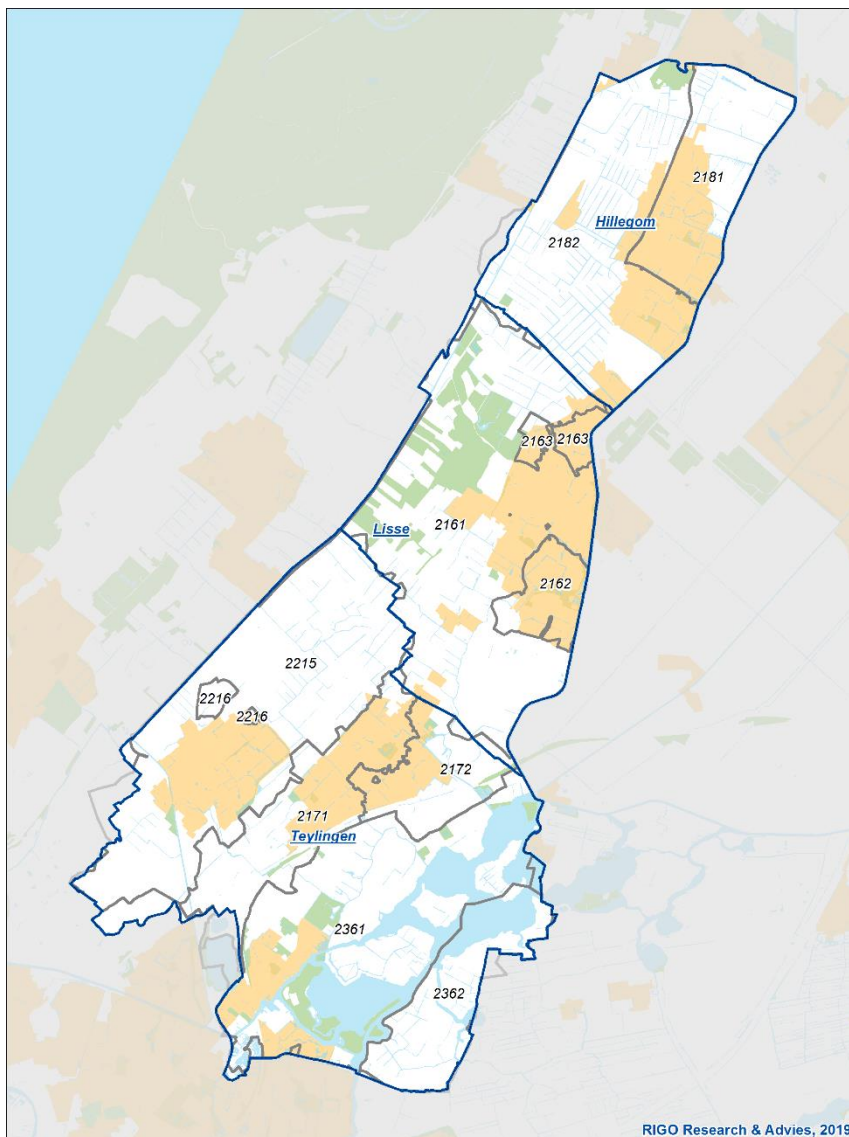
2.3.2 Ontwikkelingen binnen de particuliere huursector

Zoals eerder beschreven in paragraaf 2.2 omvat de particuliere huurvoorraad 7% van de totale woningvoorraad in Lisse, 8% in Hillegom en 11% in Teylingen. Om inzicht te krijgen in de

¹³ Bron: rapportage makelaardij De Leeuw

ontwikkelingen in de particuliere huursector (verhuringen door beleggers of voormalig eigenaar-bewoners van hun woning) is informatie hierover bij de Nederlandse Vereniging van Makelaars en Taxateurs (NVM) opgevraagd¹⁴. Deze informatie bevat alleen de transacties die bekend zijn bij het NVM. Het kan zijn dat er meer verhuringen binnen de particuliere huursector plaatsvinden, maar dat hier geen makelaar aan te pas komt.

figuur 2-16 Inzicht in postcodegebieden in Hillegom, Lisse en Teylingen

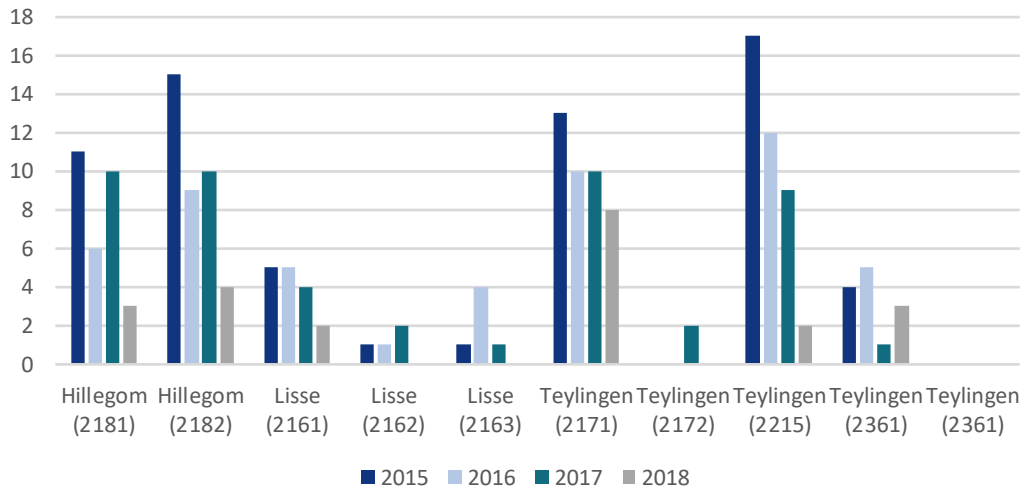


De gebieden waar de meeste huurtransacties plaatsvinden liggen in Hillegom (postcodegebieden 2181 en 2182) en in Teylingen (postcodegebieden 2171 en 2215). Wel neemt het aantal transacties in de particuliere huursector (voor zover bekend bij NVM) af in deze gebieden. Zo waren er in Hillegom in 2015 nog 26 verhuringen en in 2018 waren dit er 7. Ook

¹⁴ De informatie over de huursector is per postcodegebied opgevraagd.

in eerder genoemde gebieden in Teylingen is het aantal verhuringen gehalveerd. Op basis van deze gegevens lijkt de doorstroming in de particuliere huursector wat afgenomen te zijn.

figuur 2-17 Ontwikkeling van het aantal transacties in de particuliere huursector per postcodegebied, 2015-2018

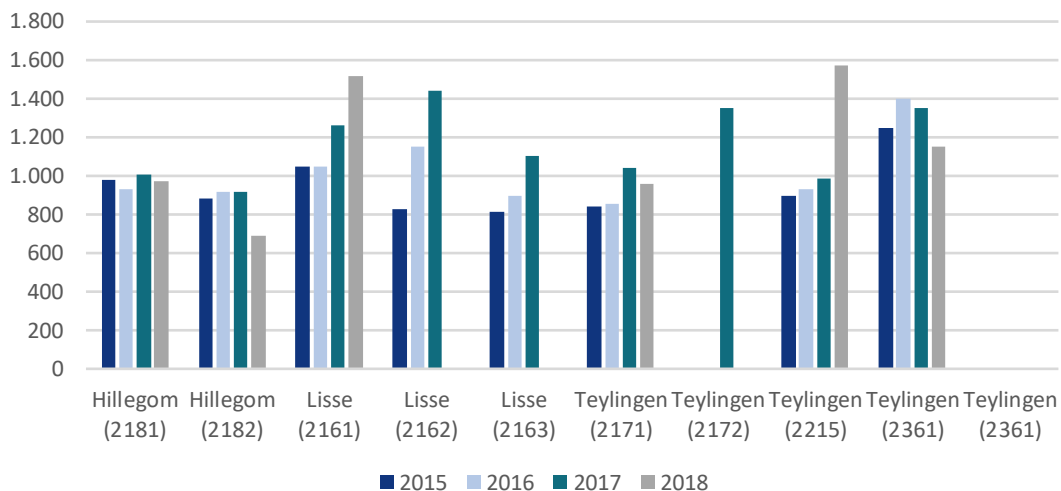


Bron: NVM, bewerking RIGO

Alleen van de daadwerkelijk via het NVM verhuurde woningen is een huurprijs bekend. Aangezien het in sommige gebieden om weinig transacties gaat, kan de ontwikkeling in de huurprijs op toeval berusten. Daarom moeten wij voorzichtig zijn om op basis hiervan conclusies te trekken.

Alleen in het postcodegebied 2171 in Teylingen zijn er jaarlijks circa 10 verhuringen en kan een redelijk betrouwbaar beeld gegeven worden van de ontwikkeling van de prijs. In vergelijking met 2015 en 2016 ligt de huurprijs in 2017 en 2018 wat hoger. Dit hoeft niet direct te wijzen op een prijsstijging, maar kan ook komen omdat er in de afgelopen twee jaar wat grotere of luxere woningen zijn verhuurd.

figuur 2-18 Ontwikkeling van de mediane huurprijs huurwoningen per postcodegebied, 2015-2018



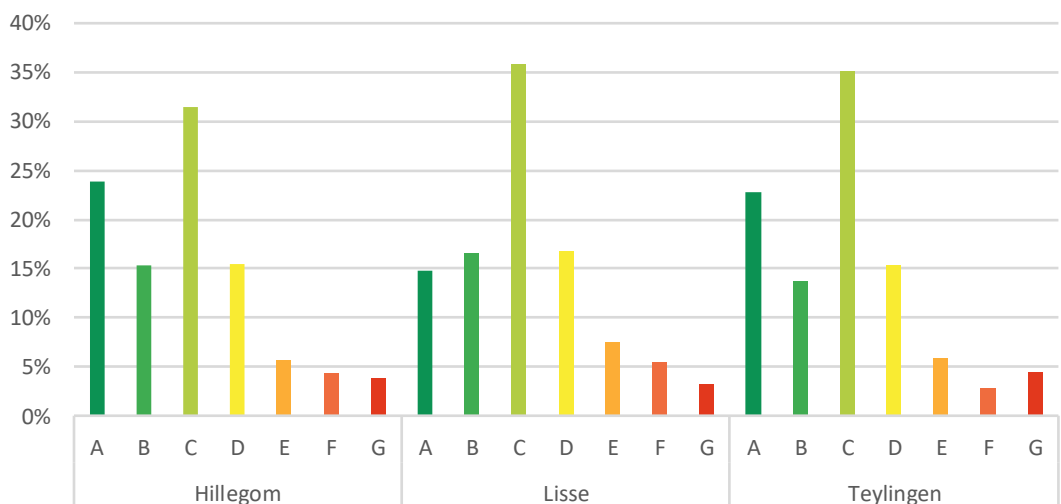
Bron: NVM, bewerking RIGO

2.4 Duurzaamheid

Het thema duurzaamheid staat landelijk, maar zeker ook in Hillegom, Lisse en Teylingen veel in de belangstelling. Zo stimuleren de gemeenten duurzaamheidsinvesteringen van inwoners door de mogelijkheid te bieden een duurzaamheidslening aan te vragen. Ook binnen de op te stellen Woonvisies zal duurzaamheid één van de thema's zijn.

Eén van de manieren om de duurzaamheid van de huidige woningvoorraad te bepalen is het energielabel. De meerderheid van de woningen in Hillegom, Lisse en Teylingen waarvan een energielabel bekend is, heeft energielabel C. Woningen met een energielabel C hebben iets hogere kosten voor energie dan woningen met een groen label (A & B), maar echt energieverspillend zijn woningen met dit label niet. In Hillegom en Teylingen heeft bijna een kwart van de woningen waarvan het label bekend is een A label. In Lisse ligt dit aandeel bijna 10% lager.

figuur 2-19 Woningvoorraad naar energielabel



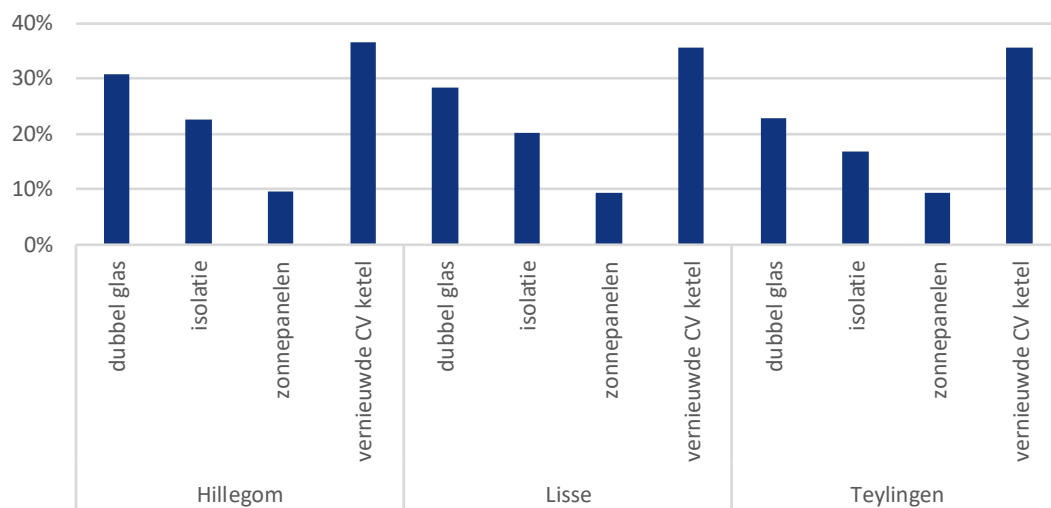
Bron: Rijksdienst voor Ondernemend Nederland, bewerking RIGO

Op basis van het WoON2018 kunnen we de duurzaamheid van woningen ook in kaart brengen door het bieden van inzicht in de recent genomen energiebesparende maatregelen. In het WoON is aan respondenten gevraagd aan te geven of er in hun woning de afgelopen vijf jaar (als de respondent korter in de woning woont, dan gaat het alleen om deze kortere periode) energiebesparende maatregelen zijn aangebracht.

De maatregel die in de afgelopen vijf jaar het vaakst genomen is het installeren van een vernieuwde CV ketel. Ook dubbel glas is in alle drie de gemeenten relatief vaak aangebracht in de afgelopen vijf jaar.

Een maatregel die minder vaak genomen wordt is het aanbrengen van zonnepanelen. Mogelijk heeft dit ermee te maken dat zonnepanelen relatief duur zijn in de aanschaf en zonnepanelen niet, zoals een CV-ketel een primaire behoefte zijn.

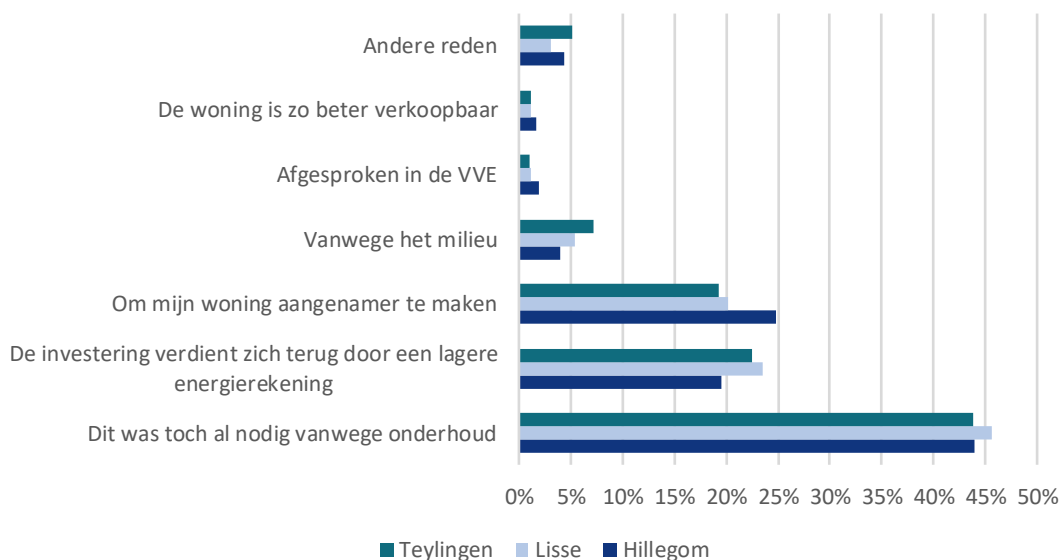
figuur 2-20 Genomen energiebesparende maatregelen in de afgelopen vijf jaar volgens de respondenten



Bron: WoON2018, bewerking RIGO

Vaak wordt het nemen van energiebesparende maatregelen gecombineerd met het onderhoud. Circa 44% tot 46% van de woningeigenaren die maatregelen hebben aangebracht, melden dat dit voor hun een reden was om dergelijke maatregelen te nemen. Andere veelgenoemde redenen zijn het terugverdienen van de investering door een lagere energierekening en om de woning meer comfortabel te maken.

figuur 2-21 Reden waarom eigenaar-bewoners energiebesparende maatregelen hebben genomen



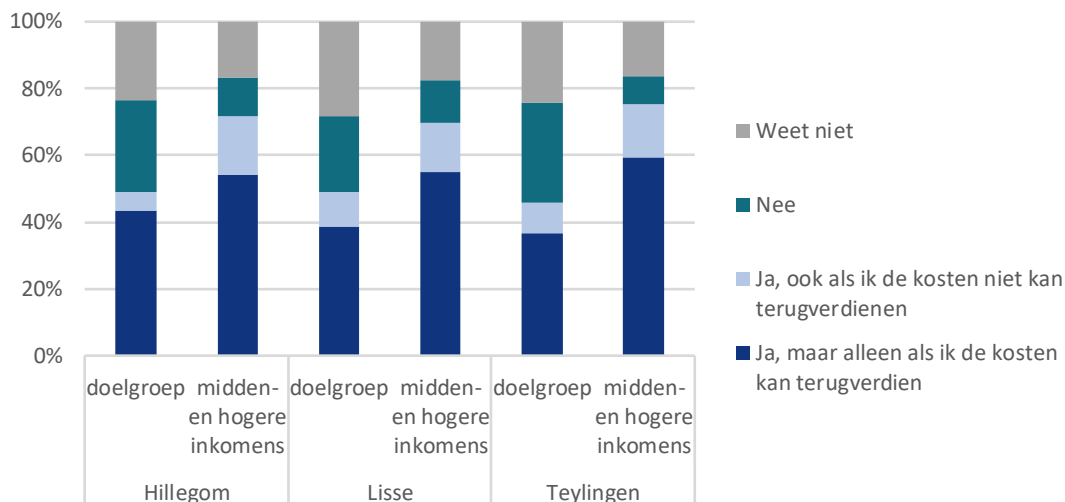
Bron: WoON2018, bewerking RIGO

Investeringsbereidheid

De bereidheid om energiebesparende maatregelen te nemen hangt samen met het inkomen van een huishouden. Zo geeft 23% (in Lisse) tot 30% (in Teylingen) van de eigenaar-bewoners met een inkomen tot de EU-grens (doelgroep van sociale huur) aan dat zij niet bereid zijn om energiebesparende maatregelen te nemen. Onder de midden- en hogere inkomens is dit 8% (Teylingen) à 13% (Lisse).

Het terugverdienen van de energiebesparende maatregelen is onder alle inkomensgroepen een prikkel om de bereidheid te vergroten. Naarmate het inkomen toeneemt, neemt de bereidheid om maatregelen te nemen onder deze voorwaarde toe.

figuur 2-22 Bereidheid om energiebesparende maatregelen uit te voeren onder eigenaar-bewoners



Bron: WoON2018, bewerking RIGO

3 Huidige woonsituatie

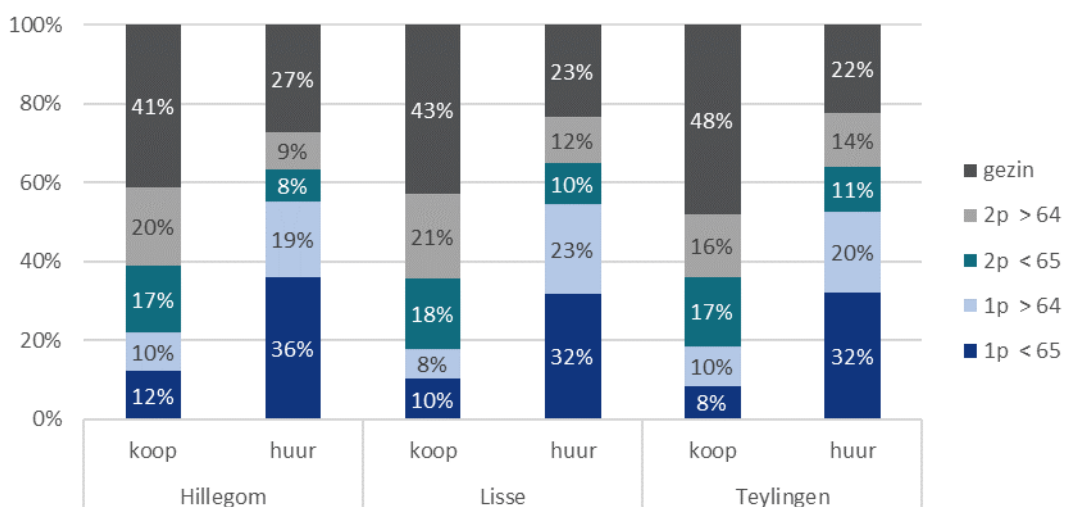
De woonsituatie hangt sterk samen met de levensfase en het inkomen. In dit hoofdstuk worden de woonpatronen van huishoudens in verschillende levensfasen en met een verschillend inkomen in beeld gebracht. Daarnaast laten we de woonlasten en de levensloopbestendigheid van de woningvoorraad in relatie tot de bewoners zien.

3.1 Wie woont waar?

Het aantal huishoudens is groter dan het aantal bewoonde woningen. Zo wonen er volgens het WoON bijvoorbeeld in Lisse 10.110 huishoudens en worden er ongeveer 9.910 woningen bewoond. Dat betekent dat ongeveer 200 huishoudens in Lisse buiten de reguliere voorraad wonen. Deze huishoudens wonen bijvoorbeeld op woonboten, in recreatiewoningen of zijn inwonend bij een ander huishouden. In Hillegom gaat het om ongeveer 190 huishoudens die buiten de reguliere voorraad wonen en in Teylingen zijn dit er circa 330. In dit rapport blijft deze groep buiten beschouwing en wordt gefocust op de huishoudens wonend in een zelfstandige woning.

De woonsituatie van huishoudens hangt nauw samen met de levensfase. Zo bestaat in Teylingen bijna de helft van de eigenaar-bewoners uit gezinnen. In Lisse en Hillegom ligt dit aandeel tussen 41% en 43%. De huurders bestaan voor een groot deel uit eenpersoonshuishoudens (55% in Hillegom; 55% in Lisse; 52% in Teylingen).

figuur 3-1 Huishoudenssamenstelling van huurders en eigenaar-bewoners naar leeftijd en type



Bron: WoON2018, bewerking RIGO

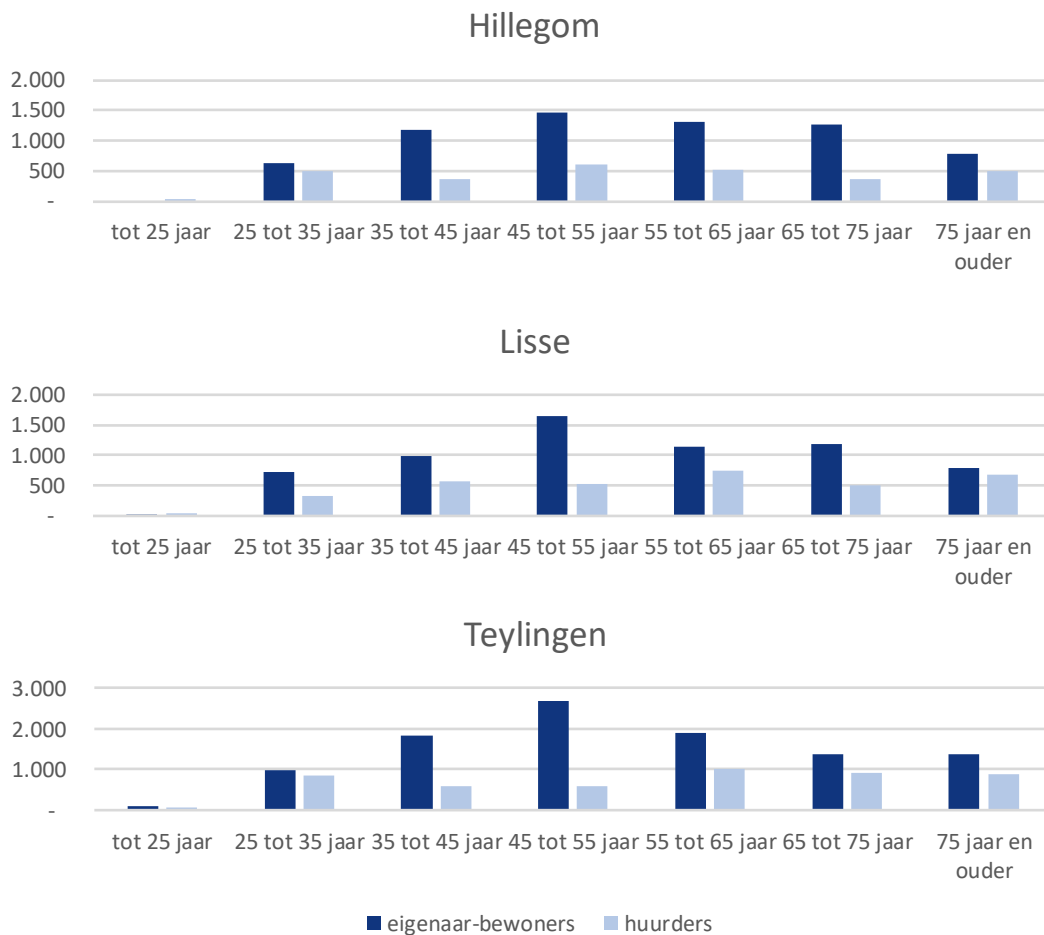
In figuur 3-2 is de leeftijdsopbouw van eigenaar-bewoners en huurders weergegeven. In dit figuur valt op dat de oudere huishoudens relatief vaker een huurwoning bewonen dan huishoudens uit de latere generatie. Zo huurt in Hillegom 40% van de 75-plussers een woning. Onder de huishoudens van 55 tot 75 jaar is dit 25%.

Dit verschil komt doordat na de oorlog de tendens is ontstaan dat alleen de lagere inkomens geen woning kochten. Daarvoor was huren ook gebruikelijk onder de middeninkomens en de

hogere inkomens. Het eigen woningbezit onder de toekomstige generatie ouderen ligt daarvoor hoger dan onder de huidige generatie ouderen.

Doordat ouderen niet vaak verhuizen, gaan de woonpatronen van ouderen door deze generatie verschillen in de komende tijd flink veranderen. Dat betekent dat het aantal ouderen in de koopsector in de komende jaren sterk zal toenemen. In hoofdstuk 5 zal verder gekeken worden naar de toekomstige woningmarktsituatie.

figuur 3-2 Leeftijdsopbouw van eigenaar-bewoners en huurders



Bron: WoON2018, bewerking RIGO

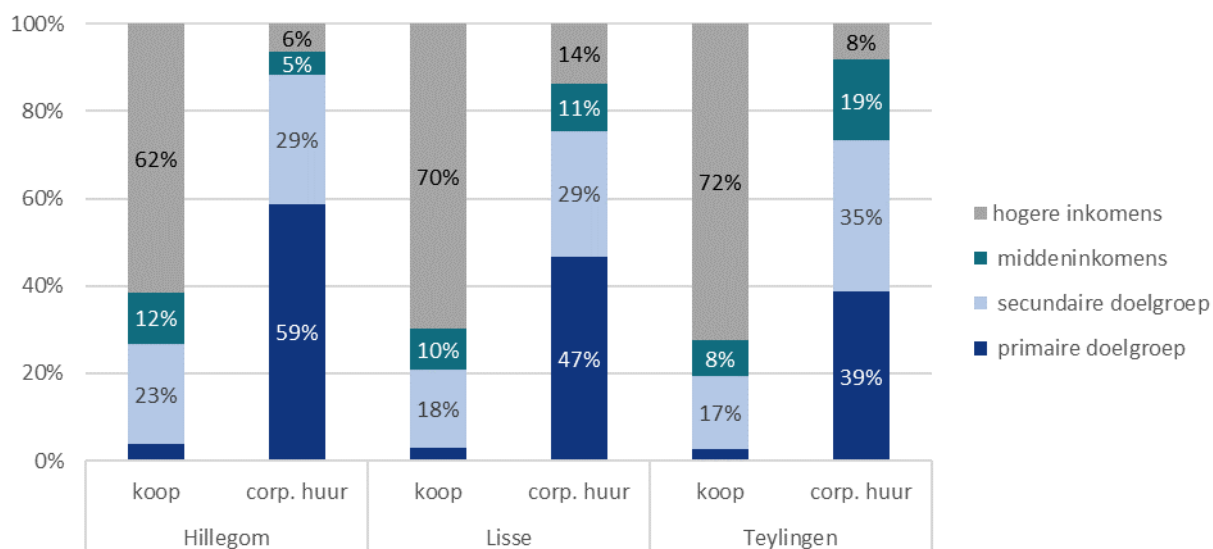
Het gros van de eigenaar-bewoners heeft een inkomen van meer dan € 47.069 per jaar. Circa één op de vijf eigenaar-bewoners behoort tot de doelgroep (inkomen tot €36.798). In Hillegom is dit aandeel iets hoger, mogelijk omdat de huizenprijzen in deze gemeente ook lager liggen (zie figuur 2-12). Voor een deel zal het bij deze eigenaar-bewoners gaan om huishoudens die te maken hebben gehad met een inkomensterugval, maar het grootste deel zal de woning lang geleden (met een hoger inkomen en tegen een lagere prijs) gekocht hebben.

In het onderstaande figuur is de bewoning van de gereguleerde voorraad (tot €711, prijspeil 2018) van de corporaties in de gemeenten weergegeven. Het aandeel corporatiehuurders dat behoort tot de doelgroep voor sociale huur (tot €36.798) varieert van 74% in Teylingen

tot 76% in Lisse en 88% in Hillegom. Daarmee woont 12% tot 26% goedkoop scheef. Landelijk is dit 18%. De term 'goedkope scheefheid' wordt landelijk gebruikt als aanduiding van de situatie dat iemand met een inkomen boven de EU-grens in een woning woont met een huurprijs tot de liberalisatiegrens.

Tussen 5% (in Hillegom) tot 19% (in Teylingen) van de corporatiewoningen wordt bewoond door huishoudens met een middeninkomen (tot €47.069). Als deze groep ook tot de doelgroep van corporaties wordt gerekend bedraagt de omvang van de goedkope scheefheid 6% tot 14%.

figuur 3-3 Omvang inkomensgroepen in het corporatiebezit tot €711 en in de koopsector



Bron: WoON2018, bewerking RIGO

3.2 Woonlasten

Huurders zijn gemiddeld (iets meer) dan een kwart van hun besteedbare inkomen kwijt aan huur; de netto huurquote bedraagt 24,6% in Lisse, 26,2% in Hillegom en 28,4% in Teylingen. Dan gaat het om de lasten die de huurders zelf moeten opbrengen, eventuele huurtoeslag is hier al in verrekend (verschil tussen bruto en netto huur). De totale woonquote, waarin ook bijkomende lasten (energie en gemeentelijke heffingen) worden meegerekend, bedraagt tussen de 34,3% (in Lisse) tot 37,2% (in Teylingen).

De netto woonquote ligt in de gehele regio Holland Rijnland lager en bedraagt 33,6%. Dit verschil heeft vooral te maken met een gemiddeld hoger besteedbaar inkomen in de regio dan in Hillegom en Lisse. Landelijk bedraagt de netto woonquote van huurders 34,7%.

tabel 3-1 Woonlasten van huurders (gemiddelden)

	Hillegom	Lisse	Teylingen
netto besteedbaar inkomen	€ 25.900	€ 26.600	€ 28.400
bruto huur	€ 615	€ 570	€ 650
netto huur	€ 525	€ 480	€ 595
netto huurquote	26,2%	24,6%	28,4%
bijkomende woonuitgaven	€ 180	€ 175	€ 180
totale woonuitgaven	€ 700	€ 655	€ 775
netto woonquote	35,8%	34,3%	37,2%

Bron: WoON2018, bewerking RIGO

Alleenstaande huurders hebben gemiddeld een hogere woonquote dan paren en gezinnen. Dat betekent dat zij gemiddeld een groter aandeel van hun besteedbaar inkomen kwijt zijn aan wonen. Zo bedraagt de woonquote voor alleenstaanden in Teylingen 42%, in Hillegom 40% en in Lisse 37%. Het verschil in woonquotes tussen de gemeenten wordt veroorzaakt door een gemiddeld lagere huur in Lisse.

tabel 3-2 Netto woonquote van huurders naar huishoudensamenstelling (gemiddelden)¹⁵

	Hillegom	Lisse	Teylingen
alleenstaand	40%	37%	42%
paar	28%	30%	33%
gezin	32%	31%	30%
totaal	36%	34%	37%

Bron: WoON2018, bewerking RIGO

Eigenaar bewoners zijn gemiddeld 20,2% in Teylingen tot 22,6% in Hillegom van hun netto inkomen kwijt aan netto hypotheeklasten. De totale woonlasten bedragen 26,5% in Teylingen, 28,3% in Lisse en 29,7% in Hillegom. Eventuele fiscale voordelen zijn hierin al verrekend.

De lagere quote in Teylingen komt door het gemiddeld hogere netto besteedbare inkomen in deze gemeente. In de regio zijn eigenaar-bewoners een fractie meer van hun inkomen kwijt aan woonlasten dan in Teylingen: in de regio omvatten de woonlasten circa 26,9% van het netto inkomen. Landelijk bedraagt de gemiddelde netto woonquote voor eigenaar-bewoners ongeveer 28%.

¹⁵ Vanwege beperkte celvulling is het niet mogelijk een betrouwbare verdere uitsplitsing van de quotes van verschillende huishoudensamenstellingen te laten zien.

tabel 3-3 Woonlasten van eigenaar-bewoners (gemiddelden)

	Hillegom	Lisse	Teylingen
netto besteedbaar inkomen	€ 51.300	€ 49.900	€ 57.600
bruto hypotheeklasten	€ 1.000	€ 955	€ 1.035
netto hypotheeklasten	€ 810	€ 780	€ 825
netto koopquote	22,6%	21,3%	20,2%
bijkomende woonuitgaven	€ 240	€ 245	€ 240
totale woonuitgaven	€ 1.050	€ 1.025	€ 1.065
netto woonquote	29,7%	28,3%	26,5%

Bron: WoON2018, bewerking RIGO

Ook onder eigenaar-bewoners zijn de koopquote en de woonquote voor alleenstaanden hoger dan voor paren en gezinnen. Wel is de quote voor alleenstaanden vanaf 65 jaar lager dan voor jongere alleenstaanden. Dit komt omdat 65-plussers veelal (een groot deel van) de hypotheek hebben afbetaald.

tabel 3-4 Netto woonquote van eigenaar-bewoners naar huishoudenssamenstelling (gemiddelden)

	Hillegom	Lisse	Teylingen
alleenstaand tot 65 jaar	38%	40%	34%
alleenstaand vanaf 65 jaar	34%	34%	32%
paar tot 65 jaar	32%	26%	25%
paar vanaf 65 jaar	26%	24%	23%
gezin	27%	28%	25%
totaal	30%	28%	26%

Bron: WoON2018, bewerking RIGO

Als we de woonlasten voor huurders en voor eigenaar-bewoners vergelijken, dan zien we dat hoewel de netto huurlasten lager zijn dan de netto hypotheeklasten. Tegelijkertijd is de netto woonquote van huurders hoger dan voor eigenaar-bewoners. Dit komt doordat het gemiddelde netto besteedbaar inkomen van eigenaar-bewoners (bijna) twee keer zo hoog is als van huurders.

3.3 Wonen en ouderen

Op dit moment is ongeveer een derde van de huishoudens in Hillegom, Lisse en Teylingen 65 jaar of ouder. De verwachting is dat dit aandeel de komende jaren verder toe zal nemen als gevolg van de toenemende vergrijzing. Naast de vergrijzing zal ook het beleid van extramuralisering ervoor zorgen dat er in woningen steeds vaker rekening gehouden moet worden met de lichamelijke klachten van de bewoners. Immers geldt vaak: hoe ouder men wordt, hoe vaker men te maken krijgt met lichamelijke klachten.

Volgens het WoON2018 woont in Hillegom en Lisse circa 14% van de huishoudens in een woning waar aanpassingen voor een handicap aanwezig zijn. In Teylingen ligt dit aandeel lager,

daar woont 10% van de huishoudens in een aangepaste woning. Het aandeel 75-plus huishoudens dat in een aangepaste woning woont, is vele malen hoger. Circa 30% van de Teylingse 75-plussers woont in een woning waarin één of meerdere aanpassingen zijn uitgevoerd. In Lisse (37%) en in Hillegom (41%) ligt het aandeel 75-plussers dat in een aangepaste woning woont wat hoger. Aanpassingen die gemaakt zijn, zijn veelal één of meerdere kleine aanpassingen. Gedacht kan bijvoorbeeld worden aan het weghalen van drempels of aan het ophangen van steunbeugels.

Daarnaast woont volgens het WoON2018 circa één op de drie huishoudens in een woning waarbij de woonkamer, keuken, sanitair en slaapkamer bereikbaar zijn zonder traplopen. Logischerwijs gaat het hier met name om appartementen met lift. Het aandeel 75-plus huishoudens dat in een dergelijke woning woont ligt een stuk hoger. Landelijk woont 63% van de 75-plussers in een gelijkvloerse woning. In Lisse is dit aandeel groter en woont 66% van de 75-plussers in een dergelijke woning. In Hillegom en Teylingen ligt dit aandeel iets lager dan landelijk. In Hillegom woont 60% van de 75-plussers in een traploze woning en in Teylingen is dit de helft van de 75-plussers. De 75-plussers die niet in een gelijkvloerse woning wonen kunnen zich mogelijk prima redden in deze woning. Het kan ook zo zijn dat gelijkvloerse woningen minder beschikbaar zijn en dat ouderen daarom (langer) in een niet-gelijkvloerse woning blijven wonen.

4 Verhuizingen en woonwensen

In Hillegom, Lisse en Teylingen zijn circa 4.800 huishoudens verhuisd in de afgelopen jaren. In dit hoofdstuk brengen we de gerealiseerde verhuizingen in beeld. Daarnaast laten we de woonwensen zien van de huishoudens die graag binnen twee jaar willen verhuizen en maken we inzichtelijk wat dit betekent voor de huidige vraag- en aanbodverhoudingen.

4.1 Gerealiseerde verhuizingen

In de afgelopen jaren (twee jaar voorafgaand aan het WoON) zijn er 2.120 huishoudens verhuisd naar een (andere) woning in Teylingen (circa 14% van de huishoudens). In Hillegom zijn er 1.540 huishoudens verhuisd (16%) en in Lisse 1.150 (11%). De meest genoemde reden voor deze verhuizingen ligt in de relationele sfeer: samenwonen of scheiden. Een andere veel genoemde reden is dat men verhuisd is vanwege de vorige woning.

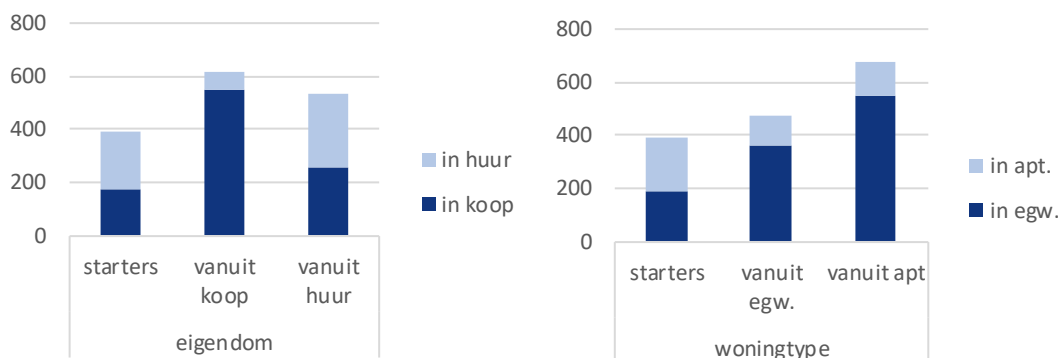
Hillegom

In de afgelopen jaren zijn er circa 1.540 huishoudens (starters en doorstromers) verhuisd naar een (andere) woning in Hillegom. Dit zijn veelal huishoudens tot 35 jaar. Huishoudens vanaf 55 jaar blijven veel vaker zitten waar ze zitten en verhuizen veel minder. Circa 6% van deze huishoudens is de afgelopen jaren verhuisd.

Van de verhuisde huishoudens in Hillegom zijn er circa 400 starters, oftewel 25%. Zij hebben geen lege woning achtergelaten. Dit hoeven niet perse jonge huishoudens te zijn die hun eerste woning hebben betrokken, maar dit kunnen ook huishoudens zijn die om een andere reden een (nieuwe) start hebben gemaakt op de woningmarkt. Bijvoorbeeld vanwege een scheiding of uitstroom uit een instelling. De huishoudens die een start hebben gemaakt op de woningmarkt, hebben vaker een huurwoning betrokken dan een koopwoning. Ongeveer de helft van de starters betrok een eengezinswoning en de andere helft een appartement.

Huishoudens die een lege woning achterlaten noemen we doorstromers. Er zijn in de afgelopen jaren ongeveer 1.140 huishoudens (75% van de verhuisde huishoudens) doorgestroomd naar een (andere) Hillegomse woning. De meest gemaakte stappen van deze doorstromers zijn van een koopwoning naar een andere koopwoning of van een eengezinswoning naar een andere eengezinswoning.

figuur 4-1 Gemaakte stappen op de woningmarkt in Hillegom in de twee jaar voorafgaand aan het WoON naar eigendom en type



Bron: WoON2018, bewerking RIGO

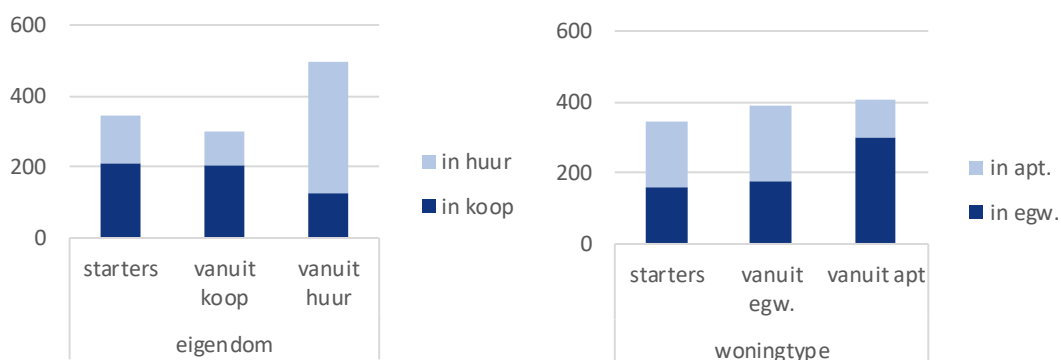
Lisse

In de gemeente Lisse hebben 1.150 huishoudens (starters en doorstromers) de afgelopen jaren een (andere) woning betrokken. Dit zijn veelal huishoudens in de leeftijd tot 35 jaar. De meest genoemde reden voor deze huishoudens om te verhuizen is samenwonen of het huwelijk.

Van de verhuisde huishoudens in Lisse hebben er 350 (30%) een start gemaakt op de woningmarkt. Deze huishoudens hebben vaker een koopwoning betrokken dan een huurwoning en vaker een appartement dan een eengezinswoning. Een appartement wordt door de meeste jonge huishoudens gezien als een tussenstap naar een vaak grotere en duurdere eengezinswoning.

Van de verhuisde huishoudens zijn er ongeveer 800 doorstromers, oftewel 70%. Doorstromers vanuit een koopwoning hebben ook vaak een andere koopwoning betrokken en doorstromers uit een huurwoning betrokken vaak een huurwoning. Wat opvalt is dat er relatief veel huishoudens vanuit een eengezinswoning in een appartement zijn gaan wonen. Dit zullen veelal de wat oudere huishoudens zijn, die de voorkeur gaven aan een wat kleiner en beter toe- en doorgankelijk woningtype.

figuur 4-2 Gemaakte stappen op de woningmarkt in Lisse in de twee jaar voorafgaand aan het WoON naar eigendom en type



Bron: WoON2018, bewerking RIGO

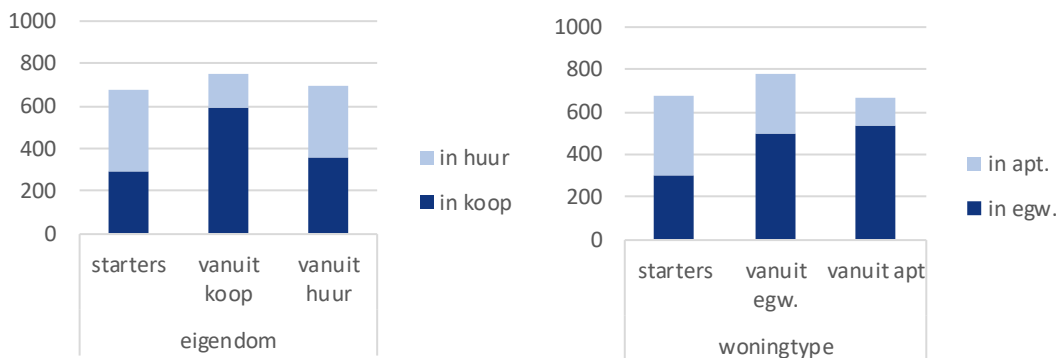
Teylingen

In de afgelopen jaren zijn circa 2.120 huishoudens (starters en doorstromers) verhuisd binnen of naar Teylingen. Net zoals in Hillegom en Lisse zijn het ook in deze gemeente vooral de jonge huishoudens die verhuisd zijn. 75-plus huishoudens verhuizen niet of nauwelijks in deze gemeente. Slechts 1% van deze huishoudens is in de afgelopen jaren verhuisd.

Circa 670 huishoudens (32% van de verhuisde huishoudens) hebben een start gemaakt op de woningmarkt in deze gemeente. Deze starters hebben veelal een huurwoning en een appartement betrokken. Het huurappartement fungeert vaak als tussenstap naar een grondgebonden koopwoning, die ook voor deze groep vaak het einddoel is.

Ongeveer 1.450 huishoudens (68%) die de afgelopen jaren een (andere) woning hebben betrokken in Teylingen zijn doorstromers. Zij zijn veelal trouw gebleven aan het type woning dat men al had. Wel heeft ongeveer de helft van de doorstromers vanuit een huurwoning de stap naar een koopwoning kunnen maken. Huren lijkt door huishoudens te worden gezien als tussenstap richting een koopwoning.

figuur 4-3 Gemaakte stappen op de woningmarkt in Teylingen in de twee jaar voorafgaand aan het WoON naar eigendom en type



Bron: WoON2018, bewerking RIGO

4.2 Verhuisstromen

In het WoON is aan woningzoekenden gevraagd of ze een voorkeur hebben voor hun eigen gemeente of liever ergens anders zoeken. Er zijn weinig woningzoekenden uit overig Nederland die Hillegom, Lisse of Teylingen als 'gewenste regio' hebben genoemd. Dit hoeft overigens niet te betekenen dat dit daadwerkelijk zo is. Lang niet alle woningzoekenden hebben een specifieke woonbestemming. Het aantal woningzoekenden dat nu nog niet in één van de drie gemeenten woont, maar daar graag naartoe wil verhuizen is klein. Het is daarom niet mogelijk om deze groep nader te analyseren.

Om inzicht te krijgen waar huishoudens die zich in Hillegom, Lisse of Teylingen vestigen vandaan komen of waar huishoudens uit deze gemeenten juist naartoe gaan, is in de onderstaande tabellen inzicht gegeven in de verhuisstromen. Dit is gedaan door de gemiddelde instroom (vestigings) en de gemiddelde uitstroom (vertrekkers) van de afgelopen 5 jaar te berekenen.

Hillegom

In Hillegom vestigen zich relatief veel inwoners uit Haarlemmermeer en Haarlem. Dit kan onder meer te maken hebben met het gunstige prijsniveau van de woningen in Hillegom in vergelijking met Haarlem en Haarlemmermeer. Tegelijkertijd zijn de verbindingen vanuit Hillegom naar bijvoorbeeld Schiphol en Amsterdam goed, waardoor het een aantrekkelijke alternatieve vestigingsplek kan zijn.

tabel 4-1 Gemiddelde in- en uitstroom in de afgelopen 5 jaar in Hillegom naar herkomst/vertrek gemeente

Hillegom		
	gem. instroom	gem. uitstroom
Haarlemmermeer	190	120
Haarlem	100	80
Lisse	90	110
Amsterdam	50	50
Noordwijkerhout	50	30
Bloemendaal	50	30
Heemstede	40	20
Teylingen	40	40

Bron: CBS, bewerking RIGO

De meeste vestigers in Lisse komen uit Haarlemmermeer of de andere twee 'HLT-gemeenten': Hillegom en Teylingen. Vanuit deze gemeenten vestigen zich meer mensen in Lisse, dan dat Lissenaren zich vestigen in één van deze gemeenten.

tabel 4-2 Gemiddelde in- en uitstroom in de afgelopen 5 jaar in Lisse naar herkomst/vertrek gemeente

Lisse		
	gem. instroom	gem. uitstroom
Haarlemmermeer	130	80
Teylingen	140	110
Hillegom	110	90
Noordwijkerhout	70	40
Leiden	70	50
Amsterdam	70	50
Den Haag	50	30
Haarlem	50	20

Bron: CBS, bewerking RIGO

Voor Teylingen geldt dat de meeste binnenlandse verhuisstromen van en naar Teylingen ongeveer in evenwicht zijn: er vertrekken even veel mensen vanuit de gemeente naar Teylingen als andersom. Verreweg de grootste verhuisstroom is tussen Teylingen en Leiden. Circa 240 inwoners vanuit Leiden vestigen zich gemiddeld per jaar in Teylingen en circa 230 inwoners vanuit Teylingen vestigen zich in Leiden.

tabel 4-3 Gemiddelde in- en uitstroom in de afgelopen 5 jaar in Teylingen naar herkomst/vertrek gemeente

	Teylingen	
	gem. instroom	gem. uitstroom
Leiden	240	230
Oegstgeest	110	100
Noordwijk	130	120
Lisse	110	140
Den Haag	100	90
Katwijk	90	90
Noordwijkerhout	90	90
Amsterdam	90	90
<i>Hillegom</i>	<i>40</i>	<i>40</i>

Bron: CBS, bewerking RIGO

4.3 Gewenste verhuizingen

In het WoON is niet alleen aan huishoudens gevraagd of zij in de afgelopen jaren verhuisd zijn, maar ook of zij voornemens zijn dit in de komende twee jaar te gaan doen. In de gemeente Lisse hebben 2.250 huishoudens aangegeven op zoek te zijn naar een woning in Lisse. In Teylingen hebben 2.500 huishoudens aangegeven een verhuishwens te hebben en in Hillegom zijn dit 1.410 huishoudens.

Deze huishoudens omvatten zowel potentiële starters als doorstromers. Het gaat om zogeheten vragers ‘in de markt’, woningzoekenden die al minimaal een concrete zoekactie hebben ondernomen.

Hillegom

Het overgrote deel van de verhuisgeneigden in de gemeente Hillegom heeft aangegeven graag naar een koopwoning te willen verhuizen. Ongeveer de helft zoekt een grondgebonden koopwoning (52%). Vooral onder huishoudens van 35 tot 65 jaar, paren en gezinnen is dit een veel gewenst segment.

De huishoudens van 75 jaar en ouder geven relatief vaak de voorkeur aan een appartement. De oudere verhuisgeneigden zullen dan ook veelal kleiner/gelijkvloers willen wonen. Ook starters op de woningmarkt (70%) geven relatief vaak de voorkeur aan een appartement boven een eengezinswoning. Zij zullen een appartement veelal zien als een tussenstap. Als de kans zich voordoet zal een deel van de starters deze stap overslaan.

tabel 4-4 Woonwensen van huishoudens in Hillegom die willen verhuizen naar eigendom en type

	koop eg.	koop app.	huur eg.	huur app.
Tot 35 jaar	43%	20%	9%	29%
35 - 64 jaar	67%	7%	8%	18%
65 jaar en ouder	10%	55%	0%	35%
totaal	52%	17%	8%	24%
alleenstaand	27%	15%	11%	47%
paar	59%	24%	0%	17%
gezin	59%	15%	9%	18%
totaal	52%	17%	8%	24%

Bron: WoON2018, bewerking RIGO

Lisse

Ook onder de verhuisgeneigde huishoudens in Lisse is een grondgebonden koopwoning populair. Ongeveer de helft van de verhuisgeneigden geeft de voorkeur aan dit segment. Dit zijn met name de huishoudens tot 35 jaar en paren.

Ook in deze gemeente willen ouderen veelal gelijkvloers wonen. Circa 92% van de verhuisgeneigden 65-plussers is op zoek naar een appartement. Naast oudere huishoudens wensen starters ook relatief vaak een appartement.

tabel 4-5 Woonwensen van huishoudens in Lisse die willen verhuizen naar eigendom en type

	koop eg.	koop app.	huur eg.	huur app.
Tot 35 jaar	63%	11%	8%	17%
35 - 64 jaar	46%	23%	14%	17%
65 jaar en ouder	8%	48%	0%	44%
totaal	49%	21%	10%	20%
alleenstaand	32%	21%	4%	43%
paar	62%	24%	2%	11%
gezin	47%	18%	18%	18%
totaal	49%	21%	10%	20%

Bron: WoON2018, bewerking RIGO

Teylingen

In Teylingen is een grondgebonden koopwoning eveneens het vaakst gewenste woningtype. In vergelijking met Lisse en Hillegom zijn koop- en huur appartementen veel minder gewild in deze gemeente. Slechts 12% van de verhuisgeneigden wenst een koopappartement en 16% een huurappartement. Deze verhuisgeneigden zijn veelal jonger dan 35 jaar (vaak starters) of ouder dan 65 jaar.

tabel 4-6 Woonwensen van huishoudens in Teylingen die willen verhuizen naar eigendom en type

	koop eg.	koop app.	huur eg.	huur app.
Tot 35 jaar	66%	12%	2%	21%
35 - 64 jaar	68%	3%	20%	9%
65 jaar en ouder	0%	63%	11%	27%
totaal	60%	12%	12%	16%
alleenstaand	25%	32%	27%	15%
paar	78%	12%	3%	8%
gezin	62%	5%	12%	21%
totaal	60%	12%	12%	16%

Bron: WoON2018, bewerking RIGO

4.4 Vraag en aanbod

Op basis van de verhuiscriteria kan een balans worden opgemaakt van gevraagde woningen en woningen die uit de voorraad zouden vrijkomen als de wensen gehonoreerd worden. De vraag wordt uitgeoefend door starters en doorstromers. Het aanbod is afkomstig van doorstromers en 'woningverlaters' (huishoudens die naar een instelling willen of moeten verhuizen). Doorstromers die binnen de eigen gemeente (willen) verhuizen, tellen zowel bij het aanbod als de vraag mee, alleen vragen ze vaak een ander type woning dan ze aanbieden. Woningzoekenden die de huidige gemeenten willen verlaten (en die expliciet een andere bestemming hebben opgegeven) tellen niet mee bij de vraag, maar in geval van doorstromers wel bij het aanbod.

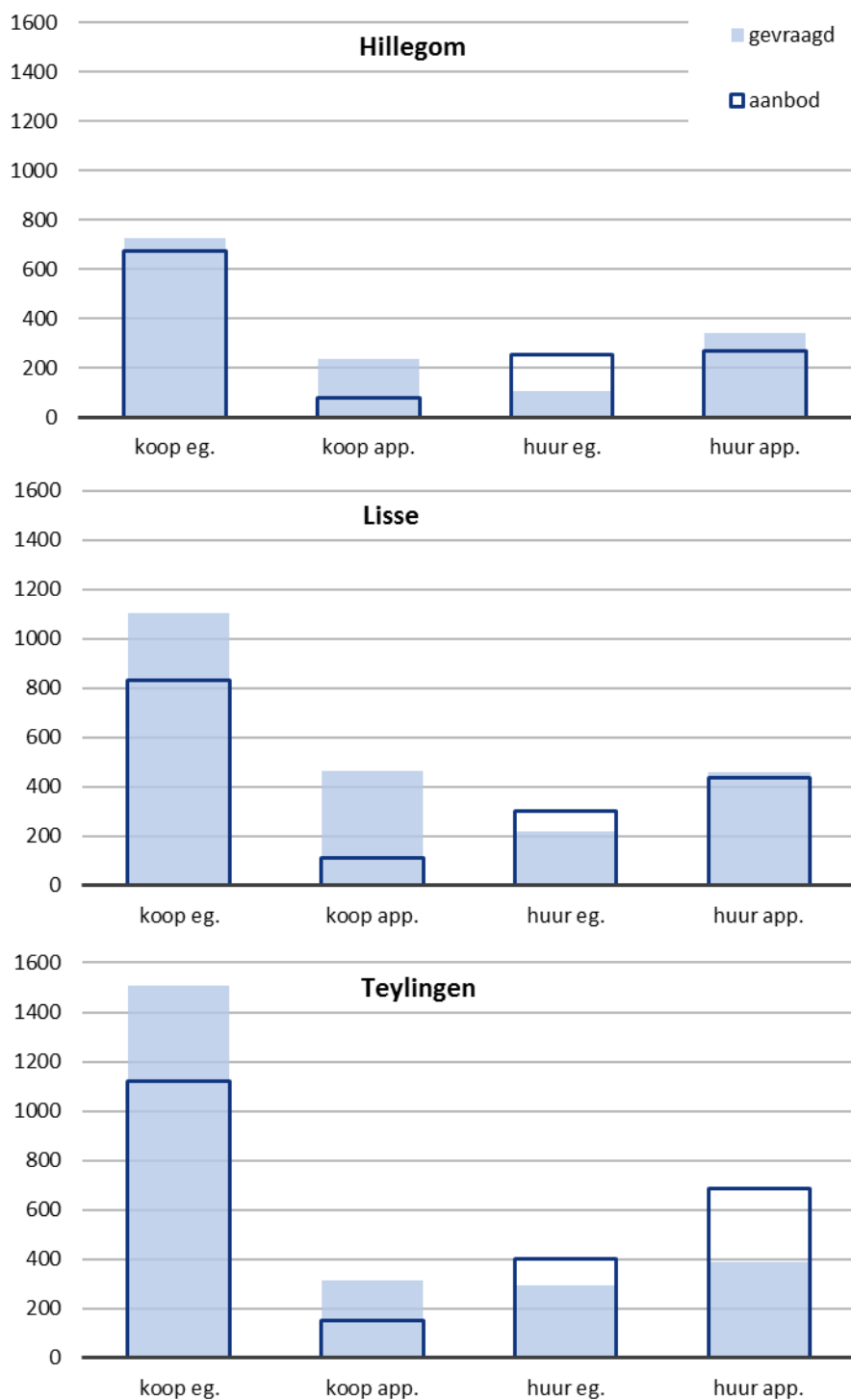
De balans die zo ontstaat, heeft een hoog theoretisch gehalte. Dit komt omdat verhuisbewegingen in de praktijk afwijken van de gewenste verhuizingen. Het komt ook omdat sommige vormen van vraag en aanbod met een woonwensenonderzoek niet (goed) te meten zijn. Denk aan vraag als gevolg van scheiding of aanbod als gevolg van overlijden. Niettemin geeft de balans een indruk van de krapte dan wel ruimte op de markt per segment op de woningmarkt.

Naar eigendom en type

In de eerder gepresenteerde figuren waarin de woonwensen van woningzoekenden inzichtelijk werden gemaakt, viel al op dat huishoudens met name op zoek zijn naar een koopwoning. Dit is duidelijk terug te zien in de vraag- en aanbodverhoudingen in alle drie de gemeenten: de vraag naar koopwoningen is groter dan het aanbod van dit type woning. In Lisse is het verschil tussen vraag en aanbod absoluut gezien het grootst. In deze gemeenten worden ongeveer 630 koopwoningen meer gevraagd dan potentieel uit de voorraad worden aangeboden.

Voor eengezinswoningen is in alle drie de gemeenten juist het omgekeerde het geval: het aantal potentieel aangeboden eengezinswoningen is groter dan het aantal gevraagde eengezinswoningen. Voor huurappartementen liggen de zaken iets anders, in Hillegom is de vraag naar dit type iets groter dan het aanbod, in Lisse is vraag en aanbod in evenwicht en in Teylingen is deze markt juist zeer ruim. Er worden in de laatstgenoemde gemeente potentieel meer woningen van dit type aangeboden dan gevraagd.

figuur 4-4 Door woningzoekenden in de drie gemeenten gevraagde en aangeboden woningen naar eigendom en type



Bron: WoON2018, bewerking RIGO

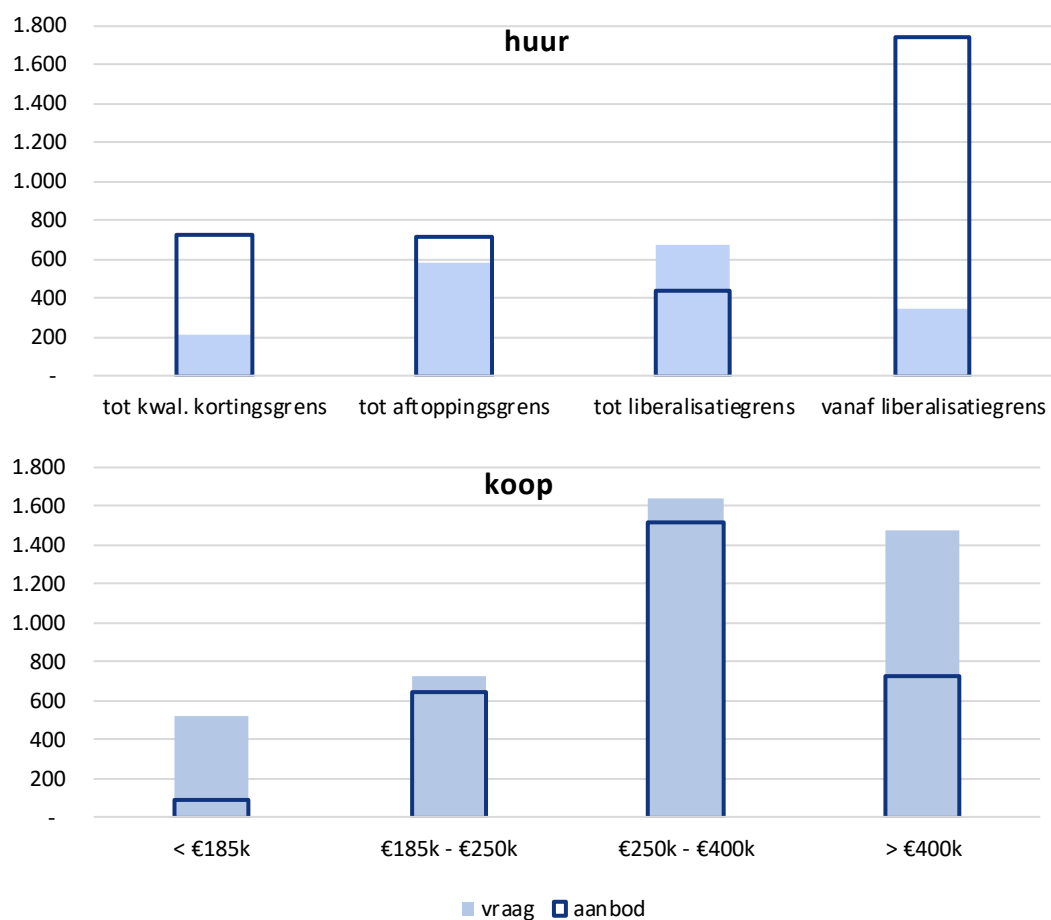
Op basis van het WoON kan geen betrouwbaar beeld worden gegeven voor de vraag- en aanbodverhoudingen naar prijsklasse per gemeente, omdat het aantal respondenten waarop deze analyse gebaseerd wordt te laag is. Wel kan het inzicht per prijsklasse worden gegeven voor de drie gemeenten tezamen.

Zoals al eerder aangegeven is er vooral vraag in de drie gemeenten naar koopwoningen. In de huursector als geheel overtreft dan ook het (theoretische) aanbod de vraag. Dit is ook het geval voor woningen met een huurprijs tot de kwaliteitskortingsgrens. Dit wil niet zeggen dat er geen behoefte is aan deze woningen. In deze vraag-aanbodverhouding klinkt duidelijk de (woon)wens naar meer kwaliteit door. In veel gevallen geldt: hoe hoger de huurprijs, hoe meer kwaliteit. Als huishoudens het dus voor het kiezen hadden, dan kiezen zij voor een huurwoning met een wat hogere huurprijs of een koopwoning. Woonwensen kunnen daarentegen afwijken van wat reëel mogelijk is, oftewel van daadwerkelijke woonpatronen. Inzicht in de woningbehoefte op basis van woonpatronen wordt gegeven in hoofdstuk 5.

Verder valt de vraag- en aanbodverhouding van woningen met een huurprijs vanaf de liberalisatiegrens op. Dit lijkt een segment te zijn waar huurders niet lang willen wonen. Vandaar dat het aanbod binnen dit segment groot is: de meeste van deze huurders willen hoogstwaarschijnlijk doorstromen naar de koopsector. Het is echter de vraag of dit lukt. Daarnaast zien we dat dit segment voor spoedzoekers en jongeren een belangrijke rol vervult. De strenge kredietvoorwaarden spelen hierin een rol. Zo is landelijk het aandeel jongeren (27-29 jaar) dat woont in een vrije sectorhuurwoning toegenomen van 3% in 2006 tot 14% in 2018. Dit segment kan je een "gat in de markt" noemen. Voor de toekomstige woningbehoefte hebben wij daarom een variant doorberekend, waarbij de toenemende behoefte aan vrije sectorhuurwoningen is doorgetrokken richting de toekomst (zie hiervoor de bijlage). Op basis hiervan krijgen we inzicht in de behoefte aan vrije sectorhuurwoningen aan de hand van woonpatronen.

In de koopsector is er momenteel sprake van een aanbodtekort. Dit tekort is het grootst voor de goedkopere (tot €185.000) en de duurdere (vanaf €400.000) kooprijsklassen. Dit laatste wijst erop dat veel doorstromers op zoek zijn naar meer kwaliteit. Waarschijnlijk zijn het vooral de starters en de huishoudens die op dit moment een woning huren die op zoek zijn naar een goedkopere koopwoning.

figuur 4-5 Door woningzoekenden in de drie gemeenten gevraagde en aangeboden woningen naar prijsklasse



Bron: WoON2018, bewerking RIGO

5 Toekomstige woningmarktsituatie

Voor het inschatten van de toekomstige woningbehoefte worden in dit onderzoek drie indicatoren gebruikt: de absolute demografische ontwikkeling, de toekomstige huishoudensamenstelling en de verwachte economische groei. Op basis van deze indicatoren laten we in dit hoofdstuk de toekomstige kwalitatieve woningbehoefte zien, waarbij ingezoomd wordt op de woningbehoefte aan huurwoningen tot €711¹⁶.

5.1 Ontwikkeling huishoudens

Eén van de belangrijkste indicatoren voor toekomstige woningmarktsituatie is de demografische ontwikkeling. In deze studie is de trendraming van de provincie Zuid-Holland gebruikt om hierin inzicht te krijgen. In het recente verleden is het aantal huishoudens in de drie gemeenten toegenomen (paragraaf 2.1) en dit is ook de verwachting voor de komende jaren. Tussen 2018 en 2025 zal het aantal huishoudens naar verwachting behoorlijk toenemen. Daarna vlakt de groei langzaam af.

tabel 5-1 Ontwikkeling van het aantal huishoudens in de gemeenten Hillegom, Lisse en Teylingen volgens de trendraming, 2018 t/m 2040¹⁷

jaren	Hillegom		Lisse		Teylingen	
	totaal	ontwikkeling	totaal	ontwikkeling	totaal	ontwikkeling
2018	9.680		10.090		15.290	
2025	10.610	930	10.740	650	16.530	1.240
2030	11.160	550	10.890	150	17.290	760
2035	11.590	430	10.990	100	17.780	490
2040	11.660	70	10.830	-160	17.990	210
totale ontwikkeling		1.980		740		2.700

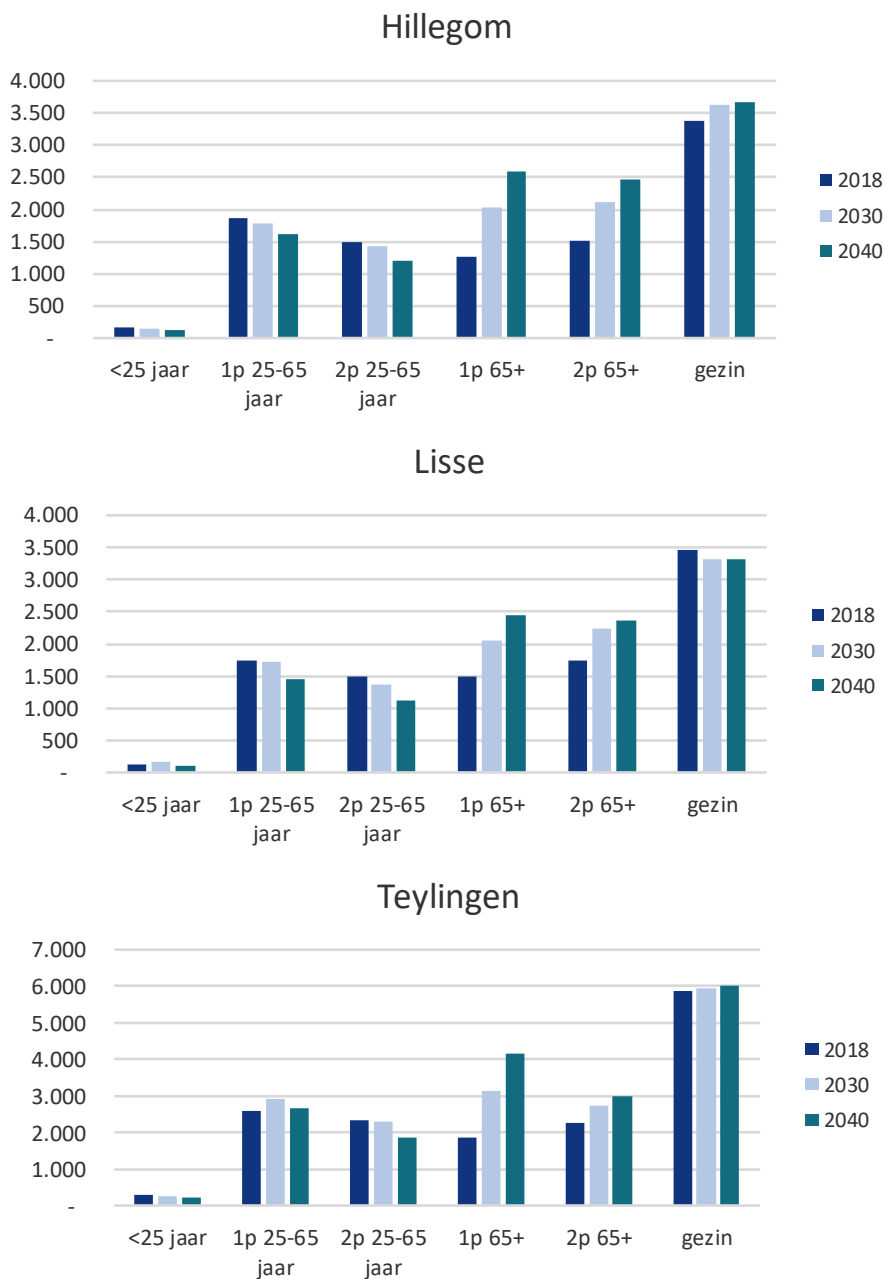
Bron: trendraming provincie Zuid-Holland, bewerking RIGO

Voor het berekenen van de toename van de woningbehoefte is in dit onderzoek de ontwikkeling van het aantal huishoudens leidend. Volgens de trendraming neemt in alle drie de gemeenten het aantal 65+ huishoudens toe, terwijl het aantal één- en tweepersoonshuishoudens tussen 25 en 65 jaar afneemt. Alleen in de gemeente Teylingen blijft het aantal alleenstaanden in deze leeftijdscategorie ongeveer gelijk. In Hillegom en Teylingen neemt het aantal gezinnen licht toe en in Lisse juist licht af.

¹⁶ prijspeil 2018

¹⁷ Om schijnzekerheid te voorkomen zijn de meeste getallen in tabellen in dit hoofdstuk afgerond op tientallen. Door deze afronding kan het voorkomen dat de optelsom van de afgeronde aantallen niet exact klopt. Een voorbeeld: indien er in een tabel twee keer een waarde 7 staat, worden beide afgerond tot 10. Ook de optelsom van beide waarden (14) wordt echter afgerond op 10.

figuur 5-1 Aantal huishoudens naar huishoudenstype in Hillegom, Lisse en Teylingen, 2018 t/m 2040



Bron: trendraming provincie Zuid-Holland, bewerking RIGO

5.2 Ontwikkeling inkomensgroepen

Ook de verwachte ontwikkeling van de economische groei is medebepalend voor de kwalitatieve woningbehoefte. Daarom is de huishoudensontwikkeling gecombineerd met de verwachte ontwikkeling van de koopkracht. Hierbij wordt uitgegaan van de gemiddelde koopkrachtontwikkeling zoals deze in het verleden heeft plaatsgevonden tussen 2000 en 2018. De gemiddelde koopkrachtontwikkeling in deze periode komt uit op een toename van gemiddeld 0,4% per jaar.

In tabel 5-2 is de ontwikkeling van de inkomensgroepen weergegeven. In de drie gemeenten neemt vooral de secundaire doelgroep toe. Hierdoor neemt de doelgroep voor de sociale huur als geheel ook toe (primaire en secundaire doelgroep samen). In Hillegom en Lisse gaat het om een kleine stijging en in de gemeente Teylingen om een wat grotere toename van 5%.

De groei van de secundaire doelgroep is het gevolg van de vergrijzing en daarmee een toename van het aantal ouderen. Steeds meer babyboomers gaan met pensioen, waarbij het inkomen van een deel van deze doelgroep daalt. Dit verklaart ook de relatieve afname van het aandeel hoge inkomens. Het is dan ook niet zo dat de ouderen behorend tot de doelgroep ook allemaal een beroep zullen doen op de sociale huursector. Voor een groot deel zal deze groep in de koopwoning blijven wonen (zie ook de toelichting bij figuur 3-2).

tabel 5-2 Ontwikkeling van de inkomensgroepen in Hillegom, Lisse en Teylingen, 2018 t/m 2040

inkomensgroepen	Hillegom			Lisse			Teylingen		
	2018	2030	2040	2018	2030	2040	2018	2030	2040
primaire doelgroep	17%	17%	17%	18%	17%	18%	12%	13%	14%
secundaire doelgroep	26%	27%	28%	22%	23%	24%	23%	24%	26%
middeninkomens	10%	10%	10%	10%	10%	10%	11%	12%	12%
hoge inkomens vanaf €47.069	47%	46%	45%	50%	49%	48%	54%	51%	49%
doelgroep van sociale huur	43%	44%	45%	40%	41%	42%	35%	37%	39%

Bron: woningmarktsimulatie RIGO

5.3 Ontwikkeling woningbehoefte

Bij de berekening van de ontwikkeling van de woningbehoefte houden we de woonpatronen constant. Dat betekent dat de manier waarop huishoudens in de toekomst (willen en kunnen) wonen, overeenkomt met de huidige woonpatronen (zoals beschreven in paragraaf 3.1). We veronderstellen dus dat de woonpatronen naar leeftijd, huishoudenssamenstelling en inkomen in de toekomst gelijk blijven aan de situatie van dit moment. Wel wordt rekening gehouden met het feit dat de toekomstige generatie ouderen vaker in een koopwoning zal (blijven) wonen dan de huidige en met het feit dat toekomstige jongeren minder (snel) dan in het verleden (kunnen) doorstromen naar een koopwoning.

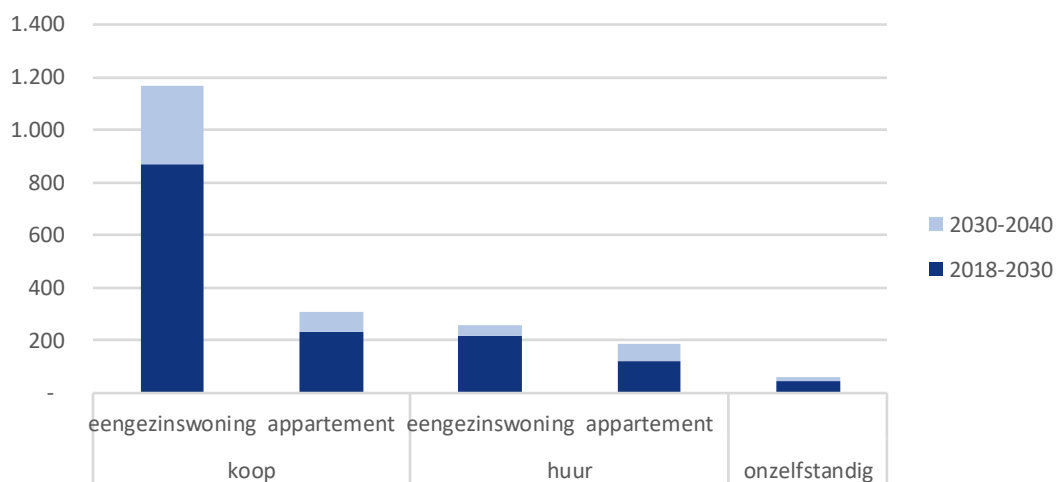
5.3.1 Overall woningbehoefte in Hillegom

In figuur 5-2 is de ontwikkeling van de woningbehoefte naar eigendom en woningtype voor Hillegom weergegeven. Volgens de trendraming van de provincie groeit het aantal huishoudens in Hillegom met name tussen 2018 en 2030 en na die tijd vlakt de groei wat af. Als we deze huishoudens in 2030 en 2040 (naar leeftijd, type en inkomen) op een gelijke wijze willen huisvesten, zien we eenzelfde patroon in de woningbehoefte ontstaan: de woningbehoefte neemt tot 2030 toe en vlakt daarna af.

De grootste totale opgave ligt in Hillegom in de koopsector. De behoefte aan koopwoningen neemt tussen 2018 en 2030 met 1.100 woningen toe en tussen 2030 en 2040 met 370 woningen. Het zijn met name de grondgebonden woningen waar de behoefte groter is dan de huidige voorraad. Dit komt omdat het aantal ouderen in grondgebonden koopwoningen toeneemt. De ouderen van de toekomst wonen vandaag de dag al vaak in een koopwoning en zullen in de meeste gevallen ook in die woning blijven wonen (figuur 3-2). Tegelijkertijd worden er ook nieuwe huishoudens gevormd die graag in dit woningtype willen wonen.

In de huursector neemt de woningbehoefte tussen 2018 en 2030 toe met 340 woningen en tussen 2030 en 2040 met 110 woningen. Dat de behoefte aan huurwoningen na 2030 wat stabiliseert, heeft te maken met het overlijden van oudere huurders en een beperkte instroom van jonge huurders.

figuur 5-2 Ontwikkeling woningbehoefte naar eigendom en woningtype in Hillegom, 2018 t/m 2040



Bron: woningmarktsimulatie RIGO

In onderstaande tabel tonen we de behoefte aan koop- en huurwoningen binnen de verschillende prijsklassen. Zo zien we dat de behoefte aan koopwoningen zich vooral manifesteert in het segment vanaf €250.000. Daarbij moet wel opgemerkt worden dat de vraag naar dit segment sterk afhankelijk is van de conjunctuur. Bij een gunstige economische ontwikkeling zal de behoefte aan dit segment wat groter zijn en bij een negatieve economische ontwikkeling wat kleiner.

In de huursector is de behoefte aan huurwoningen met een huurprijs tot en met de aftoppingsgrens het grootst. Dit wordt veroorzaakt door een toename van het aantal ouderen in huurwoningen. De behoefte aan huurwoningen met een huurprijs boven de aftoppingsgrens¹⁸ blijft ongeveer gelijk. Er is wel wat voor te zeggen om de behoefte aan vrije sector huur enigszins te corrigeren. Het marktaandeel van de vrije sector huur neemt namelijk al enige tijd toe vanwege de verminderde toegankelijkheid van de koopsector (strengere kredietvoorwaarden, hogere prijzen) en de sociale huur (toewijzingsregels). In de bijlage is dan ook een inschatting van de woningbehoefte te vinden waarbij het toenemende marktaandeel van vrije sector huur wordt doorgetrokken in de toekomst.

¹⁸ Onder aftoppingsgrens: tot €640,14 – boven aftoppingsgrens: vanaf €640,14 (prijspeil 2018)

tabel 5-3 Ontwikkeling woningbehoefte naar prijsklassen in Hillegom, 2018 t/m 2040¹⁹

kooprijklassen	2018-2030	2030-2040	2018-2040	huurrijklassen	2018-2030	2030-2040	2018-2040
tot €250.000	320	60	380	tot en met aftoppingsgrens	280	110	390
€250.000-€400.000	440	140	580	vanaf aftoppingsgrens	50	0	50
vanaf €400.000	340	180	520				
totaal	1.100	370	1.470	totaal	340	110	440

Bron: woningmarktsimulatie RIGO

5.3.2 Overall woningbehoefte in Lisse

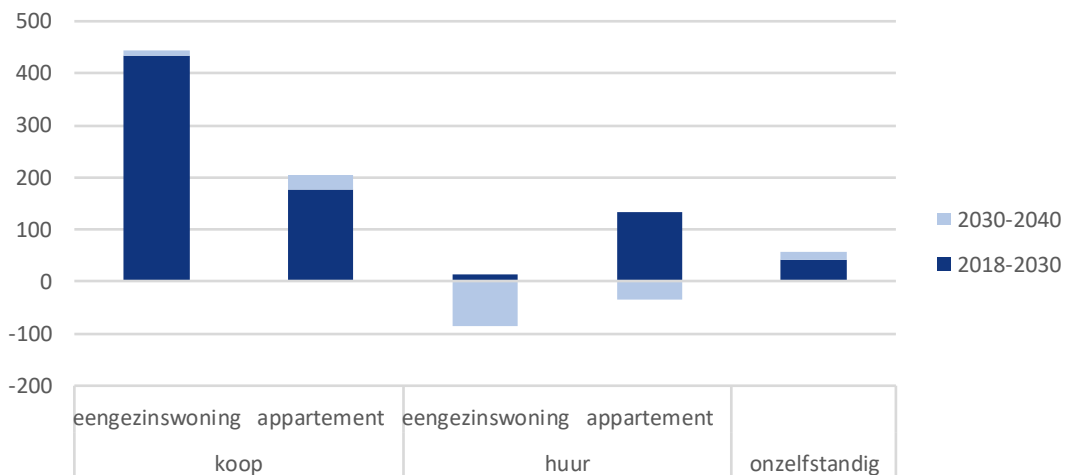
Ook in Lisse neemt het aantal huishoudens tot 2030 volgens de trendraming behoorlijk toe. Daarna neemt het aantal huishoudens licht af. Om huishoudens tot het jaar 2030 op een gelijke wijze te kunnen huisvesten zijn er 760 extra zelfstandige wooneenheden nodig. Tussen 2030 en 2040 neemt de behoefte met circa 80 zelfstandige wooneenheden af.

Samenhangend met de toename van het aantal huishoudens, neemt de woningbehoefte vooral toe tussen 2018 en 2030. In de koopsector is deze toenemende behoefte het grootst, namelijk een toename van 610 wooneenheden. Net als in Hillegom manifesteert deze extra behoefte zich vooral in de grondgebonden koopsector. Dit wordt veroorzaakt doordat het aantal ouderen in grondgebonden koopwoningen toeneemt. In de huursector neemt vooral de behoefte aan appartementen toe tot 2030. Deels gaat het hierbij om specifiek voor ouderen geschikte woningen. Dit kunnen ook grondgebonden appartementen zijn, zoals een kleinere gelijkvloerse woning.

Na 2030 neemt de behoefte aan koopwoningen nog heel licht toe, ondanks het afnemend aantal huishoudens. De afname van het aantal Lissense huishoudens is wel terug te zien in de behoefte aan huurwoningen welke met circa 120 woningen afneemt.

¹⁹ Vanwege beperkte celvulling is het niet mogelijk een betrouwbare nadere opsplitsing van de huurprijsklassen te laten zien.

figuur 5-3 Ontwikkeling woningbehoefte naar eigendom en woningtype in Lisse, 2018 t/m 2040



Bron: woningmarktsimulatie RIGO

De toenemende behoefte aan koopwoningen manifesteert zich in de prijsklasse vanaf €250.000. Tot 2040 is de behoefte aan woningen in de prijsklasse €250.000 tot €400.000 330 woningen groter dan de huidige voorraad. In de prijsklasse vanaf €400.000 is de behoefte tot aan 2040, 350 woningen groter. De behoefte aan koopwoningen tot €250.000 blijft ongeveer gelijk aan de huidige voorraad. Dit heeft er mee te maken dat de gemiddelde economische ontwikkeling is doorgetrokken richting de toekomst (+0,4% koopkrachtontwikkeling per jaar). Hierdoor worden huishoudens ieder jaar een beetje rijker. Of de economische ontwikkeling in de toekomst gelijk gaat zijn aan de economische trend van de afgelopen jaren, is uiteraard de vraag. Daarom is het belangrijk de economische ontwikkelingen en de daarmee samenhangende woningbehoefte goed te blijven monitoren.

Als we kijken naar de huursector, dan zien we dat de toenemende behoefte tot 2030 komt door een grotere behoefte aan huurwoningen met een huurprijs tot de aftoppingsgrens. De behoefte aan huurwoningen vanaf de aftoppingsgrens neemt licht af. Ook voor dit segment is het belangrijk de economische ontwikkelingen te blijven monitoren. Als de economische groei wat tegenvalt, dan kan een deel van de behoefte aan koopwoningen verschuiven naar huurwoningen.

tabel 5-4 Ontwikkeling woningbehoefte naar prijsklassen in Lisse, 2018 t/m 2040

kooprijksklassen	2018-2030	2030-2040	2018-2040	huurrijksklassen	2018-2030	2030-2040	2018-2040
tot €250.000	60	-90	-30	tot en met aftoppingsgrens	140	-70	70
€250.000-€400.000	320	10	330	vanaf aftoppingsgrens	10	-50	-40
vanaf €400.000	240	110	350				
totaal	610	40	650	totaal	150	-120	30

Bron: woningmarktsimulatie RIGO

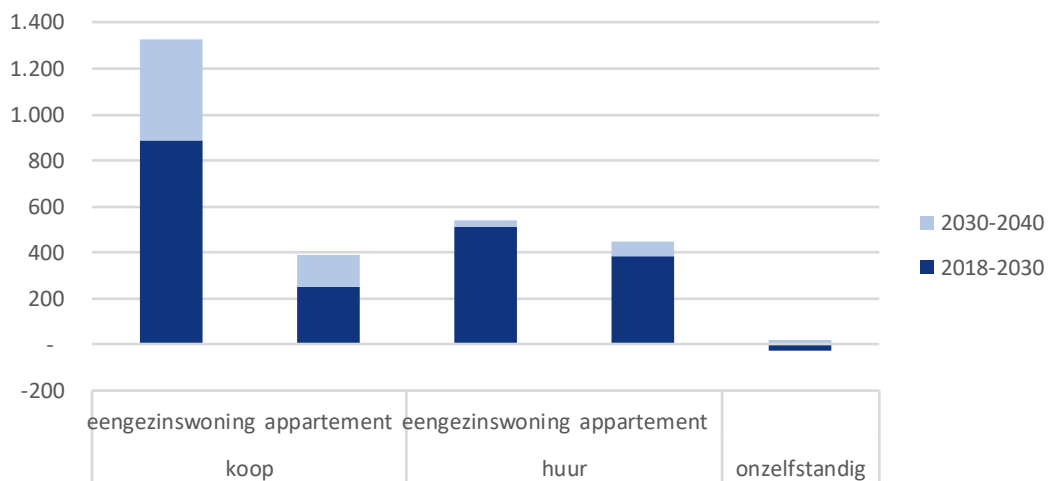
5.3.3 Overall woningbehoefte in Teylingen

Volgens de trendraming van de provincie Zuid-Holland neemt het aantal huishoudens in Teylingen met circa 2.700 huishoudens toe. Ook in deze gemeente groeit het aantal huishoudens nog flink tot 2030 en daarna vlakt deze groei wat af. Als de gemeente deze huishoudens wil huisvesten, uitgaande van gelijke woonpatronen, dan ligt de opgave zowel in de huur- als in de koopsector.

In de koopsector is er tot 2040 een behoefte aan 1.720 extra koopwoningen. De grootste opgave is er voor grondgebonden koopwoningen (+1.330). Deze toenemende behoefte wordt in deze gemeente ook veroorzaakt door een combinatie van de vergrijzing en veranderende woonpatronen. Daarmee neemt het aantal ouderen in koopwoningen toe.

In de huursector neemt de behoefte tot 2030 flink toe. Tussen 2030 en 2040 zwakt de groei wat af en is de behoefte (ervan uitgaande dat de extra behoefte tot 2030 gerealiseerd is) circa 100 huurwoningen groter dan de voorraad.

figuur 5-4 Ontwikkeling woningbehoefte naar eigendom en woningtype Teylingen, 2018 t/m 2040



Bron: woningmarktsimulatie RIGO

De toenemende behoefte aan koopwoningen manifesteert zich vooral in de prijsklasse €250.000 tot €400.000. In de prijsklasse tot €250.000 is de behoefte ongeveer 130 woningen groter dan de huidige voorraad. Wat betreft de behoefte aan goedkopere koopwoningen is het belangrijk de vinger aan de pols te houden. Als het economisch minder goed gaat, dan zal de behoefte aan goedkope koopwoningen toenemen.

Als we kijken naar de huursector, dan is de opgave het grootst voor huurwoningen met een huurprijs tot de aftoppingsgrens. Tot 2030 neemt de behoefte aan deze huurwoningen met circa 640 woningen toe en daarna stabiliseert deze. De behoefte aan woningen met een huurprijs boven de aftoppingsgrens neemt ook tot 2030 toe en is daarna gelijk aan de voorraad.

tabel 5-5 Ontwikkeling woningbehoefte naar prijsklassen in Teylingen, 2018 t/m 2040

kooprijklassen	2018-2030	2030-2040	2018-2040	huurrijklassen	2018-2030	2030-2040	2018-2040
tot €250.000	80	50	130	tot en met aftoppingsgrens	640	100	740
€250.000-€400.000	790	350	1.140	vanaf aftoppingsgrens	250	0	250
vanaf €400.000	270	180	450				
totaal	1.130	590	1.720	totaal	890	100	990

Bron: woningmarktsimulatie RIGO

5.3.4 Huurwoningen (<€711) in Hillegom

In de paragraaf over de overall woningbehoefte in Hillegom werd duidelijk dat de behoefte aan huurwoningen de komende jaren zal toenemen. In deze paragraaf worden nadere analyses verricht naar de ontwikkeling van de behoefte aan huurwoningen met een sociale huurprijs (<€711).

In tabel 5-6 is de ontwikkeling van de behoefte aan huurwoningen met een huurprijs tot €711 weergegeven. Tussen 2018 en 2040 neemt de behoefte aan deze woningen met circa 400 wooneenheden toe. De grootste behoefte manifesteert zich in eengezinswoningen en woningen met een huur tot en met de aftoppingsgrens. De toenemende behoefte aan sociale huurwoningen is vooral afkomstig van oudere huishoudens (65+) veelal behorend tot de primaire doelgroep (

tabel 5-7).

De behoefte onder midden- en hogere inkomens neemt tussen 2018 en 2030 toe. Uitgaande van de toewijzingsregels in de sociale huursector komen deze huishoudens niet tot nauwelijks in aanmerking voor een corporatiewoning met een huur tot €711. Deze huishoudens zullen dus veelal aangewezen zijn op particuliere huurwoningen of vrije sector huurwoningen.

tabel 5-6 Ontwikkeling behoefte aan huurwoningen tot €711 in Hillegom naar type en huurprijs, 2018 t/m 2040

	2018-2030	2030-2040	2018-2040
eengezinswoning	190	50	240
appartement	110	50	160
totaal	300	100	400
tot en met aftoppingsgrens	280	110	390
vanaf aftoppingsgrens	20	-10	10
totaal	300	100	400

Bron: woningmarktsimulatie RIGO

tabel 5-7 Ontwikkeling woningbehoefte aan huurwoningen tot €711 in Hillegom naar huishoudenssamenstelling, 2018 t/m 2040

	2018-2030	2030-2040	2018-2040
1-2p <65 jr	-80	-110	-190
1-2 p >65 jr	300	200	510
gezin	90	0	90
totaal	300	100	400
primaire doelgroep	200	90	290
secundaire doelgroep	0	0	0
midden/hogere inkomens	100	10	110
totaal	300	100	400

Bron: woningmarktsimulatie RIGO

5.3.5 Huurwoningen (<€711) in Lisse

In de gemeente Lisse neemt tussen 2018 en 2030 de behoefte aan sociale huurwoningen met circa 150 wooneenheden toe. Tussen 2030 en 2040 neemt de behoefte licht af.

Tot 2030 zien we vooral een toenemende behoefte aan appartementen en woningen met een huur tot en met de aftoppingsgrens. Deze behoefte wordt veroorzaakt door ouderen behorend tot de doelgroep van sociale huur. Voor ouderen is een appartement (met lift) een aantrekkelijk woningtype, omdat deze woningen vaak toegankelijk zijn en relatief weinig onderhoud behoeven. De behoefte aan huurwoningen met een huurprijs tussen de aftoppingsgrens en de liberalisatiegrens blijft ongeveer gelijk aan de voorraad.

tabel 5-8 Ontwikkeling behoefte aan huurwoningen tot €711 in Lisse naar type en huurprijs, 2018 t/m 2040

	2018-2030	2030-2040	2018-2040
eengezinswoning	30	-50	-20
appartement	120	-10	110
totaal	150	-70	90
tot en met aftoppingsgrens	140	-70	70
vanaf aftoppingsgrens	10	10	20
totaal	150	-70	90

Bron: woningmarktsimulatie RIGO

tabel 5-9 Ontwikkeling woningbehoefte aan huurwoningen tot €711 in Lisse huishoudenssamenstelling, 2018 t/m 2040

	2018-2030	2030-2040	2018-2040
1-2p <65 jr	-40	-180	-220
1-2 p >65 jr	280	170	450
gezin	-90	-60	-150
totaal	150	-70	90
primaire doelgroep	90	-10	80
secundaire doelgroep	70	30	90
midden/hogere inkomens	0	-80	-80
totaal	150	-70	90

Bron: woningmarktsimulatie RIGO

5.3.6 Huurwoningen (<€711) in Teylingen

In Teylingen wordt circa 80% van de sociale huurwoningen verhuurd door corporaties en dus 20% door particuliere verhuurders. De totale additionele behoefte aan sociale huurwoningen tot 2040 is circa 730 wooneenheden. Deze toename vindt plaats tussen 2030 en 2040, na die tijd stabiliseert de behoefte. Deze stabilisatie is vooral te wijten aan een afnemende behoefte onder alleenstaanden en stellen tot 65 jaar.

Tussen 2018 en 2030 zien we dat de toenemende behoefte aan sociale huurwoningen ook afkomstig is van midden- en hogere inkomens. In termen van de toewijzingsregels komen huishoudens met een midden- of hoger inkomen niet tot nauwelijks in aanmerking voor een sociale huurwoning voor een corporatie. Deze huishoudens zullen dan ook veelal aangewezen zijn op de particuliere verhuur of op de vrije sector huur.

tabel 5-10 Ontwikkeling behoefte aan huurwoningen tot €711 in Teylingen naar type en huurprijs, 2018 t/m 2040

	2018-2030	2030-2040	2018-2040
eengezinswoning	460	20	480
appartement	250	0	250
totaal	710	20	730
tot en met aftoppingsgrens	640	100	740
vanaf aftoppingsgrens	60	-80	-20
totaal	710	20	730

Bron: woningmarktsimulatie RIGO

tabel 5-11 Ontwikkeling woningbehoefte aan huurwoningen tot €711 in Teylingen huishoudenssamenstelling, 2018 t/m 2040

	2018-2030	2030-2040	2018-2040
1-2p <65 jr	170	-270	-100
1-2 p >65 jr	430	300	730
gezin	110	-10	100
totaal	710	20	730
primaire doelgroep	370	110	480
secundaire doelgroep	130	-60	80
midden/hogere inkomens	200	-30	170
totaal	710	20	730

Bron: woningmarktsimulatie RIGO

Bijlage 1: scenario vrije sector huur

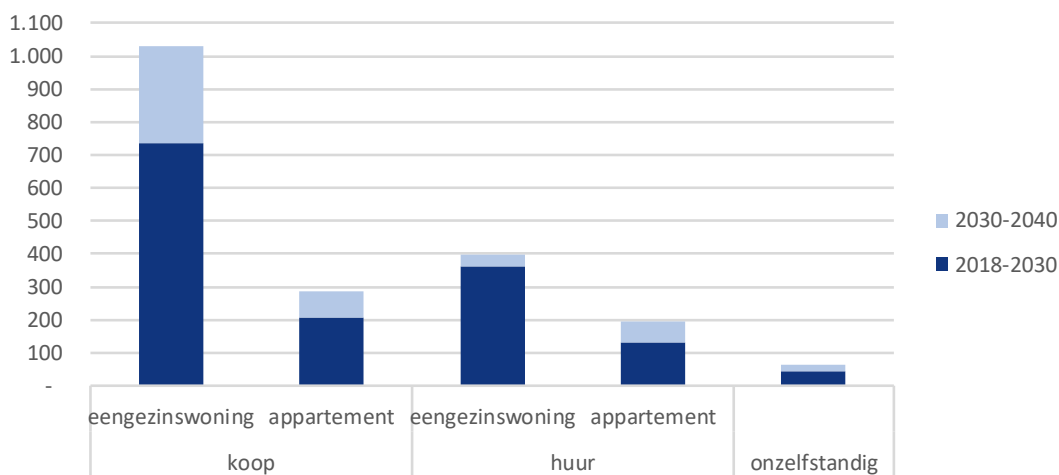
In paragraaf 3 van hoofdstuk 5 hebben we ontwikkeling van de woningbehoefte in beeld gebracht. Eén van de uitkomsten is een toenemende behoefte aan goedkope koopwoningen. Het aanbod van koopwoningen in deze prijsklasse is laag. Daarnaast zijn woningen in deze prijsklasse vaak lastig te realiseren.

Landelijk zien we het marktaandeel van de vrijesector huur (huurwoningen met een huurprijs in het geliberaliseerde segment (in 2019 boven de €720)) toenemen. De vrije sector vult een gat voor woningzoekenden die tussen de wal en het schip vallen. De oorzaak hiervan ligt in het geringe aanbod van goedkope koopwoningen, een verminderde toegankelijkheid van de koopsector (strengere kredietvoorwaarden) en de sociale huur (toewijzingsregels).

Om deze redenen hebben wij ook een alternatief scenario doorgerekend. In dit scenario wordt een deel van de behoefte aan goedkope koopwoningen toegerekend aan de vrijesector huur. Binnen dit scenario is dan ook duidelijk de substitutie tussen de verschillende segmenten te zien: dure huur kan een alternatief zijn voor (goedkope) koop en andersom.

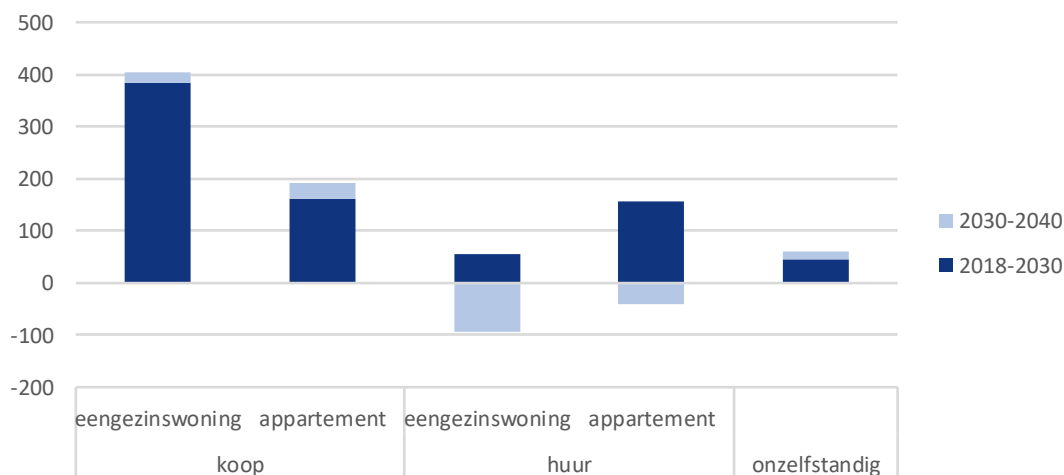
In de onderstaande figuren is de ontwikkeling van de woningbehoefte weergegeven binnen het vrijesector huur scenario.

figuur 1 Ontwikkeling woningbehoefte naar eigendom en woningtype Hillegom binnen het vrijesectorhuur scenario, 2018 t/m 2040



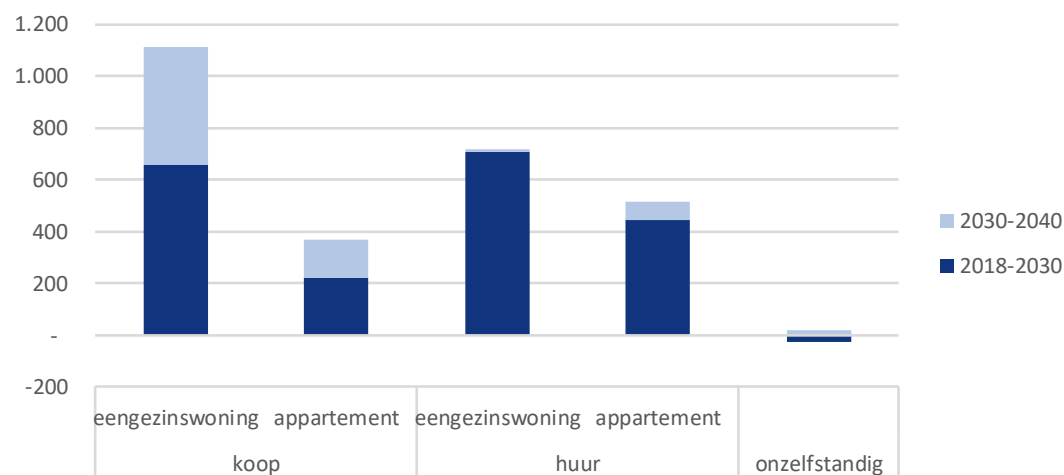
Bron: woningmarktsimulatie RIGO

figuur 2 Ontwikkeling woningbehoefte naar eigendom en woningtype binnen het vrijesectorhuur scenario, 2018 t/m 2040



Bron: woningmarktsimulatie RIGO

figuur 3 Ontwikkeling woningbehoefte naar eigendom en woningtype Teylingen binnen het vrijesectorhuur scenario, 2018 t/m 2040



Bron: woningmarktsimulatie RIGO

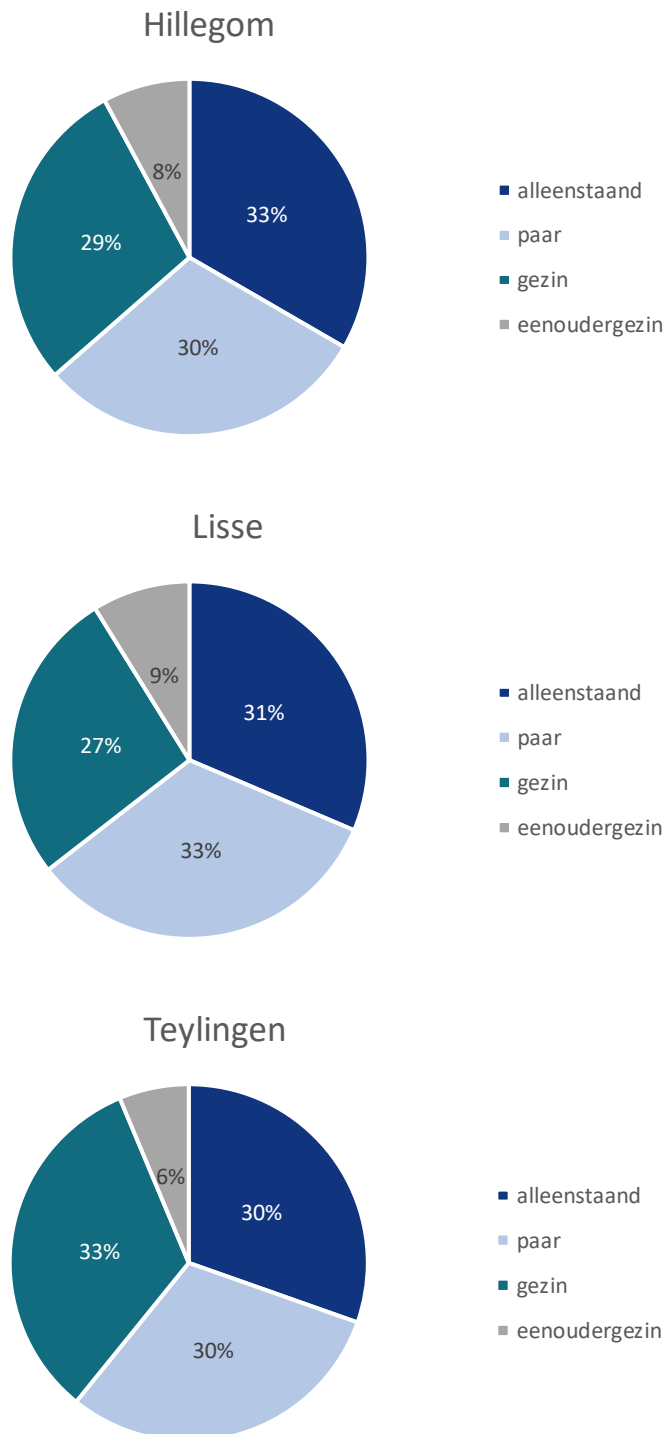
tabel 1 Ontwikkeling woningbehoefte naar eigendom en woningtype binnen het vrijesectorhuur scenario, 2018 t/m 2040

		Hillegom		Lisse		Teylingen	
		2018-2030	2030-2040	2018-2030	2030-2040	2018-2030	2030-2040
koop	eengezinswoning	730	300	390	20	660	460
	appartement	210	80	160	30	220	140
huur	eengezinswoning	360	40	60	-90	710	20
	appartement	130	70	160	-40	450	70
onzelfstandig		50	20	50	20	-30	20
totaal		1.480	500	800	-70	2.000	700

Bron: woningmarktsimulatie RIGO

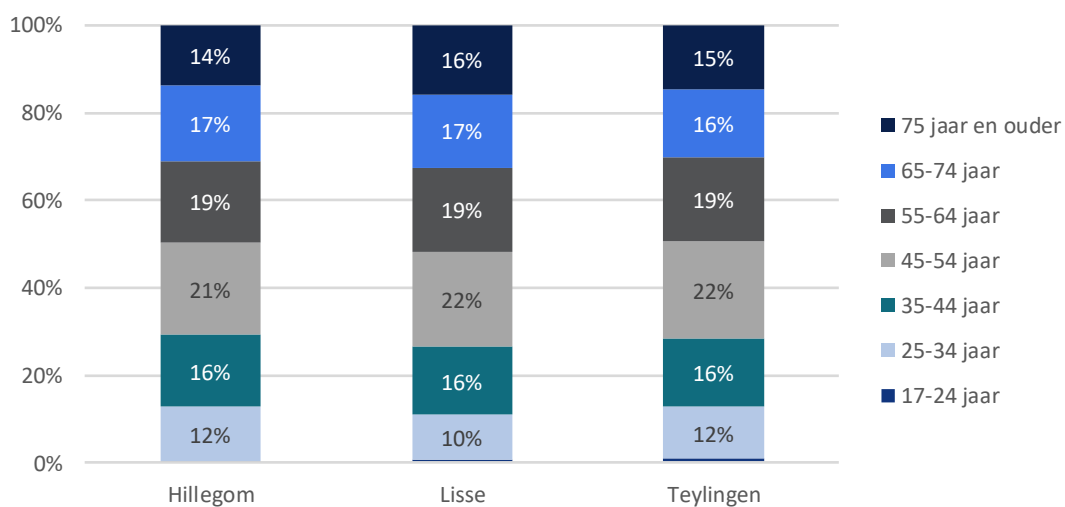
Bijlage 2: huishoudens naar samenstelling en leeftijd

figuur 1 Huishoudens naar samenstelling



Bron: WoON2018, bewerking RIGO

figuur 2 Huishoudens naar leeftijd



Bron: WoON2018, bewerking RIGO