

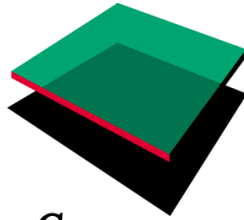
Companen

Gemeente Bodegraven - Reeuwijk

**Woningmarktanalyse**

1 gemeente, meerdere woningmarktgebieden

23 september 2011



**Companen**  
waar wonen beweegt

Projectnr. 1901.100/g

Boulevard Heuvelink 104  
6828 KT Arnhem  
Postbus 1174  
6801 BD Arnhem

Telefoon (026) 3512532  
Telefax (026) 4458702

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

Gemeente Bodegraven - Reeuwijk

**Woningmarktanalyse**  
1 gemeente, meerdere woningmarktgebieden

23 september 2011

# Inhoud

<b>1. Inleiding</b>	<b>5</b>
1.1. Vraagstelling	5
1.2. Leeswijzer	6
<b>2. Samenvatting</b>	<b>7</b>
<b>3. Demografische ontwikkelingen</b>	<b>13</b>
3.1. Terugblik	13
3.2. Bodegraven versus Reeuwijk	18
3.3. Prognose	20
3.4. Ontwikkeling inkomensdoelgroepen	22
<b>4. Gerealiseerd verhuisgedrag</b>	<b>25</b>
4.1. Welke doelgroepen zijn verhuisd	25
4.2. Effect nieuwbouw	29
4.3. Motieven voor verhuizing	33
<b>5. Ontwikkelingen op de woningmarkt</b>	<b>35</b>
5.1. Voormalige gemeente Reeuwijk	36
5.2. Voormalige gemeente Bodegraven	39
5.3. Alternatieve invulling van de woningmarkt	42
5.4. Confrontatie met bouwprogramma	43
5.5. Uitwerking naar de kleine kernen	47
<b>Bijlage 1 Confrontatie wens en gedrag</b>	<b>49</b>
<b>Bijlage 2 Uitleg figuren woningmarkt dynamiek</b>	<b>52</b>
<b>Bijlage 3 Begrippenlijst</b>	<b>53</b>



# 1. Inleiding

Op 1 januari 2011 zijn de voormalige gemeenten Bodegraven en Reeuwijk samengevoegd. De gemeente Bodegraven-Reeuwijk ontstond. Een herindeling biedt nieuwe uitdagingen voor de ambtelijke organisatie om op allerlei beleidsterreinen tot nieuwe kaders en uitgangspunten te komen. Dit geldt ook voor het beleidsterrein Wonen en Ruimtelijke Ordening. De komende jaren wordt gewerkt aan een nieuwe Structuurvisie en een Actieprogramma Wonen, waarin het beoogde woonbeleid concreet wordt uitgewerkt. Om het nieuw uit te werken en te actualiseren beleid te onderbouwen is een nieuw en actueel woningmarktbeeld opgesteld. Hierbij is vooral sprake van een actualisatie van het onderzoek in de voormalige gemeente Reeuwijk (2008). Als input voor de gemeente Bodegraven is het recenter uitgevoerde onderzoek gebruikt. De gegevens van dit onderzoek zijn niet geactualiseerd, maar enkel aangevuld met enkele nieuwe inzichten. Aanvullend zijn ook de uitkomsten van het onderzoek onder senioren dat in 2010 door Mozaïek Wonen is uitgevoerd meegenomen. De uitkomsten van deze woningmarktanalyse zijn in voorliggende notitie beschreven.

## 1.1. Vraagstelling

De hoofdvraag van deze woningmarktanalyse luidt:

**Wat is de te verwachten ontwikkeling van de kwantitatieve en kwalitatieve woningbehoefte in de gemeente Bodegraven-Reeuwijk voor de komende tien jaar?**

Hierbij vallen we voor de te verwachten ontwikkelingen in de voormalige gemeente Bodegraven terug op het woningmarktonderzoek 2009. Het woningmarktonderzoek voor de voormalige gemeente Reeuwijk (2008) is grondig geactualiseerd. Wel is gekozen voor één integrale rapportage, zodat alle marktinformatie op het niveau van de nieuwe gemeente in één rapportage helder inzichtelijk is.

De volgende deelvragen spelen bij het beantwoorden van deze vraag een rol:

1. Hoe ontwikkelen de verschillende doelgroepen zich naar verwachting tot het jaar 2030? Wat betekent dit voor de verwachte woningvraag in de komende tien jaar in termen van:
  - Aantallen woningen
  - Woningtypen
  - Eigendomsvraag
  - Huur- en koopprijzen
2. Wat kan de bestaande woningvoorraad betekenen voor de opvang van die vraag? En in welke mate is binnen de bestaande voorraad sprake van een transformatiebehoefte?
3. Wat is de positie van de gemeente Bodegraven-Reeuwijk in regionaal perspectief? Waar liggen regionaal gezien kansen en waar ligt concurrentie op de loer?
4. Wat zal er in de genoemde perioden aan de huidige woningvoorraad toegevoegd moeten worden in termen van onder punt 1 genoemde kenmerken?

**Vooraf...**

De actualisatie van de woningmarktonderzoeken uit de voormalige gemeenten Bodegraven en Reeuwijk richt zich in de eerste plaats op het gemeenteniveau. Op dit schaalniveau is de meest betrouwbare informatie voorhanden. Waar mogelijk wordt een uitsplitsing gemaakt naar de kernen. Hierbij geldt dat de grotere kernen Bodegraven en Reeuwijk-Brug gezien hun omvang sterk overeenkomen met het gemeentelijke beeld. Voor de kleinere kernen Driebruggen, Nieuwerbrug, Reeuwijk-Dorp en Waarder wordt dit, waar statistisch mogelijk, genuanceerd.

**1.2. Leeswijzer**

Het rapport begint met een samenvatting van de belangrijkste uitkomsten in hoofdstuk 2. Hoofdstuk 3 beschrijft vervolgens de demografische ontwikkelingen die zich de afgelopen jaren hebben voorgedaan en die voor de komende jaren zijn te verwachten. Hoofdstuk 4 zoomt vervolgens in op de doorstroomanalyse naar het daadwerkelijk verhuisgedrag van huishoudens in de afgelopen jaren. In hoofdstuk 5 vatten we dit alles samen in de woningmarktfricties in Bodegraven-Reeuwijk en de verschillende kernen.

## 2. Samenvatting

Op 1 januari zijn de voormalige gemeenten Bodegraven en Reeuwijk samengevoegd. De gemeente Bodegraven-Reeuwijk ontstond. Dit biedt voor een organisatie nieuwe uitdagingen. Ook op het terrein van het Wonen en Ruimtelijke Ordening. Als basis voor te ontwikkelen/actualiseren woonbeleid voor de gemeente Bodegraven-Reeuwijk is een woningmarktanalyse uitgevoerd. Hierbij is voor de voormalige gemeente Bodegraven integraal teruggevallen op het woningmarktonderzoek 2009, voor de voormalige gemeente Reeuwijk is het woningmarktonderzoek uit 2008 grondig geactualiseerd. Daarnaast zijn beide onderzoeken (die zich richten op de woonwensen van huishoudens) aangevuld met de feitelijke verhuisbewegingen in de afgelopen jaren. De belangrijkste aandachtspunten en uitkomsten brengen we in deze samenvatting in beeld.

### **Bodegraven en Reeuwijk: één gemeente, maar twee woningmarktgebieden**

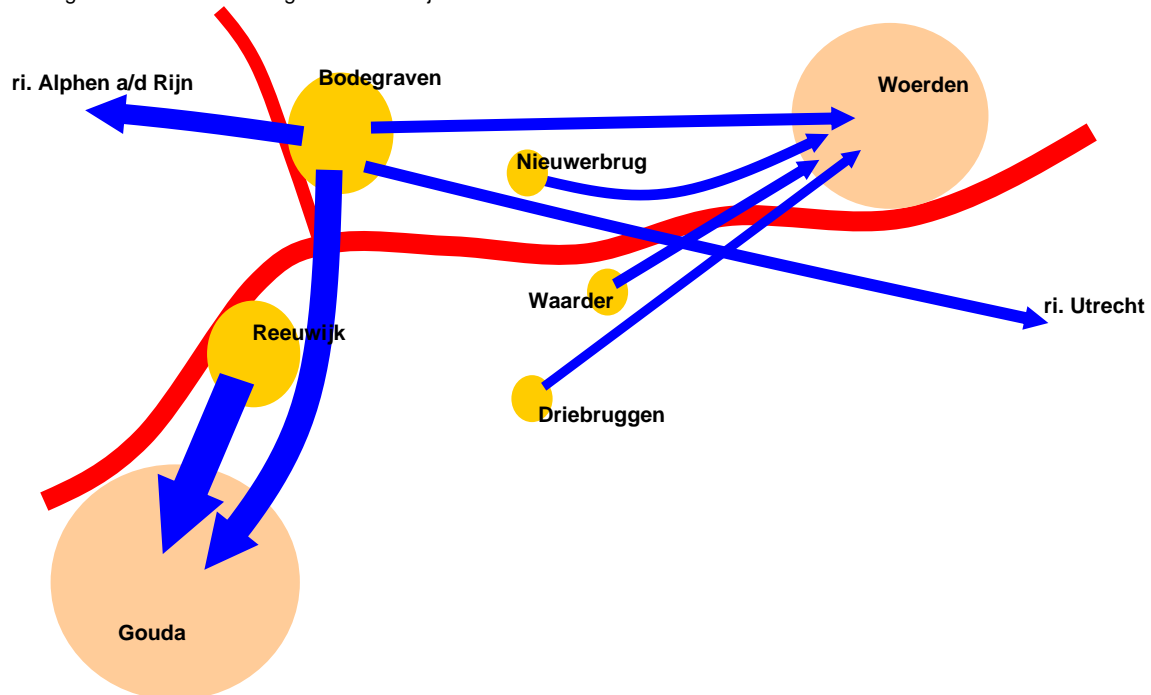
Bodegraven en Reeuwijk zijn per 1 januari één gemeente, maar dat betekent niet dat er dan ook direct sprake is van één woningmarktgebied. Er zijn grote verschillen: zo is Reeuwijk meer vergrijsd dan Bodegraven en is de woningvoorraad in Reeuwijk duurder en van een ander karakter dan in Bodegraven. De uitwisseling tussen beide voormalige gemeenten is de afgelopen jaren beperkt geweest. Er vonden weinig verhuizingen plaats tussen Bodegraven en Reeuwijk. Er zijn ook verschillen in kernbinding. Doelgroepen blijken in de voormalige gemeente Bodegraven meer gebonden aan de eigen gemeente. Met name starters in Bodegraven blijken vaker in de eigen gemeente te starten (71%). In Reeuwijk was dit slecht 38%, de meeste starters trokken naar Gouda.

Kortom, hoewel Bodegraven en Reeuwijk nu één gemeente vormen is het verstandig om in het woonbeleid wel rekening te houden met de verschillen tussen de beide voormalige gemeenten. Dit betekent ook dat de resultaten van dit woningmarktonderzoek geen totaal beeld schetsen, maar de te verwachten ontwikkelingen in de twee voormalige gemeenten.

Waar mogelijk kijken we binnen deze analyse verder dan de voormalige gemeenten. Ook zoomen we in op de verschillen tussen de kleine kernen en de hoofdkernen. Als we kijken naar verhuisbewegingen dan kunnen we vaststellen dat zelfs sprake is van meerdere woningmarktgebieden. (1) Bodegraven: kent een migratierelatie met Gouda, maar vooral ook met Alphen aan de Rijn. (2) Reeuwijk-Brug en Reeuwijk-Dorp hebben vooral een relatie met Gouda. (3) De kleine kernen zijn juist sterk gericht op Woerden en slechts beperkt op de hoofdkernen in de gemeente zelf.

In navolgende geven we dit grafisch weer:

Figuur: Gemeente Bodegraven-Reeuwijk. Substantiële verhuisstroom vanuit de kernen



Bron: Doorstroomonderzoek Companen (2011)

### **Te verwachten woningbehoefte**

Prognoses schetsen een mogelijke ontwikkeling, maar nog nooit is een prognose exact uitgekomen. Veel externe factoren zijn hierop van invloed. Als we kijken naar de huidige ontwikkelingen dan zien we dat de woningmarkt stagneert, niet alleen als gevolg van demografische ontwikkelingen, maar ook als gevolg van economische ontwikkelingen. In welke mate herstel zal intreden is onzeker. Dit maakt het belangrijk om flexibiliteit in bouwplannen te bewerkstellingen om in enige mate mee te kunnen bewegen met de markt.

#### *Woningbehoefte voormalige gemeente Bodegraven*

Wij adviseren dan ook voor de periode 2010-2020 uit te gaan van de realisatie van **circa 750 woningen**. Dit is voldoende voor het invullen van de eigen autonome woningbehoefte. In 2009 werd nog een bandbreedte van 750-1.000 woningen aangehouden. Het realiseren van 1.000 woningen vraagt echter extra instroom van huishoudens en dat is een ambitie die in de huidige marktomstandigheden niet voor de hand ligt. Vergelijking met de nieuwste provinciale prognose (2010) bevestigt het beeld van de 750 woningen voor de eigen autonome behoefte. Tegelijkertijd toont de provinciale prognose aan dat het feitelijk afzetten van deze woningen op zichzelf al een hele ambitie is.

#### *Woningbehoefte voormalige gemeente Reeuwijk*

Voor de voormalige gemeente Reeuwijk was in bestaande onderzoeken geen actuele prognose beschikbaar. We hanteren daarom voor de voormalige gemeente Reeuwijk de nieuwste provinciale prognose (2010) als uitgangspunt. Deze gaat voor Reeuwijk uit van de autonome woningbehoefte plus een verwachting van een beperkt migratiesaldo van ruim 40 personen per jaar. Dit betekent voor de periode 2010-2020 **een groei van circa 280 huishoudens**. Ook hier geldt de nuancering van de huidige markt. Het realiseren van een (al is het beperkt) migratiesaldo is een hele opgave nu het consumenten-



vertrouwen op de woningmarkt zo laag is. We adviseren dan ook om de woningbehoefte van 280 woningen in de periode 2010-2020 als bovengrens te beschouwen. Gezien de recente ervaringen met de afzet van nieuwbouwprojecten in Reeuwijk lijkt dit ook realistisch.

Kort samengevat valt voor de gemeente Bodegraven-Reeuwijk de volgende woningbehoefte te verwachten:

Tabel 2.1: Gemeente Bodegraven-Reeuwijk. Demografische ontwikkeling tot 2020

	2010			2020			Saldo 2010 - 2020		
	Bev.	Hh.	Ghg.*	Bev.	Hh.	Ghg.	Bev.	Hh.	Ghg.
Bodegraven	19.450	7.610	2,55	20.400	8.360	2,44	950	750	-0,11
Reeuwijk	13.050	5.200	2,51	13.590	5.480	2,48	540	280	-0,03
Totaal	32.500	12.810	2,54	33.990	13.840	2,46	1.490	1.030	-0,08

\* gemiddelde huishoudensgrootte

Bron: Prognose provincie Zuid-Holland, bewerking Companen.

### Ontwikkeling van inkomensdoelgroepen

Wanneer de economie de komende jaren volledig zou stagneren en niet meer zou groeien is het wenselijk om de sociale huursector beperkt te laten toenemen met circa 175 woningen. Veel meer voor de hand ligt echter een gematigd groeiscenario van 1,2% gemiddeld over de komende 10 jaar. Uitgaande van beperkte economische groei mag de sociale huursector de komende jaren juist met zo'n 115 woningen afnemen.

Deze berekening is gebaseerd op een theoretische benadering. In de praktijk zullen sociale huurwoningen in Bodegraven-Reeuwijk niet snel leegstaan. Toch stelt minister Donner in de recente Woonvisie van minister Donner dat de voorraad sociale huurwoningen in Nederland op lange termijn met circa 40% mag dalen. Of dit ook echt zal gebeuren is de vraag. Regionale verschillen zijn groot en de druk op de huursector is momenteel onverminderd hoog. Sterker nog, als gevolg van de nieuwe toewijzingsregels, moeten huishoudens met een inkomen boven de 33.614 euro zich buiten de sociale huursector zien te redden. De alternatieven voor deze middeninkomens zijn nihil: de sociale koopsector is klein en een alternatief in de particuliere huurwoningvoorraad is nauwelijks voorhanden. Dit betekent voor de middeninkomens die op de woningmarkt toetreden (starters) dat zij steeds meer moeite hebben om ook daadwerkelijk een woning te vinden. Voor de doorstromers geldt dat zij vooral ook in de sociale huursector blijven zitten en niet doorstromen. Immers, zij kunnen niet naar een andere sociale huurwoning en alternatieven zijn niet voorhanden.

De huidige druk op de sociale huursector pleit er niet voor om te krimpen. Wel zou het goed zijn om alle ontwikkelingen rondom de sociale huursector zo in te steken dat dit op lange termijn wel mogelijk is op het moment dat alternatieven buiten de sociale huursector wel beschikbaar komen en doorstroming weer op gang komt.

### Sturen op fricties op de woningmarkt

De uitgevoerde doorstroomanalyse geeft zicht op het daadwerkelijk verhuisgedrag van huishoudens in de afgelopen jaren. Hiermee hebben we een beeld van het functioneren van de woningmarkt, ook in tijden waarin het economisch niet mee zit. We hebben het feitelijk gedrag afgezet tegen de woonwensen die zijn geuit in het woningmarktonderzoek in 2008 en 2009. De verschillen tussen wens en daadwerkelijk gedrag hebben we

meegewogen in de voorspelling van de kwalitatieve woningmarktfricties voor de komende 10 jaar. Zo ontstaat een reëel beeld: een mix tussen wens en werkelijkheid.

De afzetkansen van de nieuwbouwproductie in de komende jaren worden verhoogd door het sturen op de woningmarktfricties, zoals deze zijn herleid:

#### *Woningmarktfricties Reeuwijk*

In de huursector in Reeuwijk zien we over de hele linie aanvullende behoefte:

- Er is vraag naar appartementen en grondgebonden nultredenwoningen. We zien hier de vraag van senioren die van een gezinswoning willen doorstromen naar een passende huurwoning. Een deel van deze senioren stroomt binnen de sociale huursector door, maar ook een deel woont nu in een koopwoning.

#### **Spanningsveld korte en lange termijn**

Eerder is geconstateerd dat de omvang van de sociale huursector in Bodegraven-Reeuwijk op termijn mag inkrimpen en op korte termijn het best stabiel gehouden kan worden. Hoe valt dit te rijmen met bovenstaande?

- Sinds 1 januari 2011 mogen corporaties alleen nog huurwoningen toewijzen aan huishoudens met een inkomen tot € 33.164. Huishoudens die meer verdienen worden geacht hun weg te vinden in de particuliere huursector en de koopsector. Het lastige is dat het aanbod voor middeninkomens (bruto jaarinkomen tot grofweg € 43.000) nihil is. Zij vallen dus momenteel tussen wal en schip.
- Een groot deel van de additionele vraag naar huurwoningen komt dus van huishoudens die hier gezien hun inkomen formeel niet meer in terecht kunnen. Dit vraagt een interpretatieslag in de uitkomsten;
  - Op de lange termijn is het niet nodig te sturen op uitbreiding van de sociale huursector. Op korte termijn is de druk op de huursector echter onverminderd hoog.
  - Daarnaast is de huursector onvoldoende toegerust op de vergrijzing. Er is in totaliteit een transformatie nodig van eengezinswoningen naar meer voor senioren geschikte woningen (appartementen en grondgebonden woningen).
  - De druk op de huursector kan alleen afnemen op het moment dat er weer doorstroming plaats vindt. Met name de doorstroming van middeninkomens naar de vrije markt is hierin belangrijk. Dit vraagt echter om passend alternatief voor deze doelgroep. Dit kan door:
    - Investeren in het ontbreken van een substantiële particuliere huursector in de gemeente. Het gaat dan vooral om eengezinswoningen in het segment €650-€800 euro en goedkope koopwoningen.
    - Ook niet ondenkbaar is het *tijdelijk uitbreiden* van de sociale huursector om in te spelen op de korte termijn druk. Eengezinswoningen in het sociale huursegment zullen de komende circa 5 jaar geen afzetproblemen kennen. Als de markt zich vervolgens weer wat herstelt en doorstroming weer op gang komt kan de sociale sector alsnog gaan inkrimpen middels een verkoopprogramma.

- Ook zien we in Reeuwijk een stevige additionele vraag naar eengezinswoningen in de huursector. De vraag is vooral afkomstig van gezinnen en wordt vooral veroorzaakt door het beperkt vrijkomen van aanbod. De mutatiegraad in Reeuwijk ligt in de huursector ook relatief laag.

In de koopsector zien we beperkt aanvullend gewenste marktsegmenten. De markt lijkt aardig in balans:

- Starters tonen nog wel (beperkt) behoefte aan goedkope rijwoningen, deze woningen worden nu niet op grote schaal vrijgemaakt door andere doelgroepen op de woningmarkt. We zien juist wel een overaanbod van rijwoningen in het segment

€200-300.000 en meer dan 300.000. Mogelijk dat een deel van deze woningen, als gevolg van de huidige prijsdruk, toch voor starters en doorstromers vanuit de huursector bereikbaar wordt.

- De senioren die aangeven te willen verhuizen naar een geschikte woning in de huursector, laten vooral middeldure en dure rij- en hoekwoningen achter bij verhuizing. Naar deze woningen is minder vraag dan vrijkomend aanbod.

We zien de doorstroming van senioren naar een meer geschikte woning ook terug in de koopsector en dan vooral in het grondgebonden segment. Hierbij kan gedacht worden aan patiobungalows, etc.

- Voor tweekappers en vrijstaande woningen in de koopsector ligt dit beeld nog wat genuanceerder: per saldo is er geen aanvullende behoefte aan tweekappers en vrijstaande woningen. Als we kijken naar de gewenste prijssegmenten zie we echter nog wel (beperkte) kansen voor tweekappers en vrijstaande woningen in het segment €300.000- €500.000. Aan woningen boven de €500.000 is in Bodegraven weinig marktverraag.

#### *Woningmarktfriecties Bodegraven*

In de huursector in Bodegraven zien we hetzelfde beeld zoals we dat ook voor de voormalige gemeente Reeuwijk hebben geschetst:

- Er bestaat een stevige aanvullende behoefte aan (geschikte) woningen in het huursegment. Deels wordt dit verklaard door de behoefte van senioren om door te stromen naar een geschikte woning (appartement of grondgebonden nultredenwoning). Deels zijn dit senioren die doorstromen binnen de sociale huursector, maar deels ook instromers vanuit de koopsector. Hierbij geldt uiteraard wel dat men de stap ook daadwerkelijk maakt als ook de locatie past bij de wensen (voornamelijk nabij voorzieningen) en men geen grote huursprong hoeft te maken.
- We zien ook vraag naar eengezinswoningen. Dit is opvallend, in 2009 werd een beperkt overschot verwacht, nu lijkt er per saldo een tekort te ontstaan. Dit verschil wordt verklaard doordat de afgelopen jaren meer gezinnen een eengezinswoning in de huursector hebben betrokken, terwijl zij eigenlijk wilden doorstromen naar de goedkope koopsector. Daarnaast hebben senioren die wilden doorstromen naar een geschikte nultredenwoning of appartement deze stap niet altijd gemaakt. Soms vanwege de binding aan eigen huis en omgeving, maar mogelijk ook vanwege beperkt aanbod (voornamelijk in de grondgebonden sfeer).

Ook hier geldt voor de huursector het spanningsveld tussen de korte en de lange termijn, zoals hiervoor geschetst.

In de koopsector zien we het volgende beeld:

- Middeldure rij- / hoekwoningen en dure (half) vrijstaande woningen komen naar voren als kwetsbaar woningmarktsegment. Er is, wanneer iedereen zijn verhuizing maakt, veel meer aanbod aan deze woningen dan dat er vanuit de eigen gemeente vraag naar is. Het meest kwetsbaar zijn de middeldure rij- en hoekwoningen. De huidige woningvoorraad in de voormalige gemeente bestaat ook voor een groot deel uit dit type woningen.
- Wel zien we kansen voor tweekappers in het middeldure segment (tot €300.000). Het zijn vooral gezinnen en vestigers die zich voor dit segment interesseren.

- Er bestaat aanvullend vraag naar appartementen en grondgebonden nultredenwoningen in de koopsector. De vraag naar appartementen is afkomstig van verschillende doelgroepen: starters, één- en tweepersoonshuishoudens tot 55 jaar, en ook (voornamelijk wat oudere) gezinnen. Het aanbod in dit segment is beperkt.

### **Confrontatie woningmarktfricties en bouwplannen**

#### *Voormalige gemeente Bodegraven*

In de voormalige gemeente Bodegraven staan voor de periode 2010-2020 circa 1.000 woningen gepland. Bekend is dat grofweg 30% van de planning die in voorbereiding wordt genomen uiteindelijk niet of later wordt gerealiseerd dan verwacht. We noemen dit planuitval. Uitgaande van 30% planuitval worden er in de periode 2010-2020 circa 750 woningen in Bodegraven gerealiseerd. Dit sluit aan bij de behoefte zoals in paragraaf 3.3 in beeld is gebracht.

Wel is het merendeel van de woningbouwproductie in de voormalige gemeente Bodegraven beoogd in de periode 2013-2015. Om de afzetkansen te verhogen is het wenselijk om deze ambities meer in tijd te spreiden en te faseren. Afzet en doorstroming van de woningmarkt zijn het meest gebaat bij een constante bouwstroom (voor Bodegraven realisatie van circa 75 woningen per jaar). Pieken werken eerder verstorend.

#### *Voormalige gemeente Reeuwijk*

Voor de voormalige gemeente Reeuwijk staan ruim 600 woningen in de planning. De lokale behoefte voor de komende 10 jaar bedraagt circa 280 woningen. Er is dus sprake van overcapaciteit. Rekeninghoudend met 30% planuitval is het wenselijk het programma terug te brengen tot circa 375 woningen voor de periode 2010-2020.

Daarnaast zien we ook hier dat een bouwpiek is beoogd in de periode 2013-2015. Om de afzetkansen te verhogen is het wenselijk om deze ambities meer in tijd te spreiden en te faseren. Voor Reeuwijk betekent dat inzetten op de realisatie van circa 28 woningen per jaar.

#### *Kwalitatieve invulling van de bouwplannen Bodegraven-Reeuwijk*

Kijkend naar de kwalitatieve invulling van de bouwplannen valt op dat de plannen voor de huursector redelijk goed aansluiten, maar dat in de koopsector heel sterk wordt ingezet op duurdere koopwoningen. Een segment dat in Bodegraven en Reeuwijk al redelijk goed bediend is. Het is raadzaam om juist de plannen gericht op duurdere eengezinskoopwoningen kritisch tegen het licht te houden: is bijstelling in prijs mogelijk en bestaat er meer ruimte voor differentiatie in type: richting grondgebonden nultredenwoningen en / of appartementen? Overigens geldt dat koopappartementen vooral gewenst zijn in Bodegraven. In Reeuwijk ligt het accent in de koopsector meer grondgebonden.

Aanvullend kan gezocht worden naar het invullen van nichemarkten en het zoeken naar het vergroten van de mate van consumentgerichtheid; denk aan kaveluitgifte en inzet op CPO. Zie hiervoor ook paragraaf 5.3.

### 3. Demografische ontwikkelingen

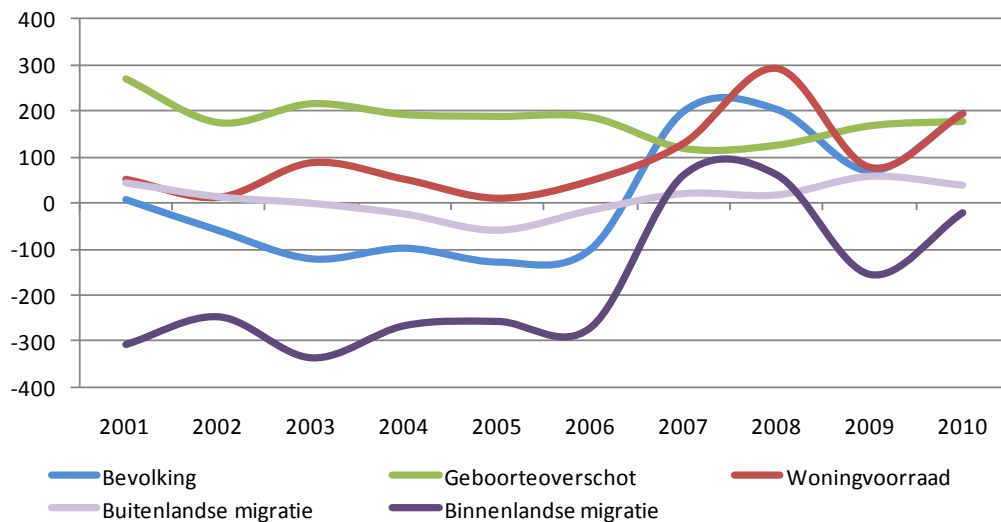
#### 3.1. Terugblik

Op 1 januari 2011 telde de gemeente Bodegraven-Reeuwijk 32.728 inwoners. De afgelopen 10 jaar is de bevolking nagenoeg stabiel gebleven. In het jaar 2001 telden de voormalige gemeenten Bodegraven en Reeuwijk gezamenlijk 32.488 inwoners.

#### Binnenlands migratiesaldo overwegend negatief

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

Figuur 3.1: Gemeente Bodegraven-Reeuwijk. Demografische ontwikkelingen 2001 – 2010



Bron: CBS, 2011.

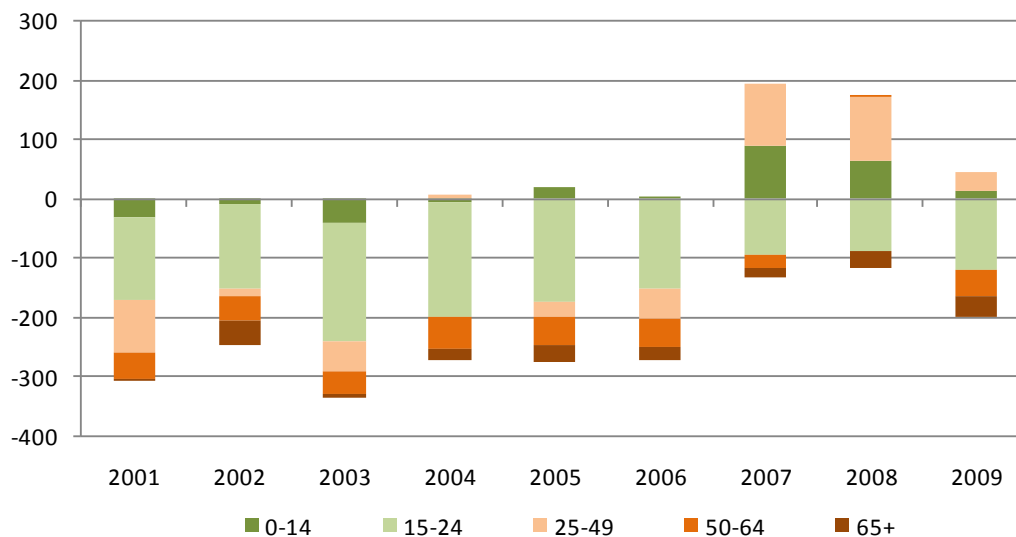
Uit de bovenstaande figuur zijn de volgende ontwikkelingen af te leiden:

- Tussen 2001 - 2006 was er sprake van een bevolkingsafname. Vanaf 2007 is deze bevolkingsontwikkeling weer positief. De bevolkingsontwikkeling wordt bepaald door twee factoren:
  - *Natuurlijke groei*: het geboortesaldo was de afgelopen jaren positief. De bevolking nam dus toe als gevolg van meer geboorten dan sterfgevallen. Wel zien we dat het geboortesaldo langzaam afneemt. Dit als gevolg van trends als ontgroening en vergrijzing.
  - *Migratie*: naast het geboortesaldo speelt (voornamelijk binnenlandse) migratie een belangrijke rol bij de bevolkingsontwikkeling. Met uitzondering van 2007 en 2008 is er sprake van een negatief binnenlands migratiesaldo. Dit betekent dat er meer mensen vertrokken uit de gemeente(n) dan er zich vestigden.
- Het negatieve binnenlandse migratiesaldo kan deels worden verklaard door de geringe toename van de woningvoorraadontwikkeling. In de bovenstaande periode zijn er in totaal zo'n 1.000 woningen netto toegevoegd. Een groot deel hiervan is in 2007 en 2008 gerealiseerd, waar we ook een kentering in de migratiestroom zien.

### Migratie naar leeftijd

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

Figuur 3.2: Gemeente Bodegraven-Reeuwijk. Ontwikkeling migratiesaldo naar leeftijd 2001 - 2010



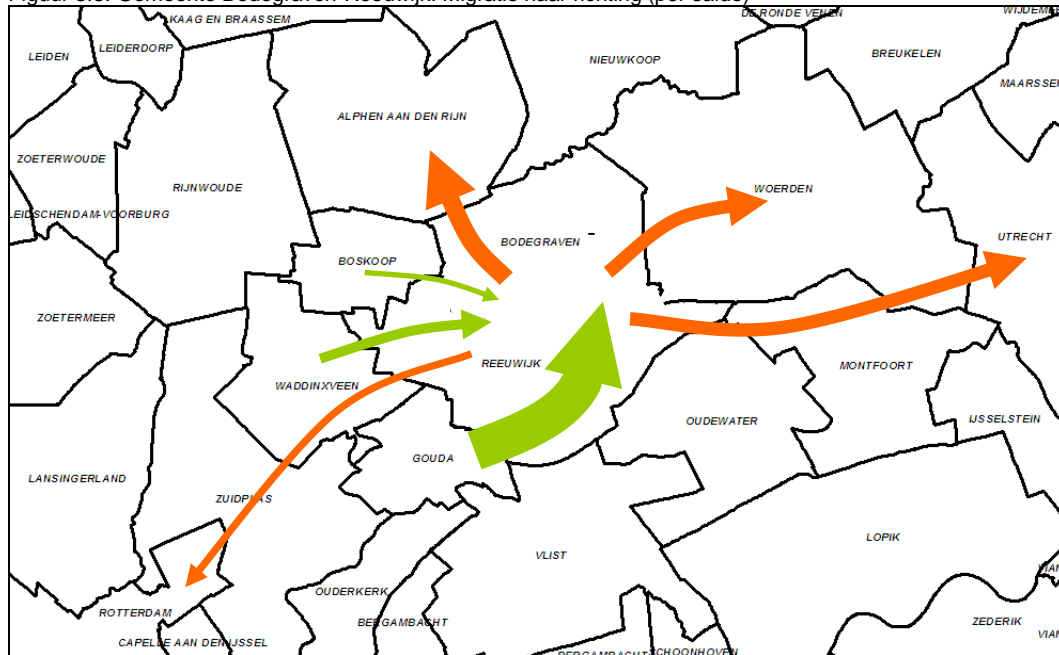
Bron: CBS, 2011.

- Tot en met 2006 was het migratiesaldo voor elke leeftijdsgroep negatief, op een kleine uitzondering in 2005 na.
- De grootste uitstroom zien we onder jongeren tot 24 jaar. Dit is een normaal beeld. Deze doelgroep is zeer mobiel en verhuist om redenen, die vaak niets met de beschikbaarheid van woningen te maken hebben. We denken aan studie, relatievorm en werk. Een positief migratiesaldo onder deze doelgroep vinden we alleen in studentensteden.
- In 2007 en 2008, de jaren waarin veel is bijgebouwd, is een positief vestigingsaldo van gezinnen te zien. In 2009 is dit saldo nog steeds positief, maar wel beduidend minder hoog dan de twee jaar ervoor.
- Ouderen verlaten de gemeente Bodegraven-Reeuwijk per saldo. Dit kan te maken hebben met het ontbreken van de juiste voorzieningen van deze doelgroep.

### Migratie naar richting: sterke relatie met Gouda

In de periode **2005 – 2009** zijn er per saldo 560 mensen vertrokken uit de huidige gemeente Bodegraven-Reeuwijk. Dit is een vertrek van gemiddeld 110 personen per jaar.

Figuur 3.3: Gemeente Bodegraven-Reeuwijk. Migratie naar richting (per saldo)



Bron: CBS, 2011.

- De gemeente Bodegraven-Reeuwijk heeft een sterke migratierelatie met Gouda. Tussen deze gemeenten vinden relatief veel verhuisbewegingen plaats. Per saldo vestigen zich mensen vanuit Gouda in Bodegraven-Reeuwijk dan dat er vertrekken.
- Per saldo heeft Bodegraven-Reeuwijk een positief migratiesaldo met veel van de overige gemeenten in Zuid-Holland, maar bijvoorbeeld niet met Alphen aan den Rijn, en Rotterdam.
- Daarnaast vinden veel verhuisbewegingen plaats tussen de provincie Utrecht (met name de gemeente Woerden en de gemeente Utrecht). Hier is het migratiesaldo negatief.

#### Let wel: grote verschillen tussen de voormalige gemeenten

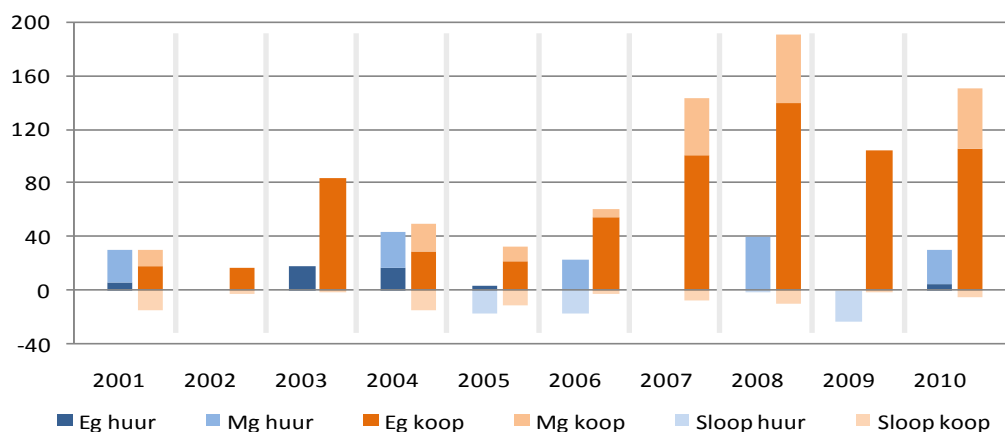
De migratiestromen zoals hierboven in beeld gebracht schetsen het beeld van de huidige gemeente Bodegraven-Reeuwijk. De verschillen tussen de voormalige gemeenten zijn echter groot. Zo heeft Reeuwijk een positieve migratierelatie met Gouda: per saldo kent Reeuwijk meer vestiging vanuit Gouda dan dat er mensen vanuit Reeuwijk naar Gouda vertrekken. Voor Bodegraven geldt dat de relatie met Gouda veel minder sterk is. Daarbij komt dat Bodegraven juist per saldo inwoners aan Gouda verliest.

Op de verschillen tussen de twee voormalige gemeenten gaan we later in deze rapportage nader in (zie 3.2).

#### Woningvoorraadontwikkeling in de afgelopen jaren

In de periode 2001 - 2009 zijn er ongeveer 1.000 woningen gebouwd in de gemeente Bodegraven-Reeuwijk. Dit is een gemiddelde bouwproductie van 100 woningen per jaar.

Figuur 3.4: Gemeente Bodegraven-Reeuwijk. Bouwproductie naar type 2001 – 2010



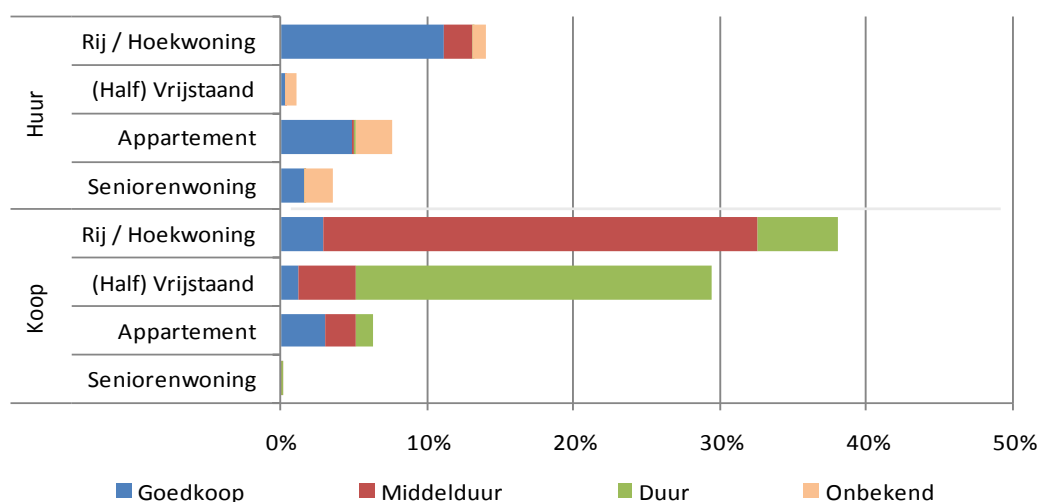
Bron: CBS, 2011.

- Vanaf 2007 komt de woningbouwproductie echt op gang, in deze jaren zijn er ruim 550 woningen opgeleverd. Het gaat hierbij om zo'n 350 koopwoningen, en 200 huurwoningen.
- In de overige jaren schommelt de bouwproductie tussen de 50 en 100 woningen per jaar en zijn er met name ééngezinskoopwoningen gerealiseerd.
- In de periode 2001 - 2010 zijn er in totaal 61 huurwoningen en 73 particuliere woningen gesloopt.

### Opbouw van de woningvoorraad in de gemeente

De gemeente Bodegraven-Reeuwijk telt 12.800 woningen. De onderstaande figuur geeft de opbouw van de woningvoorraad voor de gemeente Bodegraven-Reeuwijk. De huurprijzen en WOZ-waarden zijn ingedeeld in goedkoop (huur tot € 550 / koop tot € 200.000), middelduur (huur tussen € 550 – € 650 / koop tussen € 200-300.000) en duur (huur vanaf € 650 / koop vanaf € 300.000).

Figuur 3.5: Gemeente Bodegraven-Reeuwijk. Opbouw huidige woningvoorraad



Bron: WOZ-bestand gemeente, Voorraadgegevens corporaties, bewerking Companen.

- Ruim een kwart van de woningen in de gemeente Bodegraven-Reeuwijk is een huurwoning. Dit zijn niet alleen woningen van de twee corporaties, maar ook particuliere huurwoningen. Van deze laatste categorie zijn de huurprijzen niet



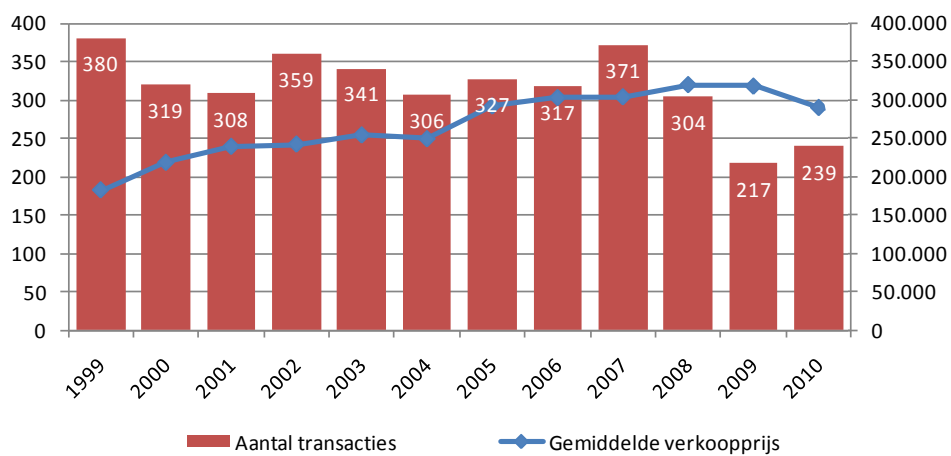
bekend. Het overgrote deel van de woningen waar wel een huurprijs bekend is, heeft een goedkope huurprijs (tot € 550).

- De koopvoorraad in de gemeente bestaat vooral uit eengezinswoningen. Iets meer van de helft van de eengezinskoopwoningen is een rij- of hoekwoning. Deze rij- of hoekwoningen zijn veelal middelduur. Half- of geheel vrijstaande woningen hebben vrijwel altijd een WOZ-waarde die in de dure categorie valt (vanaf € 300.000).

### Ontwikkelingen in de koop- en huursector

Om gevoel te krijgen met de ontwikkelingen op de lokale woningmarkt hebben we de transacties in de koopsector en de mutatiegegevens in de huursector inzichtelijk gemaakt. De onderstaande figuur geeft het aantal transacties en de ontwikkeling van de gemiddelde verkoopprijs vanaf 1999 weer.

Figuur 3.6: Gemeente Bodegraven-Reeuwijk. Aantal transacties vanaf 1999

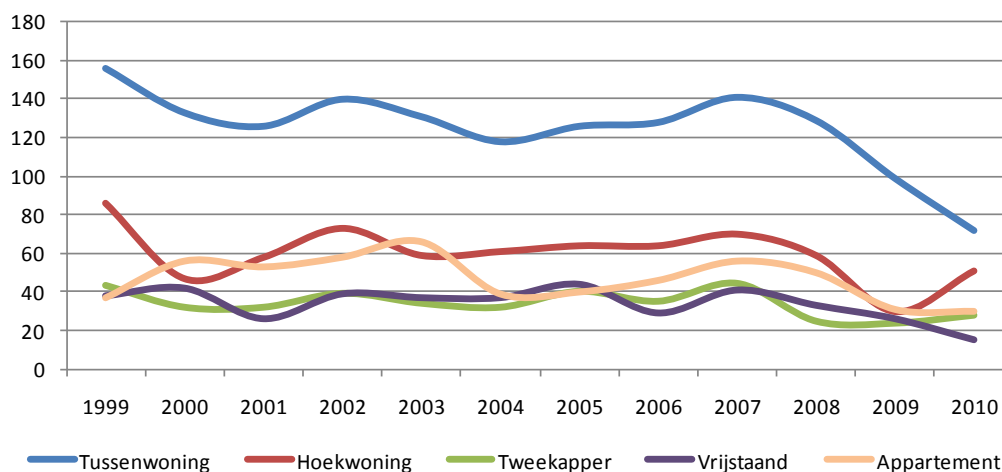


Bron: Woningmarkt cijfers, bewerking Companen.

Tot 2008 werden jaarlijks tussen de 300 en 400 woningen verkocht. Na 2008 zien we het aantal transacties (als gevolg van de economische crisis) stagneren. De meeste woningen in de gemeente werden verkocht in 1999 (380 woningen), de minste in 2009 (217 woningen). De mutatiegraad in de koopsector lag tussen de 4% (1999) en 2,4% (in 2009) per jaar.

De volgende figuur geeft het aantal transacties naar woningtype.

Figuur 3.7: Gemeente Bodegraven-Reeuwijk. Aantal transacties naar woningtype



Bron: Woningmarkt cijfers, bewerking Companen.

De meest transacties hebben betrekking op (vooral) rijwoningen en (in mindere mate) hoekwoningen. Tot 2008 werden jaarlijks gemiddeld 130 rijwoningen in de koopsector verkocht en 70 hoekwoningen. Voor vrijwel alle woningtypen zien we een aflopende trend in het aantal transacties in de laatste 5 jaar. Een uitzondering zijn de hoekwoningen waar we in 2010 een (hetzij beperkte) opleving zien.

Waar we in de koopsector een transactiepercentage in de koopsector zien van tussen de 2,4% en 4% ligt deze in de huursector hoger. In de afgelopen jaren kende de huursector een mutatiegraad tussen de 5% en de 8% per jaar.

### Vergelijking met de regio (Midden-Holland)

Ook in de regio zien we vanaf 2007 een afname van het aantal transacties. Voor 2007 werden in de regio gemiddeld ruim 2.700 transacties per jaar waargenomen, in 2009 en 2010 zakte dat naar 1.800 transacties; een afname van ruim 30%. Ter vergelijking: in de gemeente is het aantal transacties eveneens met ongeveer 30% afgenomen.

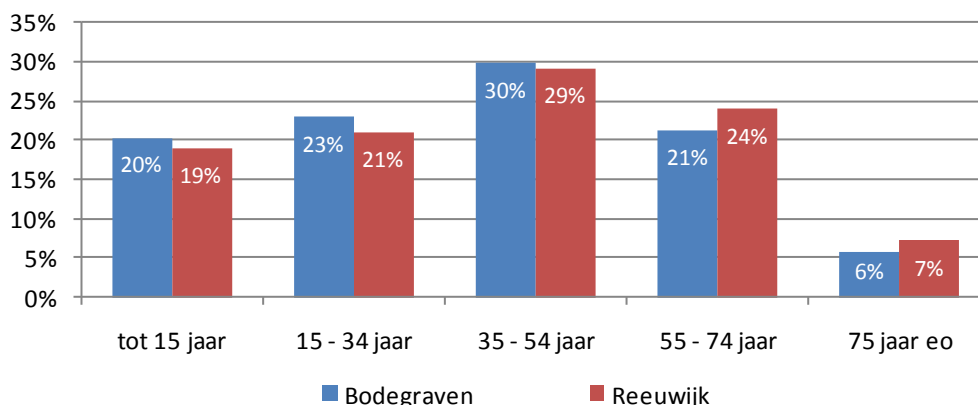
In de gemeente Bodegraven-Reeuwijk lag de gemiddelde transactiewaarde de afgelopen 5 jaar op ongeveer € 300.000. In de regio ligt dit met bijna € 250.000 duidelijk lager.

## 3.2. Bodegraven versus Reeuwijk

De gemeente Bodegraven-Reeuwijk is een samenvoeging van twee gemeenten met beide een hoofdkern. We zetten deze gemeenten tegen elkaar af, om zo de verschillen tussen de beide voormalige gemeenten te kunnen zien. Dit doen we zowel voor de opbouw van de bevolking als voor de woningvoorraad.

In de onderstaande tabel hebben we de opbouw van de bevolking van de beide voormalige gemeenten weergegeven. De voormalige gemeente Bodegraven telde bijna 19.500 inwoners. De voormalige gemeente Reeuwijk was met ruim 13.000 inwoners kleiner dan Bodegraven.

Figuur 3.8: Gemeente Bodegraven-Reeuwijk. Bevolkingsopbouw Bodegraven en Reeuwijk

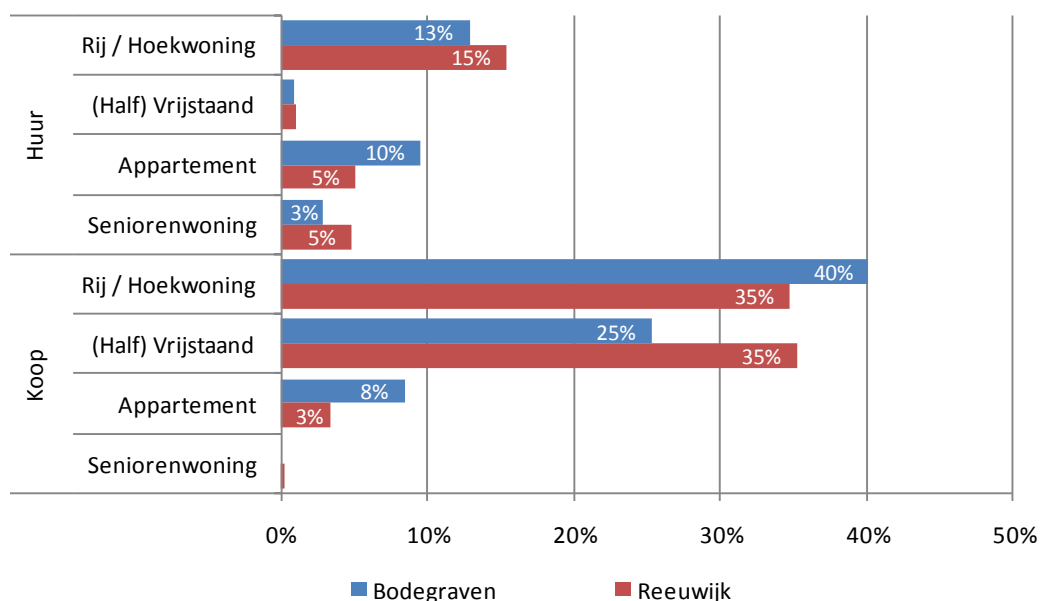


Bron: CBS, 2011.

De voormalige gemeente Bodegraven is wat jonger dan de voormalige gemeente Reeuwijk. Alle categorieën tot en met de 55 jaar zijn in Bodegraven relatief meer aanwezig dan in Reeuwijk. Dit zal ook gevolgen hebben voor de ontwikkeling van de bevolking naar de toekomst toe (zie hiervoor de prognoses in paragraaf 3.3.).

De voormalige gemeente Bodegraven telt ruim 7.500 woningen, Reeuwijk 5.150 woningen<sup>1</sup>.

Figuur 3.9: Gemeente Bodegraven-Reeuwijk. Opbouw woningvoorraad Bodegraven en Reeuwijk



Bron: WOZ-bestand gemeente, bewerking Companen.

- De huurvoorraad is in de voormalige gemeente Bodegraven is relatief gezien wat groter dan in de voormalige gemeente Reeuwijk (30% versus 25%). In Reeuwijk staan relatief meer eengezinshuurwoningen, in Bodegraven relatief meer huurappartementen.

<sup>1</sup> Exclusief recreatiewoningen (op basis van WOZ-registratie).

- In de koopsector zien we terug dat Bodegraven een iets stedelijker karakter heeft dan Reeuwijk; meer rijwoningen en appartementen. In Reeuwijk staan relatief meer (half) vrijstaande woningen.
- De gemiddelde WOZ-waarde in de voormalige gemeente Reeuwijk ligt met € 376.000 duidelijk hoger dan in de voormalige gemeente Bodegraven (€ 279.000).

### Verhuisbewegingen

We hebben de verhuisbewegingen voor de gehele gemeente al in beeld gebracht. Omdat we in dit onderzoek Bodegraven en Reeuwijk als twee woningmarkten zien, laten we hier de belangrijkste migratierelaties voor de twee voormalige gemeenten zien.

Tabel 3.1: Gemeente Bodegraven-Reeuwijk. Migratie naar richting Bodegraven en Reeuwijk (2005 – 2009)

	Bodegraven			Reeuwijk		
	Vestiging	Vertrek	Saldo	Vestiging	Vertrek	Saldo
Alphen aan den Rijn	277	369	-92	43	36	7
Boskoop	67	47	20	88	55	33
Gouda	290	402	-112	725	525	200
Leiden	46	54	-8	23	29	-6
Nieuwkoop	38	41	-3	8	2	6
Rotterdam	118	120	-2	99	139	-40
s-Gravenhage	109	106	3	86	70	16
Waddinxveen	49	52	-3	129	57	72
Reeuwijk	120	158	-38			
Bodegraven				158	120	38
Utrecht	104	215	-111	55	104	-49
Woerden	208	252	-44	76	110	-34

Bron: CBS, 2011.

De voorgaande tabel laat de migratierelaties met omliggende gemeenten in de afgelopen jaren zien. Hierin zien we dat de voormalige gemeente Bodegraven de sterkste relatie heeft met Gouda, Alphen aan den Rijn en Woerden (allen negatief).

De voormalige gemeente Reeuwijk heeft veruit de sterkste relatie met Gouda. Deze relatie was in het verleden positief voor de voormalige gemeente Reeuwijk.

### 3.3. Prognose

In de voorgaande paragrafen hebben we gekeken wat er in het verleden is gebeurd in de gemeente en hoe de gemeente er op dit moment uit ziet. In deze paragraaf blikken we vooruit op de verwachte demografische ontwikkelingen in de toekomst; hoe gaat de bevolking, het aantal huishoudens, de woningbehoefte en de gemiddelde woningbezetting zich ontwikkelen?

#### Voormalige gemeente Bodegraven

Recent is voor de gemeente Bodegraven een woningmarktonderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek is de basis voor deze analyse. In dit onderzoek van 2009 kwam een

woningbehoefte voor Bodegraven naar voren van ongeveer 750 tot 1.000 woningen in een periode 2010-2020. Deze prognosecijfers zijn er op gebaseerd dat de voormalige gemeente Bodegraven voldoende woningen realiseert om de eigen autonome bevolkingsgroei op te vangen (750 woningen) en mogelijk zelfs een positief migratiesaldo kan behalen in de komende jaren (rek naar 1.000 woningen).

#### *Vergelijking met de nieuwste provinciale prognose*

In 2010 heeft de provincie Zuid-Holland een nieuwe bevolkingsprognose opgesteld. Deze pakt voor de voormalige gemeente Bodegraven wat negatiever uit dan hierboven geschetst. De provincie verwacht voor de komende jaren een negatief migratiesaldo (er vertrekken meer mensen dan dat zich er vestigen). Rekenen we de prognose weer om naar de natuurlijke aanwas in de gemeente Bodegraven in de periode 2010 - 2020 dan komen we weer uit op 750 woningen, zoals ook in het vorige woningmarkt onderzoek het uitgangspunt was.

#### *Wat is wijs?*

Prognoses schetsen een mogelijke ontwikkeling, maar nog nooit is een prognose exact uitgekomen. Veel externe factoren zijn hierop van invloed. Als we kijken naar de huidige ontwikkelingen dan zien we dat de woningmarkt stagneert, niet alleen als gevolg van demografische ontwikkelingen, maar ook als gevolg van economische ontwikkelingen. In welke mate herstel zal intreden is onzeker.

Wij adviseren dan ook voor de komende tien jaar uit te gaan van de realisatie van circa 750 woningen en dus het invullen van de eigen autonome woningbehoefte. De rek richting 1.000 woningen als gevolg van een positief migratiesaldo zal onder de huidige marktomstandigheden moeilijk zijn te realiseren. Het faciliteren van de autonome behoefte is al een ambitie op zichzelf.

#### **Reeuwijk**

Voor de voormalige gemeente Reeuwijk was in bestaande onderzoeken geen actuele prognose beschikbaar. We hanteren daarom voor de voormalige gemeente Reeuwijk de nieuwste provinciale prognose (2010) als uitgangspunt. Deze gaat voor Reeuwijk uit van de autonome woningbehoefte plus de verwachting van een beperkt migratiesaldo van ruim 40 personen per jaar. Dit betekent voor de periode 2010 - 2020 een groei met 280 huishoudens. Ook hier geldt de nuancering van de huidige markt. Het realiseren van een (al is het beperkt) migratiesaldo is een hele opgave nu het consumentenvertrouwen op de woningmarkt zo laag is. We adviseren dan ook om de woningbehoefte van 280 woningen in de periode 2010-2020 als bovengrens te beschouwen.

#### **Samenvatting gemeente Bodegraven-Reeuwijk**

Kort samengevat valt voor de gemeente Bodegraven-Reeuwijk de volgende woningbehoefte te verwachten:

Tabel 3.2: Gemeente Bodegraven-Reeuwijk. Demografische ontwikkeling tot 2030

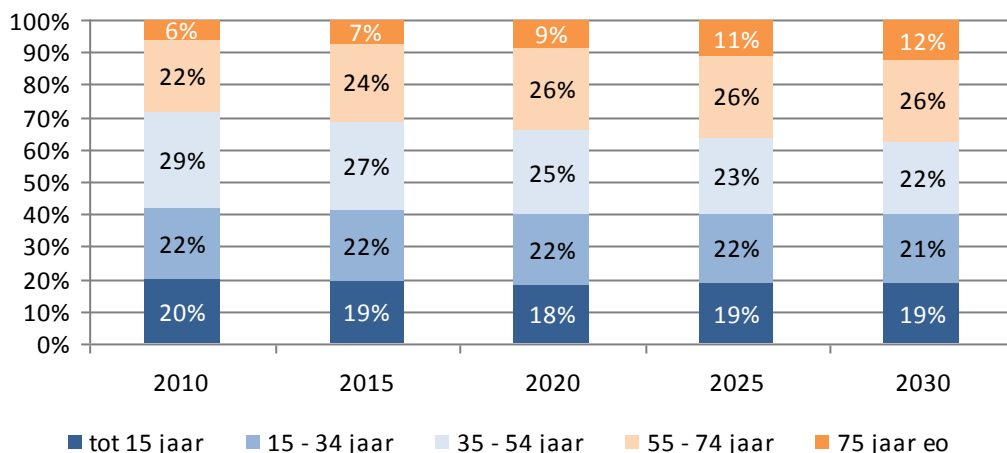
	2010			2020			Saldo 2010 - 2020		
	Bev.	Hh	Ghg *	Bev.	Hh	Ghg	Bev.	Hh	Ghg
Bodegraven	19.450	7.610	2,55	20.400	8.360	2,44	950	750	-0,11
Reeuwijk	13.050	5.200	2,51	13.590	5.480	2,48	540	280	-0,03
Totaal	32.500	12.810	2,54	33.990	13.840	2,46	1.490	1.030	-0,08

\* Gemiddelde huishoudensgrootte

Bron: Prognose provincie Zuid-Holland, bewerking Companen.

Naast de cijfermatige groeicijfers geven prognoses ook zicht op de te verwachten verschuiven tussen leeftijdsklassen. We hebben dit in onderstaande grafiek uitgewerkt:

Figuur 3.10: Gemeente Bodegraven-Reeuwijk. Bevolkingsontwikkeling naar leeftijd



Bron: Prognose provincie Zuid-Holland.

- De komende jaren zal vooral de actieve beroepsbevolking in aandeel afnemen.
- Het aantal senioren neemt juist toe. De grootste stijging zien we onder de 75-plussers.
- Deze verschuivingen vragen aandacht in het woonbeleid. Senioren hebben immers andere woonwensen dan jonge gezinnen. Nu de omvang van de doelgroepen verschuift, is het belangrijk om hierop te anticiperen.

### 3.4. Ontwikkeling inkomensdoelgroepen

De afgelopen jaren is duidelijk geworden dat de economie grillig is en het voorspellen van lange termijn economische groei lastig, zo niet onmogelijk, is. Daarbij komt dat de lange termijn economische groei geen gegeven is, maar een resultante van beleidskeuzes die in Nederland en daarbuiten door overheden worden gemaakt. De strategische uitdagingen zijn legio: Hoe kan Nederland zich het beste voorbereiden op de komende vergrijzing? Hoe gaan we om (of voorkomen we) een tweedeling tussen arm en rijk? Welk niveau van milieudruk is acceptabel en hoe kan dat doel bereikt worden? Hoe staat het met de Nederlandse concurrentiekracht? En welke effecten zijn te verwachten van de lage lonen landen in opkomst (Brazilië, India, China, etc.)? In welke mate zijn de komende jaren meer arbeidskrachten uit Midden en Oost Europa (zogenaamde MOE-landers) te verwachten? En in welke vestigen deze arbeidskrachten zich structureel?

Binnen deze onzekerheden is het onmogelijk om de lange termijn economische ontwikkeling te voorspellen. Om hier toch enig gevoel bij te krijgen, zijn door het CPB lange termijn scenario's uitgewerkt. Deze scenario's zijn geen voorspellingen, maar bieden wel consistente denkbelden over *hoe de economie zich zou kunnen ontwikkelen*.

De ontwikkeling van de inkomensgroepen hebben we voor dit onderzoek volgens de volgende twee scenario's uitgewerkt:

- Scenario 1: de inkomensontwikkeling blijft neutraal (groei = 0%). De ontwikkeling groeit of krimpt niet over de gehele periode 2011 - 2021 voor alle inkomensgroepen.
- Scenario 2: de inkomensontwikkeling volgt een reële positieve groei van 1,2% per jaar.

Het eerste scenario is in de onderstaande tabel groen gearceerd, het tweede scenario in het geel.

Tabel 3.3: Gemeente Bodegraven-Reeuwijk. Ontwikkeling inkomensdoelgroepen

	2010		2020 scenario 1	2020 scenario 2
Prognose	12.810		13.295	13.850
Doelgroep BBSH	24%	3.075	3.325	2.925
BBSH tot € 33.614	6%	770	830	730
€ 33.614 - € 39.000	10%	1.280	1.385	1.455
€ 39.000 - € 43.000	9%	1.155	1.245	1.310
€ 43.000 en hoger	51%	6.540	7.065	7.425

Bron: RIO (2010), woningmarktonderzoeken Bodegraven en Reeuwijk, bewerking Companen.

Corporaties zijn verplicht om minimaal 90% van al hun sociale huurwoningen toe te wijzen aan huishoudens met een maximaal huishoudensinkomen van € 33.614. De huidige omvang van deze groep in Bodegraven-Reeuwijk is momenteel ruim 3.800 (circa 30%) huishoudens. Volgen we scenario 1 (0% economische groei), dan blijft de relatieve omvang van de inkomensdoelgroepen gelijk. Wel zien we de inkomensdoelgroepen groeien als gevolg van de huishoudensontwikkeling.

In scenario 2, uitgaande van 1,2% economische groei, zien we de doelgroep licht afnemen tot ruim 3.600 huishoudens (26,5%).

We hebben in twee scenario's de ontwikkeling van de doelgroepen geschetst. De doelgroep voor corporaties neemt, afhankelijk van het gekozen scenario toe of af. Om te bepalen wat de opgave is voor de sociale huursector, kijken we naar de mate waarin de verschillende inkomensdoelgroepen ook daadwerkelijk op de huursector zijn aangevoelen. Hiervoor veronderstellen we de huidige verdeling constant.

Tabel 3.4: Gemeente Bodegraven-Reeuwijk. Doorrekening opgave corporaties

	Ontwikkeling scenario 1	Ontwikkeling Scenario 2	In sociale huur	Scenario 1	Scenario 2
Prognose	2010-2020	2010-2020	%	Opgave huur	Opgave huur
Doelgroep BBSH	+250	-130	66%	152	-99
BBSH tot € 33.614	+60	-35	41%	23	-16
€ 33.614 - € 39.000	+105	+175	34%	32	56
€ 39.000 - € 43.000	+90	+155	33%	28	48
€ 43.000 en hoger	+525	+865	6%	29	49

Bron: RIO (2010), bewerking Companen.

- Uitgaande van 0% economische groei neemt de vraag naar sociale huurwoningen de komende jaren toe. Circa 175 sociale huurwoningen zijn additioneel gewenst om huishoudens met een inkomen tot € 33.614 te faciliteren. Bij de hogere inkomensdoelgroepen zien we ook additionele vraag, maar deze doelgroep zal zich formeel, gezien de nieuwe wet- en regelgeving, buiten de sociale huursector moeten bewegen.
- Bij een scenario met gematigde economische ontwikkeling is sprake van een daling van het aantal huishoudens dat op de huursector is aangewezen. In dat geval mag de huursector de komende 10 jaar circa 115 woningen krimpen.

#### *Hoe dit te interpreteren?*

Bovenstaande is een theoretische benadering. In de praktijk zullen sociale huurwoningen niet snel leegstaan. Dat zullen we in de navolgende hoofdstukken ook zien als we inzoomen op het daadwerkelijk verhuisgedrag in de afgelopen jaren.

In de recente Woonvisie van minister Donner wordt gesteld dat de voorraad sociale huurwoningen in Nederland op lange termijn zelfs met circa 40% mag dalen. Of dit ook echt zal gebeuren is de vraag. Regionale verschillen zijn groot en de druk op de huursector is momenteel onverminderd hoog. Sterker nog, als gevolg van de nieuwe toewijzingsregels, moeten huishoudens met een inkomen boven de 33.614 euro zich buiten de sociale huursector zien te redden. De alternatieven voor deze middeninkomens zijn nihil: de sociale koopsector is klein en een alternatief in de particuliere huurwoningvoorraad is nauwelijks voorhanden. Dit betekent voor de middeninkomens die op de woningmarkt toetreden (starters) dat zij steeds meer moeite hebben om ook daadwerkelijk een woning te vinden. Voor de doorstromers geldt dat zij vooral ook in de sociale huursector blijven zitten en niet doorstromen. Immers, zij kunnen niet naar een andere sociale huurwoning en alternatieven zijn niet voorhanden.

De huidige druk op de sociale huursector pleit er niet voor om te krimpen. Wel zou het goed zijn om alle ontwikkelingen rondom de sociale huursector zo in te steken dat dit op lange termijn wel mogelijk is op het moment dat alternatieven buiten de sociale huursector wel beschikbaar komen en doorstroming weer op gang komt.



## 4. Gerealiseerd verhuisgedrag

Naast het terugkijken en vooruitblikken naar algemene ontwikkelingen en trends, kijken we naar de realisatie van verhuizingen in de afgelopen jaren van inwoners van de voormalige gemeenten Bodegraven en Reeuwijk. Deze benadering geeft een realistisch beeld van het functioneren van de woningmarkt de afgelopen jaren. Hoe lopen verhuisstromen tussen woningtypen en vanuit verschillende doelgroepen en tussen de kernen en met regiogemeenten? Wat is het feitelijk (doorstroom)effect van nieuwbouw?

Bij deze analyse brengen we gerealiseerde verhuisketens in beeld. Hiervoor hebben we een koppeling gemaakt tussen een selectie van GBA- en WOZ-gegevens. Zo maken we inzichtelijk wie naar welke woningen verhuisden. Deze analyse laat tevens zien welk aandeel van de woningen is betrokken door autochtone woningzoekers en welk door vestigers van elders; de basis om de concurrentiepositie van de gemeente Bodegraven-Reeuwijk nader te bepalen.

Het doel van deze doorstroomanalyse is het *kwantitatief* duiden van de verhuisstromen. Hierbij gaat het niet om het in kaart brengen van het aantal verhuizingen, maar juist om de keuzes die mensen hebben gemaakt. Om dit beeld te schetsen kijken we in het GBA en de WOZ-gegevens terug naar de verhuizingen in de periode 2007 - 2010.

In deze rapportage zetten we per doelgroep de geuite woonwens in de recent gehouden woningmarktonderzoeken (Reeuwijk 2008 en Bodegraven 2009) af tegen het daadwerkelijk gedrag op de woningmarkt van de verschillende doelgroepen.

### 4.1. Welke doelgroepen zijn verhuisd

#### Verhuisstromen personen

Zoals aangegeven in 3.2 hebben zowel Bodegraven als Reeuwijk de sterkste migratierelatie met de gemeente Gouda. De voormalige gemeente Reeuwijk kent een positieve relatie met de gemeente Gouda (meer vestigers dan vertrekkers), in Bodegraven was de relatie juist negatief. Ook met Alphen aan den Rijn en Woerden heeft de voormalige gemeente Bodegraven een negatieve migratierelatie.

Tussen de voormalige gemeenten Bodegraven en Reeuwijk onderling is de migratierelatie beperkt. De afgelopen jaren zijn er meer mensen van Reeuwijk naar Bodegraven verhuisd dan andersom.

#### Verhuisstromen huishoudens

In de onderstaande tabel hebben we de verhuispercentages (wens) zoals geuit in de woningmarktonderzoeken, afgezet tegen het daadwerkelijk gedrag. De cijfers zijn gemiddelden per jaar.

Tabel 4.1: Gemeente Bodegraven-Reeuwijk. Vestiging en vertrek in het verleden (2007 – 2010)

	Verhuiscens onderzoek (gemiddeld % per jaar)	Daadwerkelijk verhuisd (gemiddeld % per jaar)
Kleine huishoudens tot 55 jaar	7%	12%
Gezinnen met kinderen	6,8%	4,2%
Kleine huishoudens 55 jaar eo	5,6%	4,4%

Bron: CBS, 2011.

Kleine huishoudens tot 55 jaar verhuizen meer dan dat zij aangeven tijdens het onderzoek. 7% van de kleine huishoudens geeft aan te willen verhuizen, terwijl 12% ook daadwerkelijk een stap maakt. Hierbij moet wel rekening gehouden worden met het feit dat deze huishoudens relatief vaak tijdelijk een woning betrekken en dus relatief vaak twee keer in de onderzoeksperiode zijn verhuisd, bijvoorbeeld naar een tijdelijk verhuurde sloopwoning.

Seniorenhuishoudens en gezinnen met kinderen verhuizen minder vaak dan zij aangeven te willen. Deze afwijking is mogelijk ingegeven door de economische situatie in de afgelopen jaren. Het consumentenvertrouwen was laag en zekerheid ging voorop. Dit heeft een stagnerend effect.

Voor de analyses van het functioneren van de woningmarkt is het belangrijk inzichtelijk te hebben waar verhuisde huishoudens de afgelopen jaren naartoe zijn verhuisd. Zijn zij binnen de eigen gemeente verhuisd of hebben zij de gemeente verlaten?

Tabel 4.2 Gemeente Bodegraven-Reeuwijk. Binnengemeentelijke verhuizing of vertrek van huishoudens

	Starter	1-2 phh tot 55	Gezin	1-2 phh 55 jaar eo	Totaal
Binnenverhuizing	57%	51%	72%	54%	58%
Vertrek	43%	49%	28%	46%	42%
% binnenverhuizing Bodegraven	71%	53%	68%	61%	61%
% binnenverhuizing Reeuwijk	38%	48%	77%	45%	52%

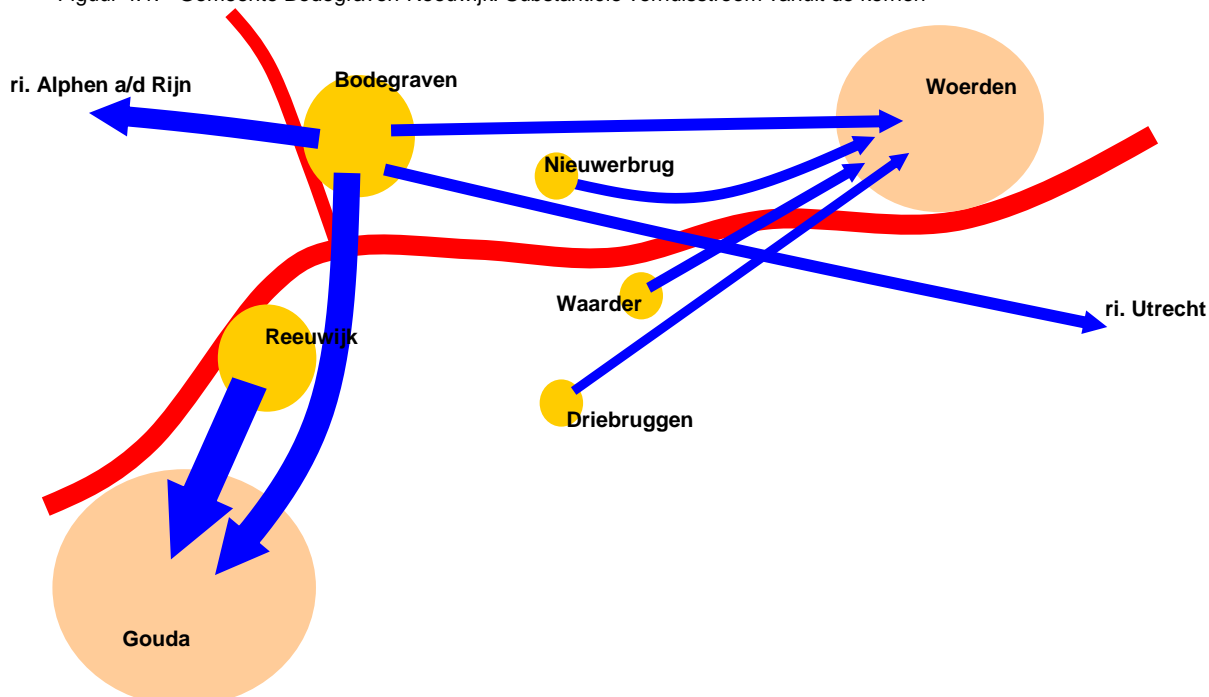
Bron: Doorstroomonderzoek Companen (2011),

Voor alle doelgroepen geldt dat, wanneer we kijken naar het gemeentelijk totaal, meer dan de helft van de verhuisde huishoudens een binnengemeentelijke verhuizing heeft gemaakt. Gezinnen zijn het meest gebonden aan de huidige gemeente (bijna driekwart van de huishoudens blijft binnen de gemeente), kleine huishoudens tot 55 jaar zijn het minst gebonden.

We zien echter grote verschillen in de binding met de gemeente wanneer we een uitsplitsing maken tussen de twee voormalige gemeenten. Vooral bij de starters is het verschil groot. In de voormalige gemeente Bodegraven bleef circa 70% van de huishoudens binnen de gemeentegrenzen, terwijl in Reeuwijk bijna twee derde van de starters bij verhuizing de gemeente verliet (vooral richting Gouda). Voor alle huishoudentypen, met uitzondering van de gezinnen met kinderen, geldt dat men in Bodegraven vaker binnen de gemeente blijft na verhuizing dan in Reeuwijk.

We kunnen ook constateren dat de richting van de migratie verschilt voor de hoofdkernen in de gemeente en de kleine kernen. We geven dit grafisch weer:

Figuur 4.1: Gemeente Bodegraven-Reeuwijk. Substantiële verhuisstroom vanuit de kernen



Bron: Doorstroomonderzoek Companen (2011).

De bovenstaande illustratie laat zien dat verhuizers uit Reeuwijk vooral richting Gouda verhuizen. Dit is ook voor verhuizers uit Bodegraven het geval. Echter, uit Bodegraven verhuist tevens een grote groep naar Alphen aan den Rijn. De kernen Nieuwerbrug, Driebruggen en Waarder zijn vooral gericht op Woerden.

Let wel, we brengen hier de substantiële verhuisbewegingen in beeld. Uiteraard vindt migratie tussen de kernen en de hoofdkernen in de gemeente wel plaats. De omvang van deze stromen is echter beperkt.

### Gewenste en betrokken woning

In de beide voormalige gemeenten is de afgelopen jaren woonwensenonderzoek uitgevoerd. Tijdens deze onderzoeken hebben huishoudens in de gemeente kunnen aangeven naar wat voor woning zij op zoek zijn de komende jaren. Nu kijken we terug naar de gerealiseerde verhuisbewegingen en zetten deze af tegen de wensen. Op basis van deze informatie kunnen we de verwachte ontwikkelingen op de woningmarkt (normaliter uitgewerkt op basis van woonwensen en demografie) bijstellen met het daadwerkelijk gedrag.

We schetsen de hoofdlijnen van de verschillen tussen wens en feitelijk gedrag. Een uitgebreid overzicht is opgenomen in de bijlage.

#### Doel van deze analyse

Met deze analyse krijgen we zicht op de verschillen tussen woonwensen die mensen in woningmarktonderzoek hebben geuit en het feitelijk verhuisgedrag. Dit inzicht is waardevol om ook de toekomstverwachting voor de woningmarkt (hoofdstuk 5) in helder perspectief te plaatsen. Op deze manier worden de woonwensen ook getoetst aan de huidige marktomstandigheden. Op de navolgende pagina's is zichtbaar dat vooral één- en tweepersoonshuishoudens tot 55 jaar en gezinnen hun wens de afgelopen jaren hebben bijgesteld: minder doorstroming naar de koopsector en minder instroom in de dure segmenten. Hier zien we het effect van de financiële ontwikkelingen en de daarmee gepaard gaande onzekerheid terug.

#### *Voormalige gemeente Bodegraven*

- Bijna driekwart van de starters in de gemeente Bodegraven heeft tijdens het onderzoek aangegeven een woning te willen kopen. Uit de doorstroomanalyse blijkt dat ongeveer een even grote groep starters ook daadwerkelijk een woning gekocht heeft. Conform de wens zijn dit over het algemeen rij- en hoekwoningen. Een kleiner aandeel starters heeft een goedkope woning gekocht. Starters in de huursector zijn meer in appartementen terechtgekomen dan dat zij wensten.
- Voor kleine huishoudens tot 55 jaar geldt dat zij vaker in een huurwoning terechtkomen dan dat zij in het onderzoek hebben aangegeven. Kijken we naar de woningtypen en prijsklassen, dan valt vooral op dat zij in de koopsector vaker in rij- en hoekwoningen terechtkomen in plaats van de gewenste (half)vrijstaande woning. Zij wensen een dure (half)vrijstaande woning, maar betrekken vaak een rij- en / of hoekwoning. De economische situatie kan een verklaring zijn tussen het grote verschil tussen wens en gedrag.
- Ook gezinnen met kinderen verhuizen bij mutatie vaker naar een huurwoning dan dat zij voor ogen hebben. Een overgrote meerderheid van de gezinnen met kinderen wil bij verhuizing een woning kopen; Ruim een kwart betreft een huurwoning. Betrekken zij een huurwoning, dan is dit vrijwel altijd een eengezinswoning. Ruim de helft van de gezinnen wil bij verhuizing naar een woning met een waarde vanaf €300.000, maar bij slechts een derde van de gezinnen lukt dit ook daadwerkelijk.
- Kleine huishoudens van 55 jaar en ouder maken voor het overgrote deel ook de stap die zij willen maken. Opvallend is dat bijna een kwart van de senioren aangeeft een huur te willen betalen van meer dan €550. Er zijn echter nauwelijks senioren die ook daadwerkelijk meer dan €550 betalen. Senioren in Bodegraven komen vaker in een appartement terecht dan senioren in Reeuwijk. Dit heeft waarschijnlijk te maken met het aanbod dat beschikbaar is.

#### *Voormalige gemeente Reeuwijk*

- Belangrijk is allereerst te vermelden dat maar ca. vier op de tien starters binnen de gemeente verhuist. Ruim driekwart van de starters in de gemeente Reeuwijk heeft tijdens het onderzoek aangegeven een woning te willen kopen. Uit de doorstroomanalyse blijkt dat iets meer dan de helft van de starters ook daadwerkelijk een woning gekocht heeft. Conform de wens zijn dit over het algemeen rij- en hoekwoningen. Een groter aandeel starters heeft een goedkope woning gekocht. Starters in de huursector zijn meer in appartementen terecht gekomen dan dat zij wensten.
- Ook voor kleine huishoudens tot 55 jaar geldt dat zij vaker in een huurwoning terechtkomen dan dat zij in het onderzoek hebben aangegeven. Kijken we naar de woningtypen en prijsklassen, dan valt vooral op dat zij in de koopsector vaker in rij- en hoekwoningen terechtkomen. Zij wensen een dure (half)vrijstaande woning, maar betrekken vaak een rij- en / of hoekwoning. De economische situatie kan een verklaring zijn tussen het grote verschil tussen wens en gedrag.
- Ook gezinnen met kinderen verhuizen bij mutatie vaker naar een huurwoning dan dat zij voor ogen hebben. Vrijwel alle gezinnen met kinderen willen bij verhuizing een woning kopen; bijna een kwart betreft een huurwoning. Betrekken zij een huurwoning, dan is dit vrijwel altijd een eengezinswoning. Ongeveer 85% van de gezinnen wil bij verhuizing naar een woning met een waarde vanaf €300.000, maar bij de helft van de gezinnen lukt dit ook daadwerkelijk.

- Kleine huishoudens van 55 jaar en ouder maken voor het overgrote deel ook de stap die zij willen maken. Opvallend is dat bijna één op de acht senioren aangeeft een huur te willen betalen van meer dan €650. Van ruim een kwart van de senioren weten we de huurprijs van de betrokken woning niet. Mogelijk is een deel van deze woningen duurder dan €650 per maand. Senioren betrekken minder vaak een appartement dan zij aangeven, dit heeft waarschijnlijk met het ontbreken van aanbod in de gemeente te maken.

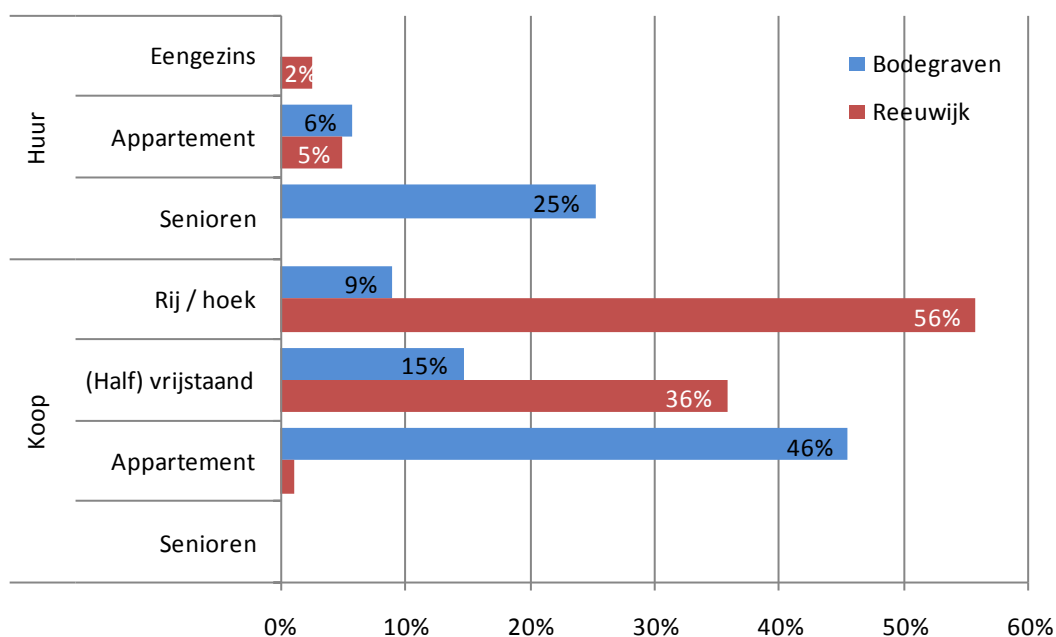
## 4.2. Effect nieuwbouw

In de beide voormalige gemeenten zijn de afgelopen jaren nieuwbouwwoningen gerealiseerd. Het is dan ook interessant om terug te kijken naar het effect van deze nieuwbouw. Welke woningen zijn er gebouwd en welke doelgroepen komen daar op af.

### Nieuwbouw in de gemeente

In de onderstaande tabel hebben we de gerealiseerde (en volgens de verhuisstromen ook daadwerkelijk betrokken) woningen voor de voormalige gemeente Bodegraven en Reeuwijk weergegeven.

Figuur 4.2: Gemeente Bodegraven-Reeuwijk: Gerealiseerde nieuwbouwwoningen Bodegraven en Reeuwijk (periode 2007-2010)



Bron: Doorstroomonderzoek Companen.

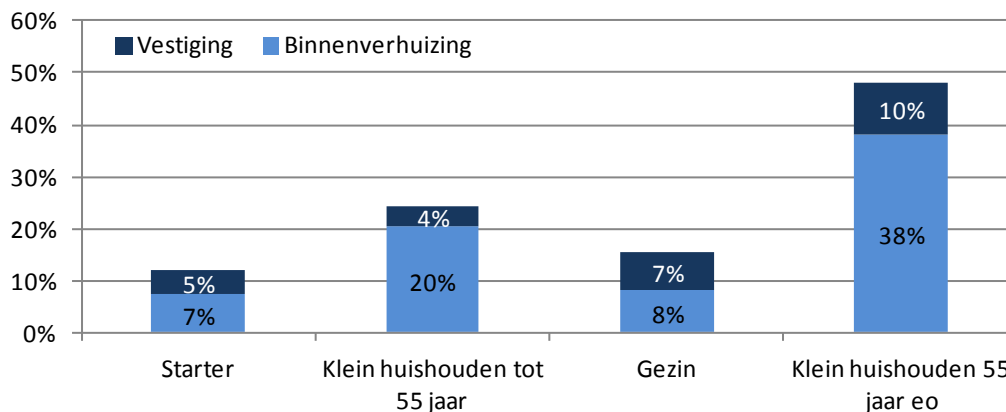
In de voormalige gemeente Bodegraven zijn in de afgelopen jaren veel seniorenwoningen gerealiseerd; vooral appartementen in de koopsector en woningen die gelabeld zijn als seniorenwoning in de huursector (grondgebonden). Het betreft dan voornamelijk grondgebonden woningen binnen complexen in Vromade en De Meent.

In de voormalige gemeente Reeuwijk zijn vooral rij- en hoekwoningen en (half) vrijstaande woningen in de koopsector gerealiseerd.

## Bodegraven

We hebben gezien welke woningtypen zijn gerealiseerd in de voormalige gemeente Bodegraven. Onderstaande figuur geeft de doelgroepen weer die de nieuwbouwwoningen hebben betrokken in de afgelopen jaren.

Figuur 4.3: Gemeente Bodegraven-Reeuwijk: Doelgroepen in de nieuwbouw Bodegraven (periode 2007-2010)

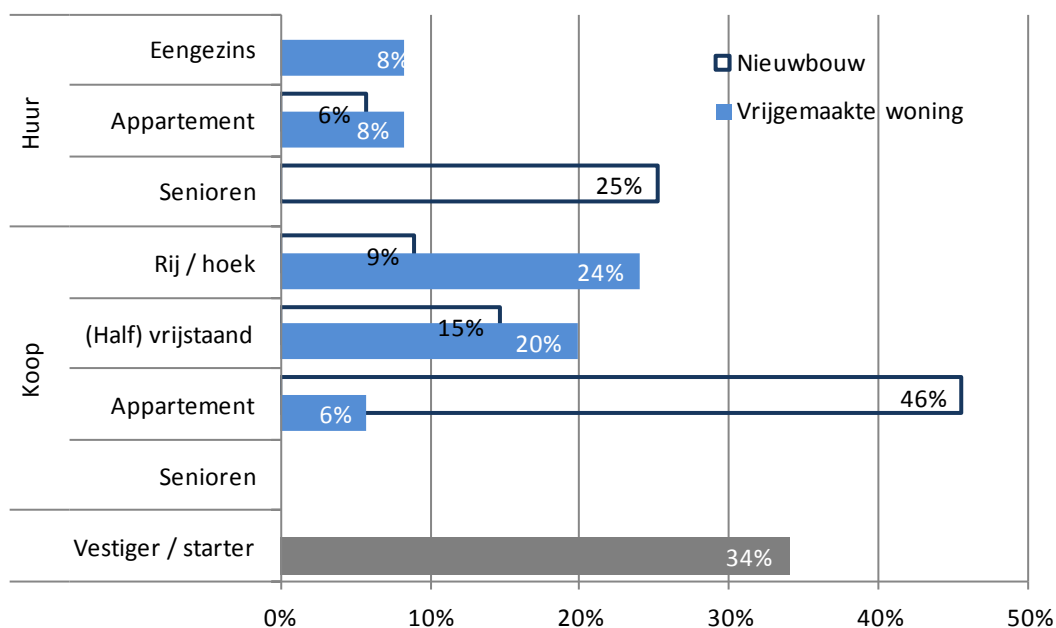


Bron: Doorstroomonderzoek Companen.

Driekwart van de nieuwbouwwoningen in de voormalige gemeente Bodegraven is betrokken door een huishouden van binnen de gemeente. We hebben gezien dat er vooral woningen die geschikt zijn voor senioren zijn gerealiseerd; dit zien we ook terug in de doelgroepen die de woningen hebben betrokken. Bijna de helft van de woningen is betrokken door een huishouden van 55 jaar en ouder; het merendeel van binnen de gemeente. Bijna een kwart van de woningen is betrokken door een klein huishouden tot 55 jaar. Gezinnen zijn beperkt aan bod gekomen in de nieuwbouw.

Wanneer zelfstandige huishoudens van binnen de gemeente een nieuwbouwwoning betrekken, maken zij ook een woning vrij in de bestaande voorraad. De volgende figuur laat zien welk type woningen zijn gerealiseerd en welke woningen door mutatie zijn vrijgemaakt in de bestaande voorraad.

Figuur 4.4: Gemeente Bodegraven-Reeuwijk: nieuwbouw versus vrijgekomen woningen Bodegraven



Bron: Doorstroomonderzoek Companen.

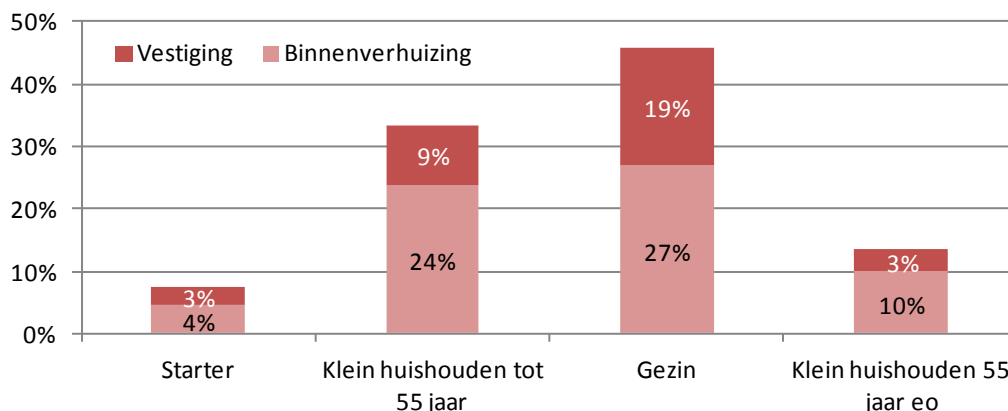
In Bodegraven zijn vooral appartementen en seniorenwoningen gebouwd en deze woningen zijn voor een belangrijk deel door senioren betrokken. De zelfstandige huishoudens die in de nieuwbouw terecht zijn gekomen (en dus geen starter of vestiger zijn) hebben vooral eengezinswoningen in de koopsector achtergelaten. Waar in de nieuwbouw gezinnen met kinderen dus nauwelijks aan bod zijn gekomen, is dat in de vrijgekomen woningen mogelijk meer het geval.

Samengevat heeft het nieuwbouwprogramma in de afgelopen jaren geleid tot het gewenste beeld van doorstroming. Dit laat onverlet dat momenteel ook nieuwgebouwde appartementen in Bodegraven leegstaan. Deze appartementen zijn niet in deze analyse opgenomen. Redenen voor de tegenvallende verkoop zijn mogelijk: teveel nieuwbouw ten opzichte van de actuele marktvraag, maar mogelijk dat bij enkele complexen ook geldt dat de prijs-kwaliteitverhouding of locatie maken dat de woningen moeilijk worden afgezet.

### Reeuwijk

We hebben gezien welke woningtypen zijn gerealiseerd in de voormalige gemeente Reeuwijk (vooral eengezinskoop). Onderstaande figuur geeft de doelgroepen die de nieuwbouwwoningen hebben betrokken in de afgelopen jaren weer.

Figuur 4.5: Gemeente Bodegraven-Reeuwijk: Doelgroepen in de nieuwbouw Reeuwijk, periode 2007-2010

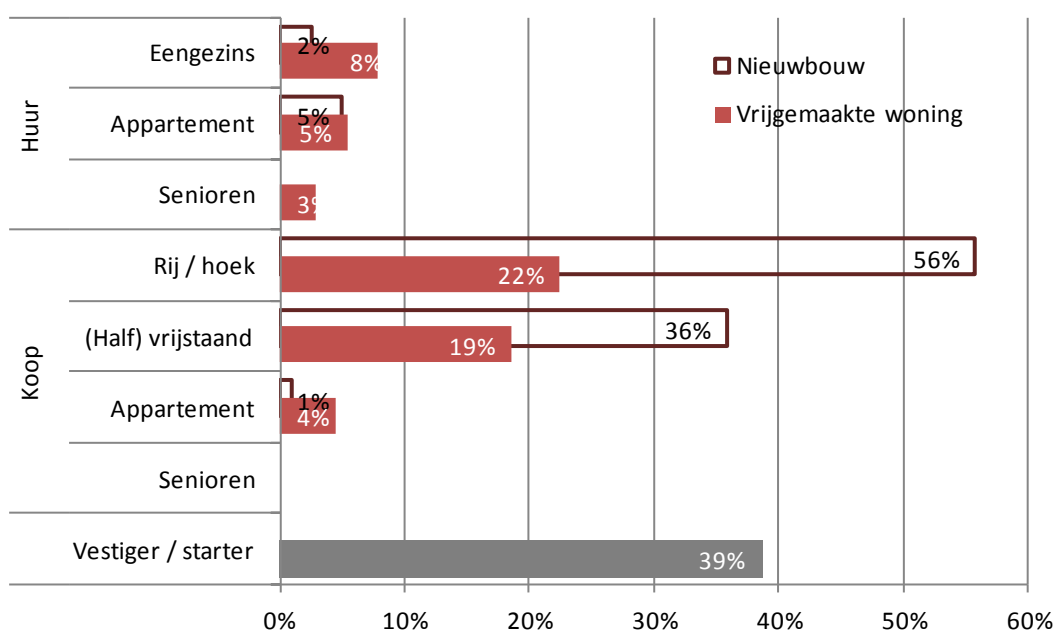


Bron: Doorstroomonderzoek Companen.

Waar in de voormalige gemeente Bodegraven nauwelijks gezinnen met kinderen in de nieuwbouw terecht zijn gekomen, is dat in Reeuwijk wel het geval. Bijna de helft van de woningen is betrokken door een gezin. Van deze gezinnen was 40% een vestiger uit een andere gemeente. In totaliteit is een derde van de nieuwbouwwoningen betrokken door een vestiger. Ook kleine huishoudens tot 55 jaar zijn in ruime mate in nieuwbouwwoningen terechtgekomen.

Wanneer zelfstandige huishoudens van binnen de gemeente een nieuwbouwwoning betrekken, maken zij ook een woning vrij in de bestaande voorraad. De volgende figuur laat zien welk type woningen zijn gerealiseerd en welke woningen door mutatie zijn vrijgemaakt in de bestaande voorraad.

Figuur 4.6: Gemeente Bodegraven-Reeuwijk: nieuwbouw versus vrijgekomen woningen



Bron: Doorstroomonderzoek Companen.



Bijna 40% van de nieuwbouwwoningen in de voormalige gemeente Reeuwijk is betrokken door een vestiger of starter. Zij maken dus geen woningen vrij in de gemeente door verhuizing.

Wanneer er wel woningen zijn vrijgemaakt door verhuizing naar een nieuwbouwwoning betreft het vooral eengezinskoopwoningen en in mindere mate eengezinswoningen in de huursector.

Samengevat heeft het nieuwbouwprogramma in de afgelopen jaren geleid tot voornamelijk kwaliteitsdoorstroming. Met de bouw van voornamelijk eengezinskoopwoningen zijn vooral gezinnen en jonge huishoudens bediend. Senioren zien we slecht beperkt doorstromen naar nieuw gebouwde woningen.

In Reeuwijk zien we dat veel vestigers zijn aangetrokken. 40% van alle nieuw gebouwde woningen wordt bewoond door een vestiger.

### **4.3. Motieven voor verhuizing**

In de woningmarktonderzoeken die in 2008 en 2009 in de gemeente Reeuwijk en Bodegraven zijn uitgevoerd, is gevraagd naar de verhuismotieven. De motivatie per doelgroep geven we hier nog eens kort weer:

Kleine huishoudens tot 55 jaar

- Ik wil een woning met een (grotere) tuin (32%)
- Ik ervaar overlast van buurtbewoners en / of burens (26%)
- In verband met samenwonen / huwelijk / gezinsuitbreiding (23%)

Gezinnen met kinderen

- Ik wil een woning met een (grotere) tuin (39%)
- Huidige woning is te klein (37%)
- Ik ervaar overlast van buurtbewoners en / of burens (19%)

Kleine huishoudens van 55 jaar en ouder

- In verband met mijn gezondheid / leeftijd (58%)
- Huidige woning is te groot (33%)
- Mijn huidige woning is niet gelijkvloers (20%)

Kleine huishoudens tot 55 jaar en gezinnen met kinderen willen zich vooral verbeteren op de woningmarkt. Zij willen groter gaan wonen. Opvallend is dat zij ook in vrij ruime mate overlast ervaren door buurtbewoners en / of burens.

Senioren willen vooral verhuizen, omdat zij behoefte hebben aan een kleinere en/of geschiktere woning dan de huidige woning. Dit zagen we ook al terug in de woonwensen van deze doelgroep.



## 5. Ontwikkelingen op de woningmarkt

Om richting te geven aan de gewenste kwalitatieve ontwikkeling van de woningmarkt is het van belang om zicht te krijgen op de fricties op de woningmarkt: welke woningtypen zijn additioneel gewenst, en welke typen minder?

We brengen de woningmarktfricties in beeld op basis van de woningmarktonderzoeken die in 2008 (in Reeuwijk) en 2009 (in Bodegraven) zijn uitgevoerd. Dit is valide, omdat in de praktijk blijkt dat de woonwensen van doelgroepen de afgelopen jaren niet heel wezenlijk zijn veranderd. Wel is een actualisatie uitgevoerd op basis van het daadwerkelijke verhuisgedrag in de afgelopen jaren. Dit betekent dat we correcties hebben uitgevoerd op de feitelijke verhuiscapaciteit en in mindere mate de huurkoop-oriëntatie van huishoudens. Op basis van de bijgestelde woonwensprofielen schetsen we de fricties op de woningmarkt voor de periode 2010-2020.

De vraag- aanbodbalansen geven een beeld van de dynamiek op de woningmarkt die ontstaat op het moment dat elk huishouden de gewenste verhuisbeweging ook daadwerkelijk kan maken. Deze gebeurtenis is hypothetisch. Nooit zal er sprake zijn van passend woningaanbod voor alle verhuiscapaciteit huishoudens. De fricties die we in dit hoofdstuk presenteren geeft dan ook geen één-op-één te vertalen sloop- en nieuwbouwopgave, maar geeft zicht op kansrijke en kwetsbare woningmarktsegmenten. Er is sprake van een kansrijk woningmarktsegment als het segment onvoldoende aanwezig is of beschikbaar komt. Bij een kwetsbaar woningmarktsegment geldt dat sprake is van meer aanbod dan vraag. Dit betekent niet dat de woningen ook daadwerkelijk leeg komen te staan, maar geeft wel aan dat de afzet/verkoop van deze woningen in de toekomst lastiger zal worden.

We kiezen ervoor om de woningmarktfricties in beeld te brengen voor de voormalige gemeenten afzonderlijk. We schetsen geen nieuw totaalbeeld voor Bodegraven-Reeuwijk als geheel. Dit doen we bewust niet, omdat de woningmarkten sterk van elkaar verschillen en de onderlinge relatie tussen de beide gemeente (op basis van verhuisbewegingen) niet sterk is.

### **NOTA BENE**

De toekomst is lastig te voorspellen. De afgelopen jaren hebben we de effecten gezien van de financiële crisis die in 2008 begon en omsloeg in een wereldwijde recessie. Het lijkt er voorzichtig op dat de woningmarkt langzaam weer herstelt. Zeer recent zien we echter ontwikkelingen die dit herstel behoorlijk kunnen verstoren: de Europese schuldencrisis en de schuldencrisis in de VS en de devaluatie van de kredietwaardigheid van deze grootmacht. Het zijn ontwikkelingen die de beurzen onrustig maken en mogelijk een nieuwe recessie inleiden.

De woningmarktdynamiek die we in navolgende presenteren houdt rekening met de na-ijleffecten van de recessie die grotendeels achter ons ligt. Eventuele negatieve effecten van de meest recente ontwikkelingen op de financiële markten zijn hierin niet meegewogen.

## 5.1. Voormalige gemeente Reeuwijk

Op de navolgende pagina schetsen we vraag en aanbod en woningmarktfricties in de voormalige gemeente Reeuwijk. Hieruit valt de volgende lijn te ontdekken:

### Huursector

In de huursector in Reeuwijk zien we over de hele linie een aanvullende behoefte:

- Er is vraag naar appartementen en grondgebonden nultredenwoningen. We zien hier de vraag van senioren die van een gezinswoning willen doorstromen naar een passende huurwoning. Een deel van deze senioren stroomt binnen de sociale huursector door, maar ook een deel woont nu in een koopwoning.
- Ook zien we in Reeuwijk een stevige additionele vraag naar eengezinswoningen in de huursector, de vraag is vooral afkomstig van gezinnen en wordt vooral veroorzaakt door het beperkt vrijkomen van aanbod. De mutatiegraad in Reeuwijk ligt in de huursector ook relatief laag.

### *Spanningsveld korte en lange termijn*

Eerder in dit rapport is geconstateerd dat de omvang van de sociale huursector in Bodegraven-Reeuwijk op termijn mag inkrimpen. Hoe valt dit te rijmen met bovenstaande?

- Sinds 1 januari 2011 mogen corporaties alleen nog huurwoningen toewijzen aan huishoudens met een inkomen tot €33.164. Huishoudens die meer verdienen worden geacht hun weg te vinden in de particuliere huursector en de koopsector. Het lastige is dat het aanbod voor middeninkomens (bruto jaarinkomen tot grofweg €43.000) nihil is. Zij vallen dus momenteel tussen wal en schip.
- Een groot deel van de additionele vraag naar huurwoningen komt dus van huishoudens die hier gezien hun inkomen formeel niet meer in terecht kunnen. Dit vraagt een interpretatieslag in de uitkomsten;
  - Op de lange termijn is het niet nodig te sturen op uitbreiding van de sociale huursector. Op korte termijn is de druk op de huursector echter onverminderd hoog.
  - Daarnaast is de huursector onvoldoende toegerust op de vergrijzing. Er is in totaliteit een transformatie nodig van eengezinswoningen naar meer voor senioren geschikte woningen (appartementen en grondgebonden woningen).
  - De druk op de huursector kan alleen afnemen op het moment dat er weer doorstroming plaats vindt. Met name de doorstroming van middeninkomens naar de vrije markt is hierin belangrijk. Dit vraagt echter om passend alternatief voor deze doelgroep. Dit kan door:
    - Investeren in het ontbreken van een substantiële particuliere huursector in de gemeente. Het gaat dan vooral om eengezinswoningen in het segment €650-€800 euro en goedkope koopwoningen.
    - Ook niet ondenkbaar is het *tijdelijk uitbreiden* van de sociale huursector om in te spelen op de korte termijn druk. Eengezinswoningen in het sociale huursegment zullen de komende circa 5 jaar geen afzetproblemen kennen. Als de markt zich vervolgens weer wat herstelt en doorstroming weer op gang komt kan de sociale sector alsnog gaan inkrimpen middels een verkoopprogramma.

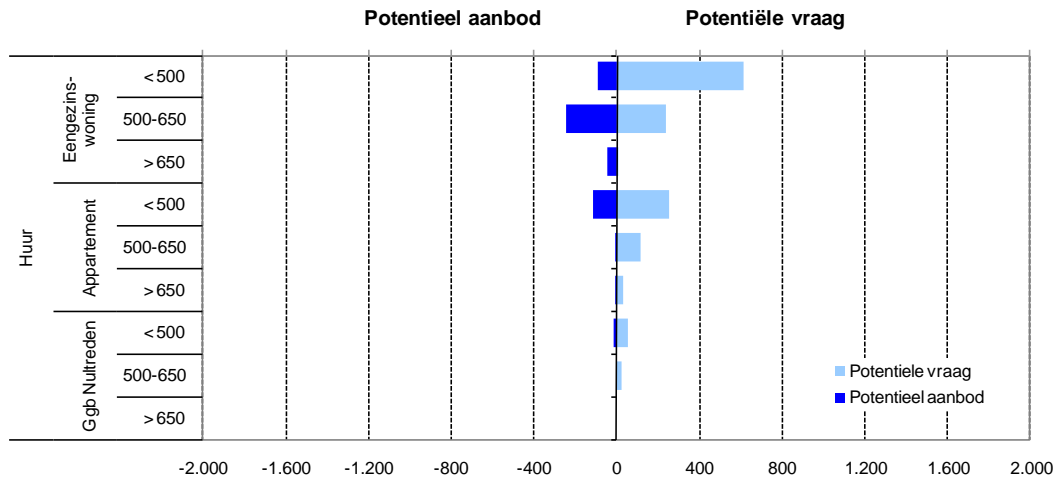
## Koopsector

In de koopsector zien we beperkt aanvullend gewenste marktsegmenten. De markt lijkt aardig in balans:

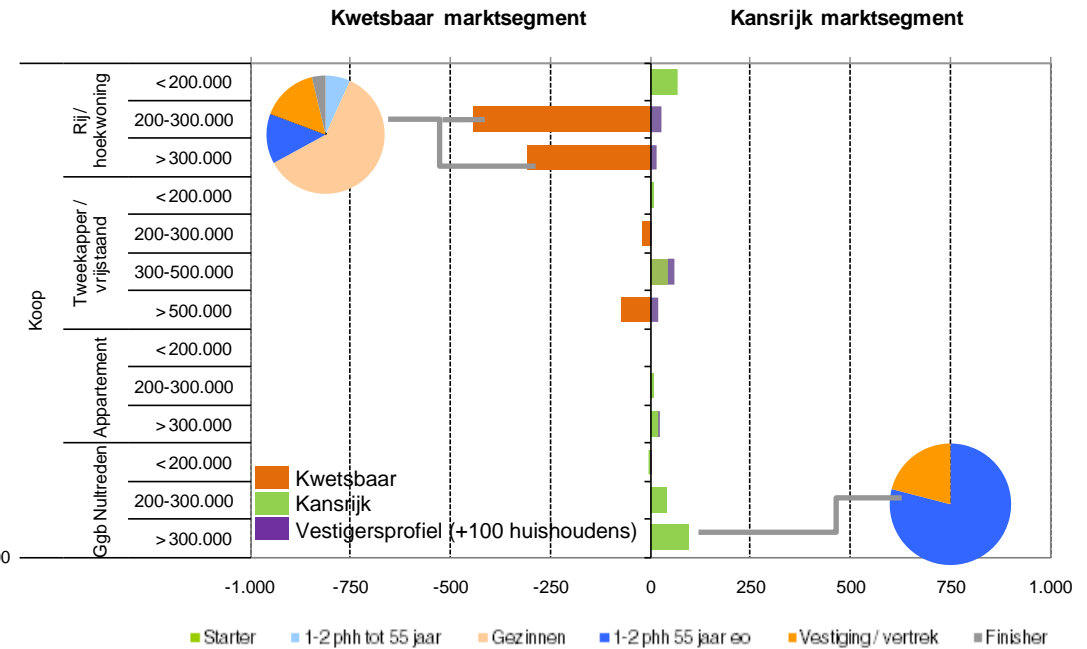
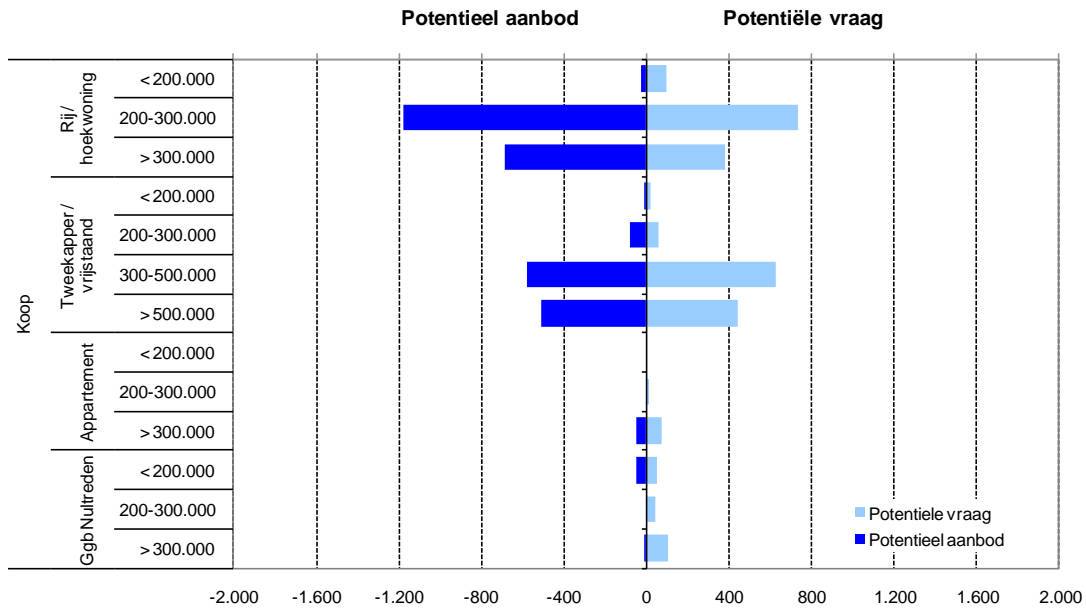
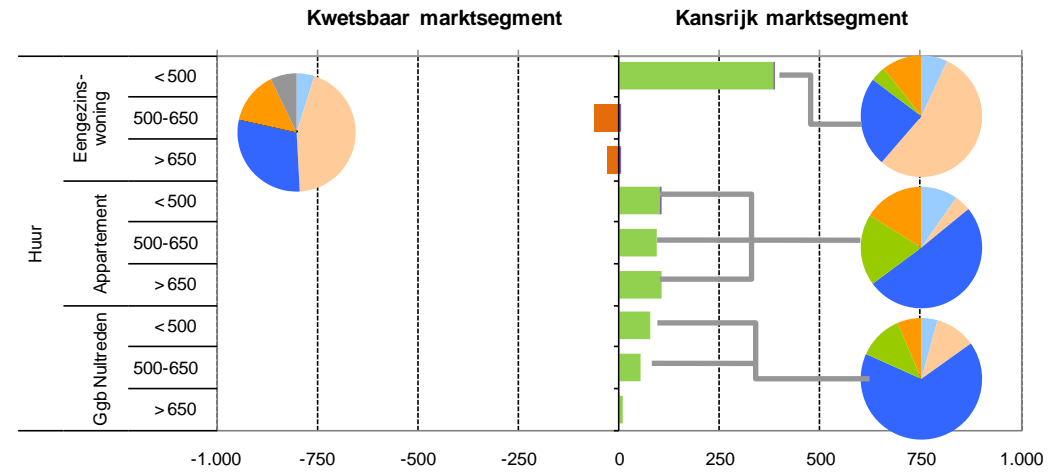
- Starters tonen nog wel een (beperkte) behoefte aan goedkope rijwoningen, deze woningen worden nu niet op grote schaal vrijgemaakt door andere doelgroepen op de woningmarkt. We zien juist wel een overaanbod van rijwoningen in de segmenten €200 - 300.000 en meer dan €300.000. Mogelijk dat een deel van deze woningen, als gevolg van de huidige prijsdruk toch voor starters en doorstromers vanuit de huursector bereikbaar wordt.
- De senioren die aangeven te willen verhuizen naar een geschikte woning in de huursector, laten vooral middeldure en dure rij- en hoekwoningen achter bij verhuizing. Naar deze woningen is minder vraag dan vrijkomend aanbod. We zien de doorstroming van senioren naar een meer geschikte woning ook terug in de koopsector en dan vooral in het grondgebonden segment. Hierbij kan gedacht worden aan patiobungalows, etc.
- Voor tweekappers en vrijstaande woningen in de koopsector ligt dit beeld nog wat genuanceerder: per saldo is er geen aanvullende behoefte aan tweekappers en vrijstaande woningen. Als we kijken naar de gewenste prijssegmenten zie we echter nog wel (beperkte) kansen voor tweekappers en vrijstaande woningen in het segment €300.000 - € 500.000.

In het navolgende presenteren we de figuren die ten grondslag liggen aan bovenstaande uitkomsten. Het linker figuur geeft zicht op de totale vraag en aanbod die ontstaat als elk huishouden ook daadwerkelijk de verhuisbeweging maakt die zij wenst. Het rechter figuur noemen we een frictiebalans en laat zien waar per saldo kansrijke segmenten (meer vraag dan aanbod) en kwetsbare segmenten (meer aanbod dan vraag) ontstaat. Een nadere leeswijzer bij de fricties is opgenomen in de bijlage.

## Potentiële vraag en aanbod Reeuwijk



## Fricties op de woningmarkt Reeuwijk



## 5.2. Voormalige gemeente Bodegraven

Voor de gemeente Bodegraven blijven de uitkomsten van het onderzoek 2009 actueel, ook na confrontatie met het daadwerkelijke verhuisgedrag. We schetsen hier de belangrijkste woningmarktfricties behorende bij de figuren op de pagina 38.

### Huursector

In de huursector in Bodegraven zien we hetzelfde beeld zoals we dat ook voor de voormalige gemeente Reeuwijk hebben geschetst:

- Er bestaat een stevige aanvullende behoefte aan (geschikte) woningen in het huursegment. Deels wordt dit verklaard door de behoefte van senioren om door te stromen naar een geschikte woning (appartement of grondgebonden nultredenwoning). Deels zijn dit senioren die doorstromen binnen de sociale huursector, maar deels ook instromers vanuit de koopsector.
- We zien ook een vraag naar eengezinswoningen. Dit is opvallend, in 2008 werd een beperkt overschot verwacht, nu lijkt er per saldo een tekort te ontstaan. Dit verschil wordt verklaard doordat de afgelopen jaren meer gezinnen een eengezinswoning in de huursector hebben betrokken, terwijl zij eigenlijk wilden doorstromen naar de goedkope koopsector. Daarnaast hebben senioren die wilden doorstromen naar een geschikte nultredenwoning of appartement deze stap niet altijd gemaakt. Soms vanwege de binding aan eigen huis en omgeving, maar mogelijk ook vanwege het beperkte aanbod (voornamelijk in de grondgebonden sfeer).

### *Spanningsveld korte en lange termijn*

Eerder in dit rapport is geconstateerd dat de omvang van de sociale huursector in Bodegraven-Reeuwijk op termijn mag inkrimpen en op korte termijn het best stabiel gehouden kan worden. Hoe valt dit te rijmen met bovenstaande?

- Sinds 1 januari 2011 mogen corporaties alleen nog huurwoningen toewijzen aan huishoudens met een inkomen tot €33.164. Huishoudens die meer verdienen worden geacht hun weg te vinden in de particuliere huursector en de koopsector. Het lastige is dat het aanbod voor middeninkomens (bruto jaarinkomen tot grofweg €43.000) nihil is. Zij vallen dus momenteel tussen wal en schip.
- Een groot deel van de additionele vraag naar huurwoningen komt dus van huishoudens die hier gezien hun inkomen formeel niet meer in terecht kunnen. Dit vraagt een interpretatieslag in de uitkomsten;
  - Op de lange termijn is het niet nodig te sturen op uitbreiding van de sociale huursector. Op korte termijn is de druk op de huursector echter onverminderd hoog.
  - Daarnaast is de huursector onvoldoende toegerust op de vergrijzing. Er is in totaliteit een transformatie nodig van eengezinswoningen naar meer voor senioren geschikte woningen (appartementen en grondgebonden woningen).
  - De druk op de huursector kan alleen afnemen op het moment dat er weer doorstroming plaats vindt. Met name de doorstroming van middeninkomens naar de vrije markt is hierin belangrijk. Dit vraagt echter om passend alternatief voor deze doelgroep. Dit kan door:
    - Investeren in het ontbreken van een substantiële particuliere huursector in de gemeente. Het gaat dan vooral om eengezinswoningen in het segment €650-€800 euro en goedkope koopwoningen.

- Ook niet ondenkbaar is het *tijdelijk uitbreiden* van de sociale huursector om in te spelen op de korte termijn druk. Eengezinswoningen in het sociale huursegment zullen de komende circa 5 jaar geen afzetproblemen kennen. Als de markt zich vervolgens weer wat herstelt en doorstroming weer op gang komt kan de sociale sector alsnog gaan inkrimpen middels een verkoopprogramma.

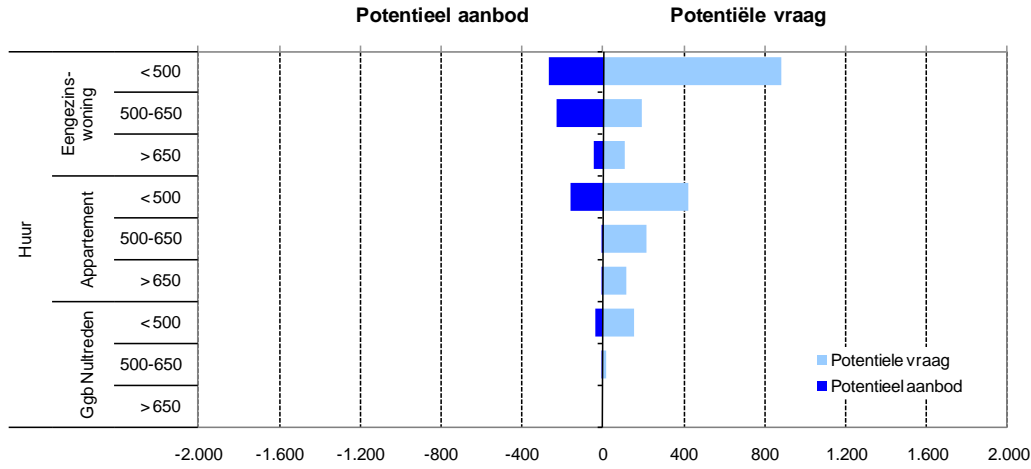
### **Koopsector**

In de koopsector zien we het volgende beeld:

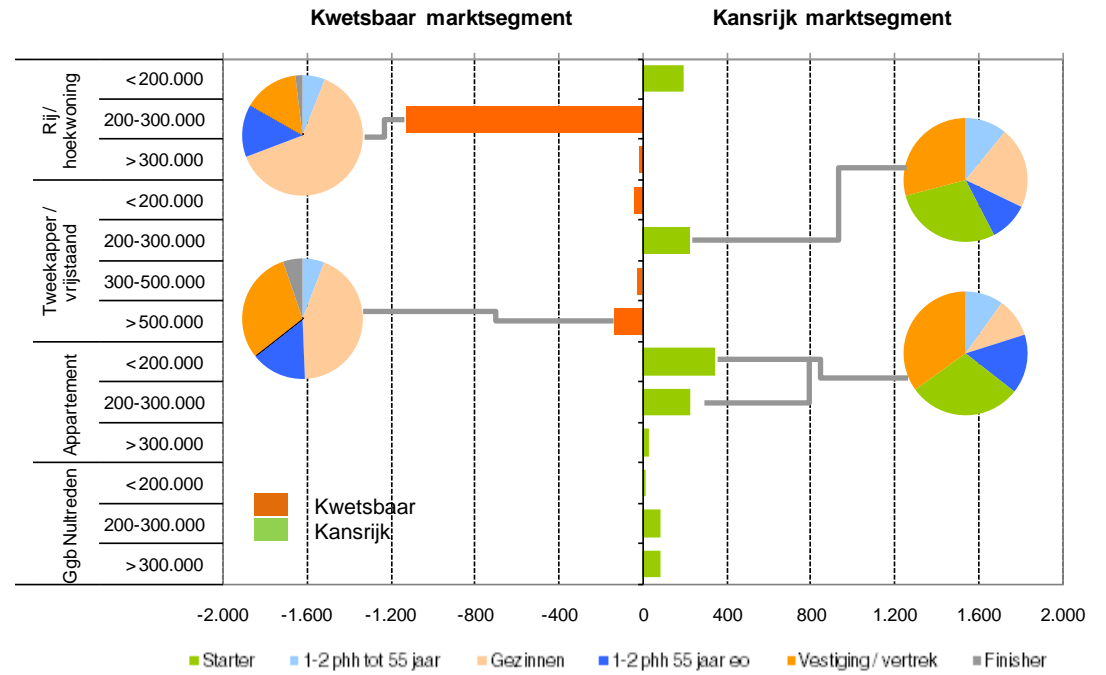
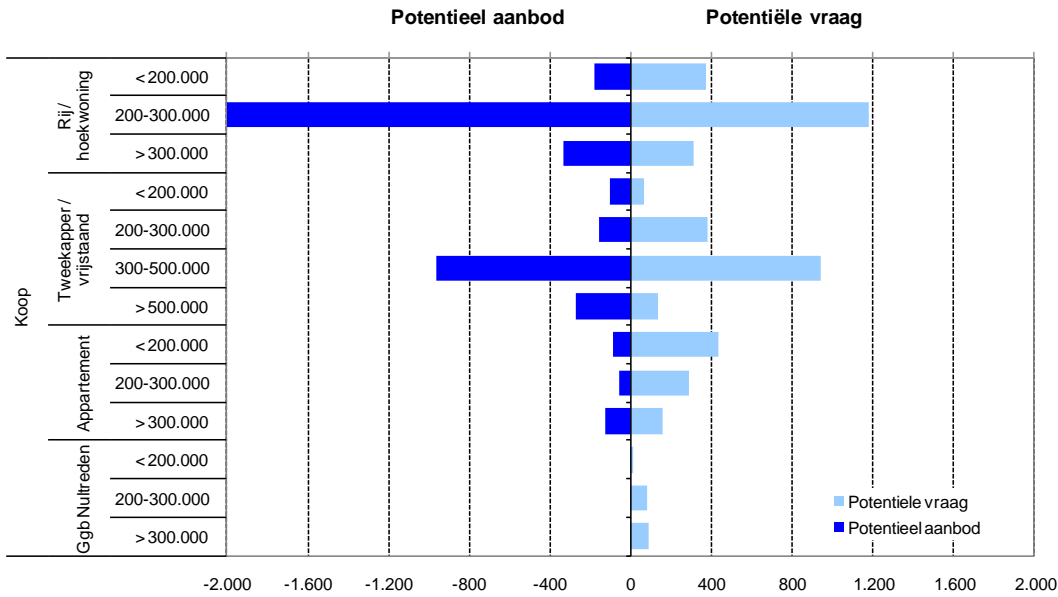
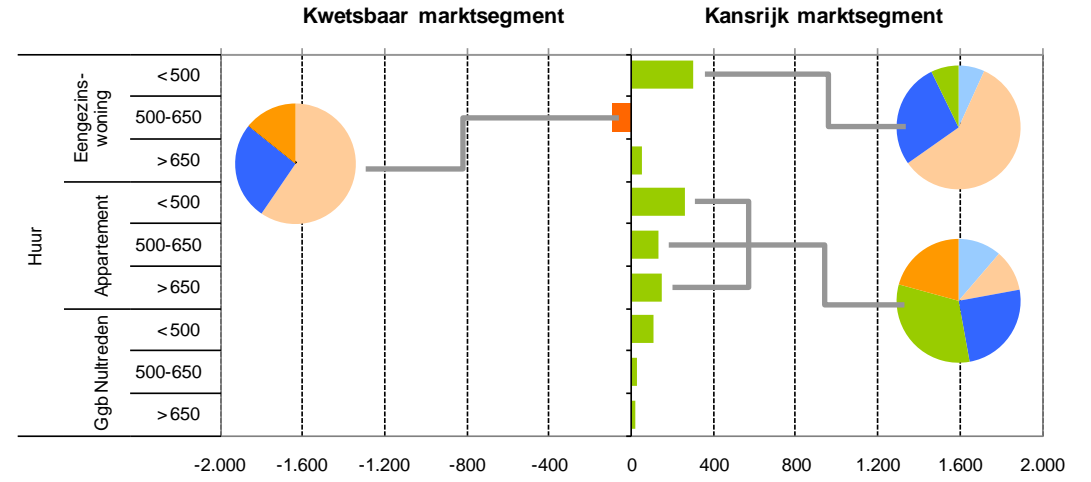
- Middeldure rij- / hoekwoningen en dure (half) vrijstaande woningen komen naar voren als kwetsbaar woningmarktsegment. Er is, wanneer iedereen zijn verhuizing maakt, veel meer aanbod aan deze woningen dan dat er vanuit de eigen gemeente vraag naar is. Het meest kwetsbaar zijn de middeldure rij- en hoekwoningen. De huidige woningvoorraad in de voormalige gemeente bestaat ook voor een groot deel uit dit type woningen.
- Wel zien we kansen voor tweekappers in het middeldure segment (tot €300.000). Het zijn vooral gezinnen en vestigers die zich voor dit segment interesseren.
- Er bestaat een aanvullende vraag naar appartementen en grondgebonden nulredenwoningen in de koopsector. De vraag naar appartementen is afkomstig van verschillende doelgroepen: starters, één- en tweepersoonshuishoudens tot 55 jaar, en ook (voornamelijk wat oudere) gezinnen. Het aanbod in dit segment is beperkt.



# Potentiële vraag en aanbod Bodegraven



# Fricities op de woningmarkt Bodegraven



*Intermezzo: Uitkomsten onderzoek 55-plussers*

In vervolg op het woningmarktonderzoek in de voormalige gemeente Bodegraven is er een verdiepend onderzoek geweest onder senioren. Enkele belangrijke uitkomsten die ook betrekking hebben op dit onderzoek zijn:

- De belangrijkste redenen bij de keuze voor een woongebouw/appartementencomplex zijn vooral de nabijheid van voorzieningen en de ligging in de eigen wijk. Bij 65-minners speelt ook de omvang en indeling van de woning een belangrijke rol. Bij 75-plussers zijn de nabijheid van kennissen en familie en de beschikbaarheid van zorg belangrijke motieven.
- Differentiatie tussen huur- en koopappartementen op 1 locatie voor senioren is beperkt. De voorkeur van de verhuigeneigde senioren ligt sterk bij huurappartementen. De koopsector lijkt beter bediend met grondgebonden seniorenwoningen.
- De ouderen in Bodegraven zijn niet overdreven veeleisend. De belangrijkste criteria voor de woning zijn: gelijkvloers, 2 maar liever meer slaapkamers, ruime buitenruimte (4 personen), de lichtinval (bij voorkeur op de zonkant gelegen), aparte ruimte voor wasmachine en droger en een fraai uitzicht.

### **5.3. Alternatieve invulling van de woningmarkt**

Bovenstaande geeft zicht op de kansrijke en minder kansrijke woningmarktsegmenten. Aanvullend is gevraagd wat alternatieve invullingen van woningbouwlocaties kunnen zijn in de huidige markt. Kansrijk zijn vooral meer consumentgerichte concepten. Als de markt krappert en de consument kritischer, kan de afzet verhoogd worden door juist de consument weer meer zeggenschap te geven. We noemen hier enkele opties:

- *Particulier opdrachtgeverschap (bouwen op kavels)*

Als we kijken naar het WoON2009 dan zien we dat landelijk gezien circa 10% van alle verhuigeneigde huishoudens zegt interesse te hebben in het bouwen op een eigen kavel. De feitelijke afzet ligt veel lager, gezien de zelfwerkzaamheid die er bij komt kijken. Grofweg 5% van alle verhuigeneigden lijkt een goede (landelijke) afspiegeling van de vraag naar vrije kavels.

Vaak wordt het uitgeven van kavels gezien als middel om vooral mensen met een grote beurs te bedienen. Gedacht wordt dan aan grote kavels met oppervlakte van ruim boven de 500 m<sup>2</sup>. Dit soort kavels kan kansrijk zijn, maar dan alleen op bijzondere locaties met veel omgevingskwaliteit: luxe aan het water of lommerrijk aan de rand van het bos. Dit betreft een nichemarkt.

Op meer reguliere uitbreidingslocaties liggen echter ook best kansen voor kavels, maar dan kan vooral ook gedacht worden aan kavels tot 500m<sup>2</sup> waarop een woning kan worden gerealiseerd die uiteindelijk (inclusief grond) uitkomt op 400-500.000 euro.

- *Collectief particulier opdrachtgeverschap*

Hiermee doelen we op het als collectief ontwikkelen van een aantal woningen op een gezamenlijk aangekocht stuk grond. Voordelen zijn meer vrijheid en keuzevrijheid dan bij projectmatige bouw, kostenvoordelen door zelfwerkzaamheid en tevens het gezamenlijk kunnen uitwerken van een interessant concept. In Nederland zijn al verschillende CPO projecten gerealiseerd. Voor uiteenlopende doelgroepen: starters, senioren, maar ook mensen met een gezamenlijke interesse die is om te zetten in een woonconcept: bijvoorbeeld ecologisch wonen.

Op basis van het WoON2009<sup>2</sup> kunnen we herleiden dat landelijk gezien circa 2% van alle verhuisingeneigde huishoudens interesse heeft in een dergelijk concept.

Voor wie is CPO interessant? Op basis van het WoON2009 valt op dat vooral vitale senioren (55+) hier interesse in tonen. Dit is een interessante doelgroep om op te focussen, zeker omdat deze doelgroep zeer kritisch is en ook een consumentgerichte benadering vraagt. Tevens zijn er in Nederland veel goede voorbeelden van CPO gericht op starters. Veelal ingegeven vanuit het streven naar kostenbesparing op de bouwkosten.

- o *Wonen en werken*

Uit het WoON2009 blijkt dat bijna 5% van werkende Nederlanders op het thuisadres werkt. Ruim 40% heeft hiervoor een aparte bedrijfsruimte. Als we inzoomen op verhuisingeneigden dan heeft circa 1% ook echt interesse in een woning met bedrijfsruimte. Als we dit projecteren op Weideveld betekent dit 5-7 kavels die als woonwerk locatie in de markt gezet kunnen worden.

In 2003 bleek echter uit landelijk onderzoek naar wonen en werken (ECORYS) dat de vraag naar deze woonwerkvormen niet zo hoog is als gemeenten vaak verwachten: "Momenteel tekent zich in de markt de behoefte af aan het afronden van experimenten met woon-werkwoningen, en het formuleren van een ambitie voor de toekomst. Een aantal ontwikkelaars geeft toe dat woon-werkcombinaties hoofdzakelijk worden gebouwd omdat de gemeente er om vraagt, niet omdat de eindgebruikers staan te dringen." Tot op heden lijken deze conclusies stand te houden.

Kortom, woonwerklocaties zijn een nichemarkt. Ze bieden geen structurele oplossing bij afzetproblemen. Als er concrete behoefte bestaat zal het gaan om kleine aantallen.

## 5.4. Confrontatie met bouwprogramma

### **Voormalige gemeente Bodegraven**

Uit het woningmarktonderzoek 2009 bleek dat de gemeente Bodegraven meer woningen in de planning had staan dan dat er ook behoefte aan woningen bestond. In navolging van die constatering zijn de plannen in Bodegraven fors teruggeschoefd tot circa 1.000 woningen voor de periode 2010-2020. Bekend is dat grofweg 30% van de planning die in voorbereiding wordt genomen uiteindelijk niet of later wordt gerealiseerd dan verwacht. We noemen dit planuitval. Uitgaande van 30% planuitval worden er in de periode 2010-2020 circa 750 woningen in Bodegraven gerealiseerd. Dit sluit aan bij de behoefte zoals in paragraaf 3.3 in beeld is gebracht.

Zetten we de plannen waarvan de differentiatie bekend is af tegen de kansrijke en kwetsbare marktsegmenten, dan zien we dat de plannen in de huursector redelijk matchen met de kansrijke marktsegmenten. Er zijn veel plannen voor appartementen met een huurprijs tot €650. Dit is ook het segment waar vanuit de markt de meeste vraag naar is. Wel kan overwogen worden om een deel van deze appartementen te realiseren in het segment tot €800 om ook aanbod voor middeninkomens te realiseren.

Een groot deel van de bouwplannen voor de voormalige gemeente Bodegraven bestaat uit (half) vrijstaande woningen vanaf €300.000. Dit is echter een kwetsbaar marktsegment. Dit wil niet zeggen dat deze woningen niet afgezet kunnen worden, wel

---

<sup>2</sup> Woningmarktonderzoek dat periodiek in opdracht van het BZK (voorheen Vrom) wordt uitgevoerd. Laatste rapportage dateert uit 2009.

zal dit lastig zijn. Simpelweg omdat de bestaande woningvoorraad in dit segment al stevig bedield is. Het is wenselijk om een deel van deze plannen om te buigen naar tweekappers in het segment €200 - € 300.000.

Er wordt in de koopsector in redelijk mate voldaan aan de vraag naar geschikte woningen. Er ligt nog wel ruimte voor het realiseren van betaalbare appartementen tot €200.000.

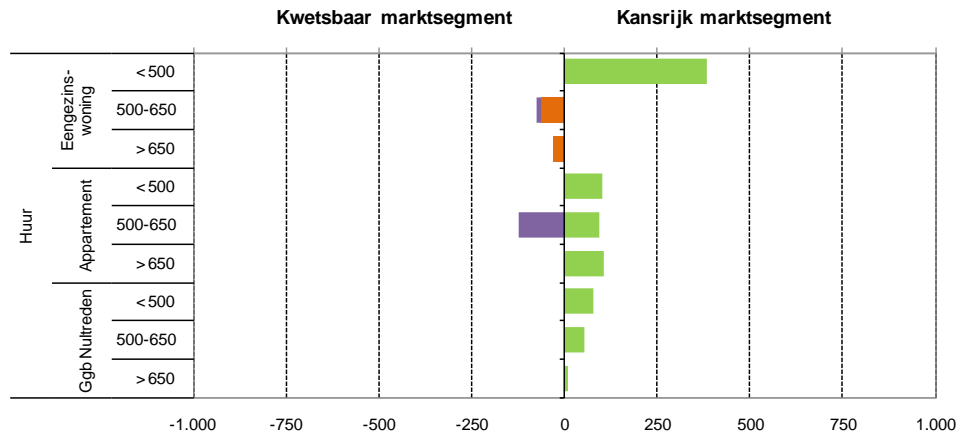
### **Voormalige gemeente Reeuwijk**

Voor de voormalige gemeente Reeuwijk staan ruim 600 woningen in de planning. De lokale behoefte voor de komende tien jaar bedraagt circa 280 woningen. Er is dus sprake van overcapaciteit. Rekeninghoudend met 30% planuitval is het wenselijk het programma terug te brengen tot circa 375 woningen voor de periode 2010-2020.

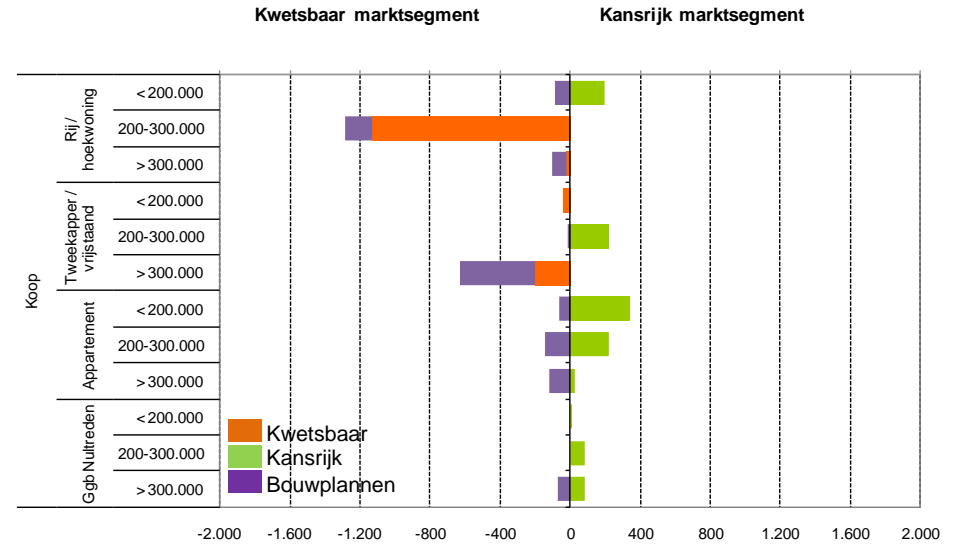
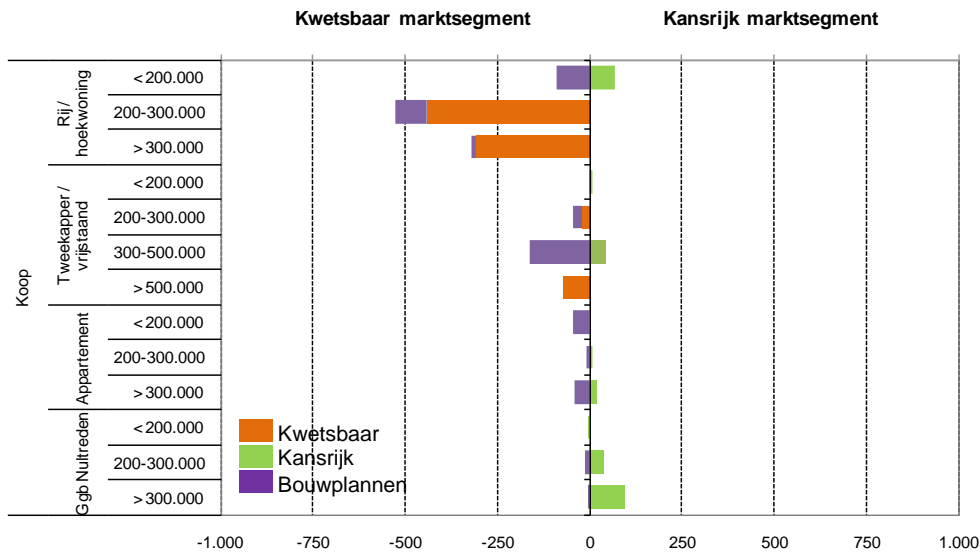
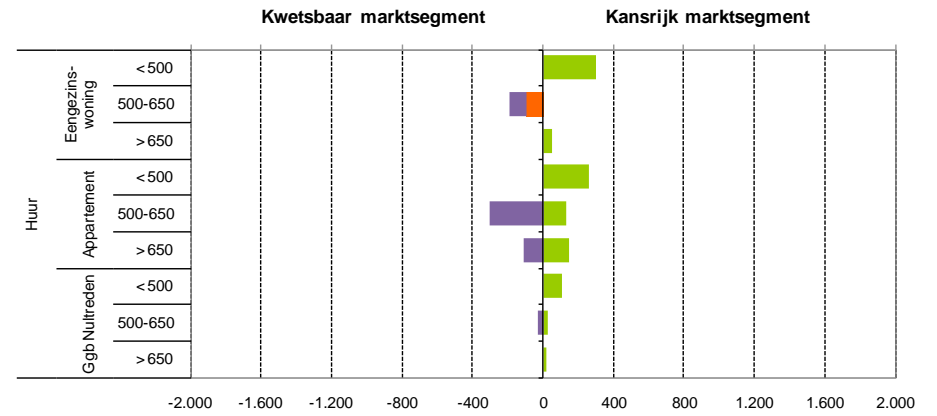
In de huursector worden vrijwel enkel huurappartementen gerealiseerd. Hiermee wordt voldaan aan een deel van de vraag. De eengezinswoningen in de huursector worden niet bediend door nieuwbouw, beperkte toevoeging is echter op basis van de marktvraag wel gewenst. Ook hier geldt dan dat er mogelijk kansen liggen in het segment tot € 800 om ook aanbod voor middeninkomens te realiseren.

In de koopsector wordt voldaan aan de vraag naar goedkope eengezinswoningen (starterswoningen). Ook tweekappers en vrijstaande woningen tussen de €300.000 - €500.000 worden bediend. Hoewel er een aanvullende behoefte bestaat aan dit segment, liggen de plannen fors hoger dan de te verwachten vraag. Hier is bijstelling gewenst. Andere nieuwbouwplannen bevinden zich vooral in de kwetsbare marktsegmenten, met name dure eengezinswoningen.

## Voormalige gemeente Reeuwijk

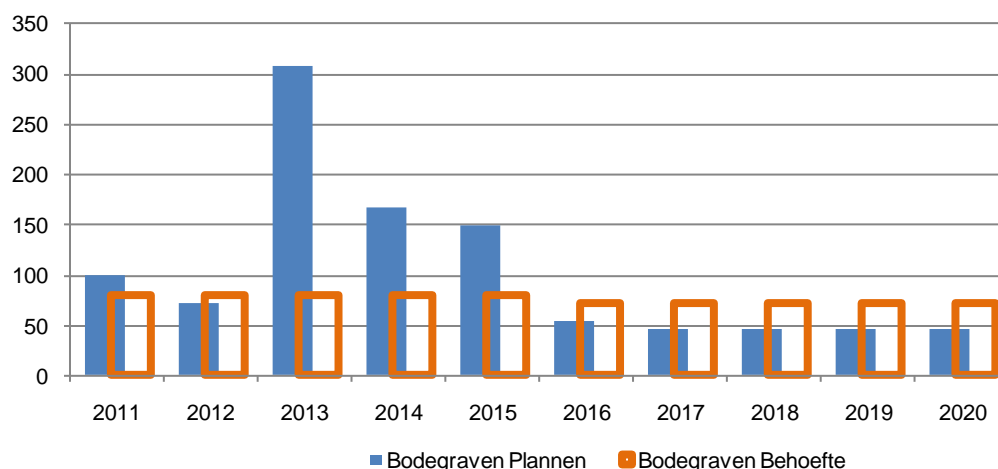


## Voormalige gemeente Bodegraven



In de onderstaande figuren hebben we de planning (zoals momenteel bekend bij de gemeente) afgezet tegen de eigen behoefte.

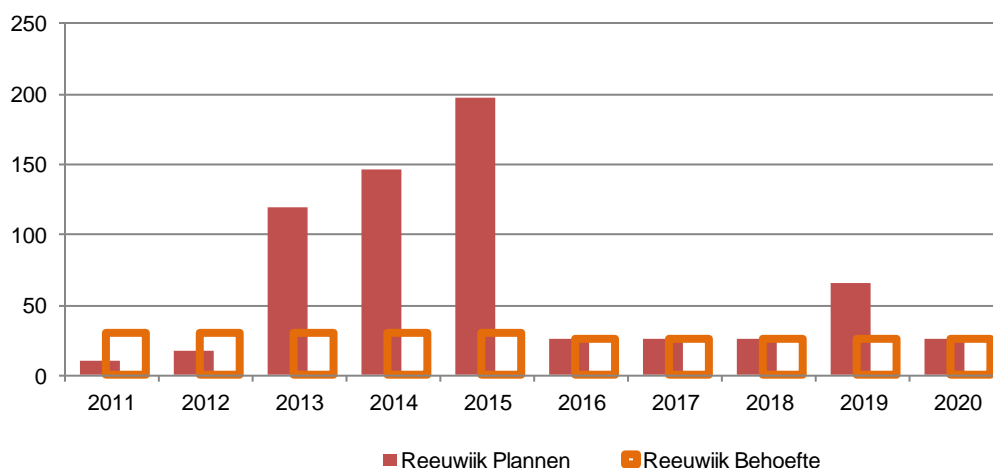
Figuur 5.1: Voormalige gemeente Bodegraven. Planning bouwplannen afgezet tegen de behoefte



Bron: Gemeente Bodegraven-Reeuwijk

Hoewel het totaal aantal geplande woningen in de periode 2010-2020 aansluit bij de te verwachten vraag is de spreiding van de woningbouwplannen wel een aandachtspunt. Ingezet wordt op een bouwpiek in de periode 2013-2015. Om de afzetkansen te verhogen is het wenselijk om deze ambities meer in tijd te spreiden en te faseren. Afzet en doorstroming van de woningmarkt zijn het meest gebaat bij een constante bouwstroom. Pieken werken eerder verstorend.

Figuur 5.2: Voormalige gemeente Reeuwijk. Planning bouwplannen afgezet tegen de behoefte.



Bron: gemeente Bodegraven-Reeuwijk

Voor de gemeente Reeuwijk geldt in de eerste plaats dat de omvang van het beoogde bouwprogramma de lokale behoefte overstijgt. Het is wenselijk om het beoogde programma naar beneden bij te stellen om deze meer marktconform te maken. Daarnaast zien we ook hier dat een bouwpiek is beoogd in de periode 2013-2015. Om de

afzetkansen te verhogen is het wenselijk om deze ambities meer in tijd te spreiden en te faseren.

## 5.5. Uitwerking naar de kleine kernen

De voorgaande analyses hebben we uitgewerkt naar de voormalige gemeenten Bodegraven en Reeuwijk. De kernen Bodegraven en Reeuwijk zijn de hoofdkernen van deze voormalige gemeenten. Naast deze hoofdkernen zijn er nog vier kleine kernen: Driebruggen, Reeuwijk-Dorp, Waarder (voormalige gemeente Reeuwijk) en Nieuwerbrug (voormalige gemeente Bodegraven). De respons in de woningmarktonderzoeken is onvoldoende om uitgebreide kwalitatieve vertaling te maken naar de dorpen. Daarnaast lijken de uitwerkingen op het eerste gezicht grofweg gelijk aan de hoofdkern. We geven in deze paragraaf de belangrijkste aandachtspunten voor de kleinste kernen:

- Kijken we naar de kansrijke woningmarktsegmenten dan zien we vooral behoefte aan huurwoningen; dit geldt ook voor de kleine kernen. Volgen we enkel de wensen, dan zien we dat er behoefte is aan geschikte huurwoningen (appartementen en nultredenwoningen). Kijken we naar het daadwerkelijke verhuisgedrag en naar onderzoeken naar woonwensen van senioren, dan zien we dat senioren (wanneer zij daadwerkelijk verhuizen) toch de trek naar de voorzieningen maken en naar de hoofdkern trekken. Bij plannen voor directe nieuwbouw voor senioren in de kleine kernen vraagt dit om aandacht.
- In de twee kleine kernen van de voormalige gemeente Reeuwijk zien we vooral behoefte aan eengezinshuurwoningen. Ook betaalbare eengezinswoningen in de koopsector zijn in deze dorpen kansrijk.
- In Nieuwerbrug is nauwelijks behoefte aan eengezinshuurwoningen, maar wel aan betaalbare eengezinswoningen en betaalbare (half) vrijstaande woningen in de koopsector.

### **Meer factoren spelen een rol**

Dit rapport richt zich hoofdzakelijk op de schaal van de voormalige gemeenten. Een beleidsvertaling van de onderzoeksuitkomsten op het niveau van de kernen of individuele bouwlocaties vraagt echter veel meer inzichten dan alleen de woningmarktsituatie. Op planniveau is ook aandacht nodig voor de financiële consequenties van plannen en de stedenbouwkundige mogelijkheden. In de kernen kan ook gedacht worden aan keuze die gemaakt worden in het kader van leefbaarheid en vitaliteit. Zaken die soms niet geheel in overeenstemming zijn met het marktbeeld. Daarin ligt de slag van onderzoek naar beleid.





## **Bijlage 1 Confrontatie wens en gedrag**

	Starter	
	Gewenst	Betrokken
<b>HUUR</b>	<b>28%</b>	<b>29%</b>
Eengezinswoning	15%	8%
Appartement	13%	20%
Ggb. Nultredenwoning	0%	0%
< 500	26%	15%
500 - 650	2%	1%
> 650	0%	0%
Onbekend	0%	13%
<b>KOOP</b>	<b>72%</b>	<b>71%</b>
Rij / hoekwoning	51%	36%
Tweekapper / Vrijstaand	3%	10%
Appartement	18%	25%
Ggb. Nultredenwoning	0%	0%
< 200.000	54%	28%
200 - 300.000	11%	39%
> 300.000	7%	5%
	1-2 pph tot 55	
	Gewenst	Betrokken
<b>HUUR</b>	<b>13%</b>	<b>30%</b>
Eengezinswoning	3%	13%
Appartement	5%	17%
Ggb. Nultredenwoning	5%	0%
< 500	8%	19%
500 - 650	5%	1%
> 650	0%	0%
Onbekend	0%	11%
<b>KOOP</b>	<b>87%</b>	<b>70%</b>
Rij / hoekwoning	21%	34%
Tweekapper / vrijstaand	42%	17%
Appartement	18%	20%
Ggb. Nultredenwoning	5%	0%
< 200.000	16%	19%
200 - 300.000	47%	39%
> 300.000	24%	13%
	Gezin	
	Gewenst	Betrokken
<b>HUUR</b>	<b>7%</b>	<b>29%</b>
Eengezinswoning	3%	24%
Appartement	3%	4%
Ggb. Nultredenwoning	0%	1%
< 500	6%	22%
500 - 650	0%	5%
> 650	1%	0%
Onbekend	0%	2%
<b>KOOP</b>	<b>93%</b>	<b>71%</b>
Rij / hoekwoning	19%	41%
Tweekapper / vrijstaand	63%	28%
Appartement	8%	3%
Ggb. Nultredenwoning	3%	0%
< 200.000	1%	5%
200 - 300.000	39%	34%
> 300.000	53%	33%
	1-2 pph 55 jaar eo	
	Gewenst	Betrokken
<b>HUUR</b>	<b>53%</b>	<b>58%</b>
Eengezinswoning	0%	10%
Appartement	32%	20%
Ggb. Nultredenwoning	20%	28%
< 500	30%	40%
500 - 650	9%	0%
> 650	14%	1%
Onbekend	0%	17%
<b>KOOP</b>	<b>47%</b>	<b>42%</b>
Rij / hoekwoning	0%	10%
Tweekapper / vrijstaand	11%	10%
Appartement	12%	22%
Ggb. Nultredenwoning	24%	0%
< 200.000	3%	3%
200 - 300.000	16%	21%
> 300.000	28%	18%

### Voormalige gemeente Bodegraven

Bijna driekwart van de starters in de gemeente Bodegraven heeft tijdens het onderzoek aangegeven een woning te willen kopen. Uit de doorstroomanalyse blijkt dat ongeveer een even grote groep starters ook daadwerkelijk een woning gekocht heeft. Conform de wens zijn dit over het algemeen rij- en hoekwoningen. Een kleiner aandeel starters heeft een goedkope woning gekocht. Starters in de huursector zijn meer in appartementen terechtgekomen dan dat zij wensten.

Voor kleine huishoudens tot 55 jaar geldt dat zij vaker in een huurwoning terechtkomen dan dat zij in het onderzoek hebben aangegeven. Kijken we naar de woningtypen en prijsklassen, dan valt vooral op dat zij in de koopsector vaker in rij- en hoekwoningen terechtkomen in plaats van de gewenste (half)vrijstaande woning. Zij wensen een dure (half)vrijstaande woning, maar betrekken vaak een rij- en / of hoekwoning. De economische situatie kan een verklaring zijn tussen het grote verschil tussen wens en gedrag.

Ook gezinnen met kinderen verhuizen bij mutatie vaker naar een huurwoning dan dat zij voor ogen hebben. Een overgrote meerderheid van de gezinnen met kinderen wil bij verhuizing een woning kopen; Ruim een kwart betreft een huurwoning. Betrekken zij een huurwoning, dan is dit vrijwel altijd een eengezinswoning.

Ruim de helft van de gezinnen wil bij verhuizing naar een woning met een waarde vanaf € 300.000, maar bij slechts een derde van de gezinnen lukt dit ook daadwerkelijk.

Kleine huishoudens van 55 jaar en ouder maken voor het overgrote deel ook de stap die zij willen maken. Opvallend is dat bijna een kwart van de senioren aangeeft een huur te willen betalen van meer dan € 550. Er zijn echter nauwelijks senioren die ook daadwerkelijk meer dan € 550 betalen. Senioren in Bodegraven komen vaker in een appartement terecht dan senioren in Reeuwijk (zie volgende pagina). Dit heeft waarschijnlijk te maken met het aanbod dat beschikbaar is.

	Starter	
	Gewenst	Betrokken
<b>HUUR</b>	<b>23%</b>	<b>44%</b>
Eengezinswoning	13%	14%
Appartement	8%	26%
Ggb. Nultredenwoning	2%	4%
< 500	19%	30%
500 - 650	4%	4%
> 650	0%	0%
Onbekend	0%	10%
<b>KOOP</b>	<b>77%</b>	<b>56%</b>
Rij / hoekwoning	59%	44%
Tweekapper / vrijstaand	17%	5%
Appartement	1%	6%
Ggb. Nultredenwoning	0%	0%
< 200.000	5%	20%
200 - 300.000	48%	27%
> 300.000	24%	9%

	1-2 phh tot 55	
	Gewenst	Betrokken
<b>HUUR</b>	<b>20%</b>	<b>33%</b>
Eengezinswoning	7%	19%
Appartement	12%	13%
Ggb. Nultredenwoning	2%	1%
< 500	14%	28%
500 - 650	3%	3%
> 650	3%	0%
Onbekend	0%	2%
<b>KOOP</b>	<b>80%</b>	<b>67%</b>
Rij / hoekwoning	19%	47%
Tweekapper / vrijstaand	37%	16%
Appartement	15%	4%
Ggb. Nultredenwoning	8%	0%
< 200.000	7%	9%
200 - 300.000	17%	35%
> 300.000	56%	22%

	Gezin	
	Gewenst	Betrokken
<b>HUUR</b>	<b>2%</b>	<b>23%</b>
Eengezinswoning	1%	21%
Appartement	1%	1%
Ggb. Nultredenwoning	0%	1%
< 500	1%	15%
500 - 650	0%	6%
> 650	1%	0%
Onbekend	0%	1%
<b>KOOP</b>	<b>98%</b>	<b>77%</b>
Rij / hoekwoning	23%	40%
Tweekapper / vrijstaand	72%	36%
Appartement	1%	2%
Ggb. Nultredenwoning	2%	0%
< 200.000	1%	2%
200 - 300.000	11%	24%
> 300.000	85%	51%

	1-2 phh 55 jaar eo	
	Gewenst	Betrokken
<b>HUUR</b>	<b>60%</b>	<b>62%</b>
Eengezinswoning	6%	17%
Appartement	27%	15%
Ggb. Nultredenwoning	28%	30%
< 500	26%	23%
500 - 650	22%	10%
> 650	13%	2%
Onbekend	0%	27%
<b>KOOP</b>	<b>40%</b>	<b>38%</b>
Rij / hoekwoning	0%	15%
Tweekapper / vrijstaand	10%	15%
Appartement	20%	6%
Ggb. Nultredenwoning	9%	1%
< 200.000	0%	2%
200 - 300.000	9%	15%
> 300.000	30%	20%

### Vormalige gemeente Reeuwijk

Belangrijk is allereerst te vermelden dat maar ca. vier op de tien starters binnen de gemeente verhuist. Ruim driekwart van de starters in de gemeente Reeuwijk heeft tijdens het onderzoek aangegeven een woning te willen kopen. Uit de doorstroomanalyse blijkt dat iets meer dan de helft van de starters ook daadwerkelijk een woning gekocht heeft. Conform de wens zijn dit over het algemeen rij- en hoekwoningen. Een groter aandeel starters heeft een goedkope woning gekocht. Starters in de huursector zijn meer in appartementen terecht gekomen dan dat zij wensten.

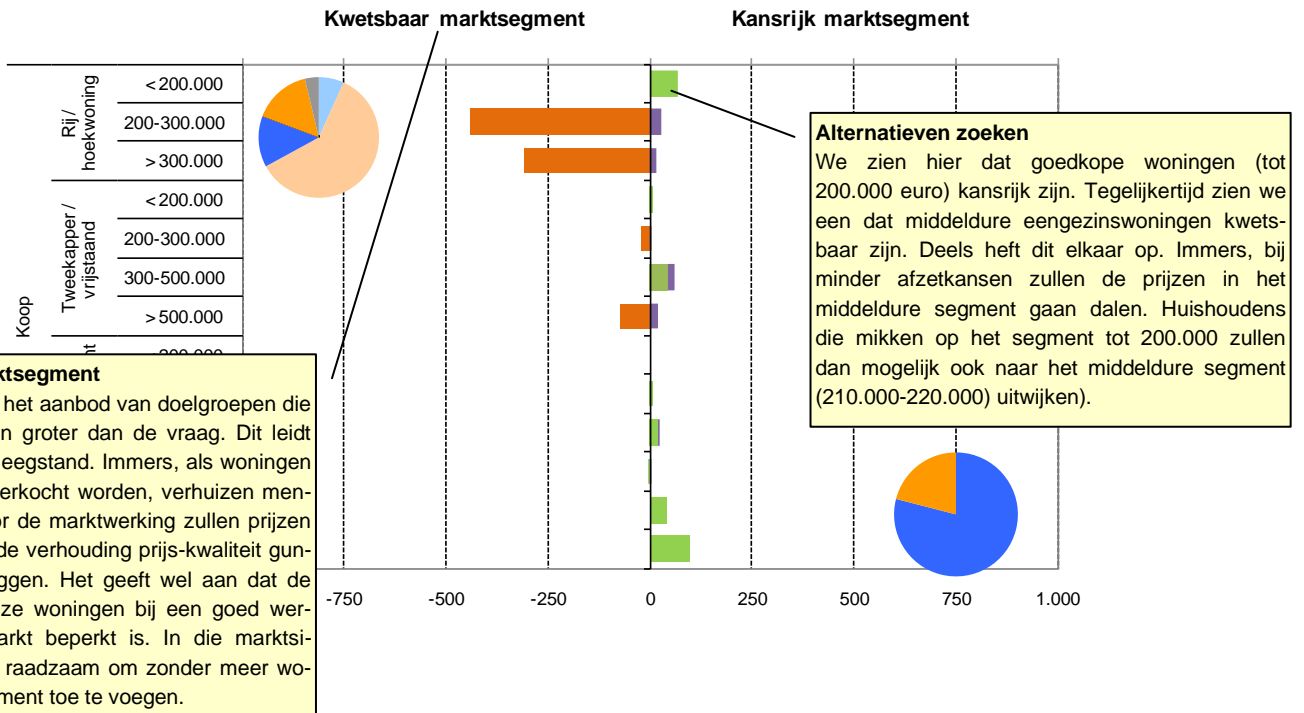
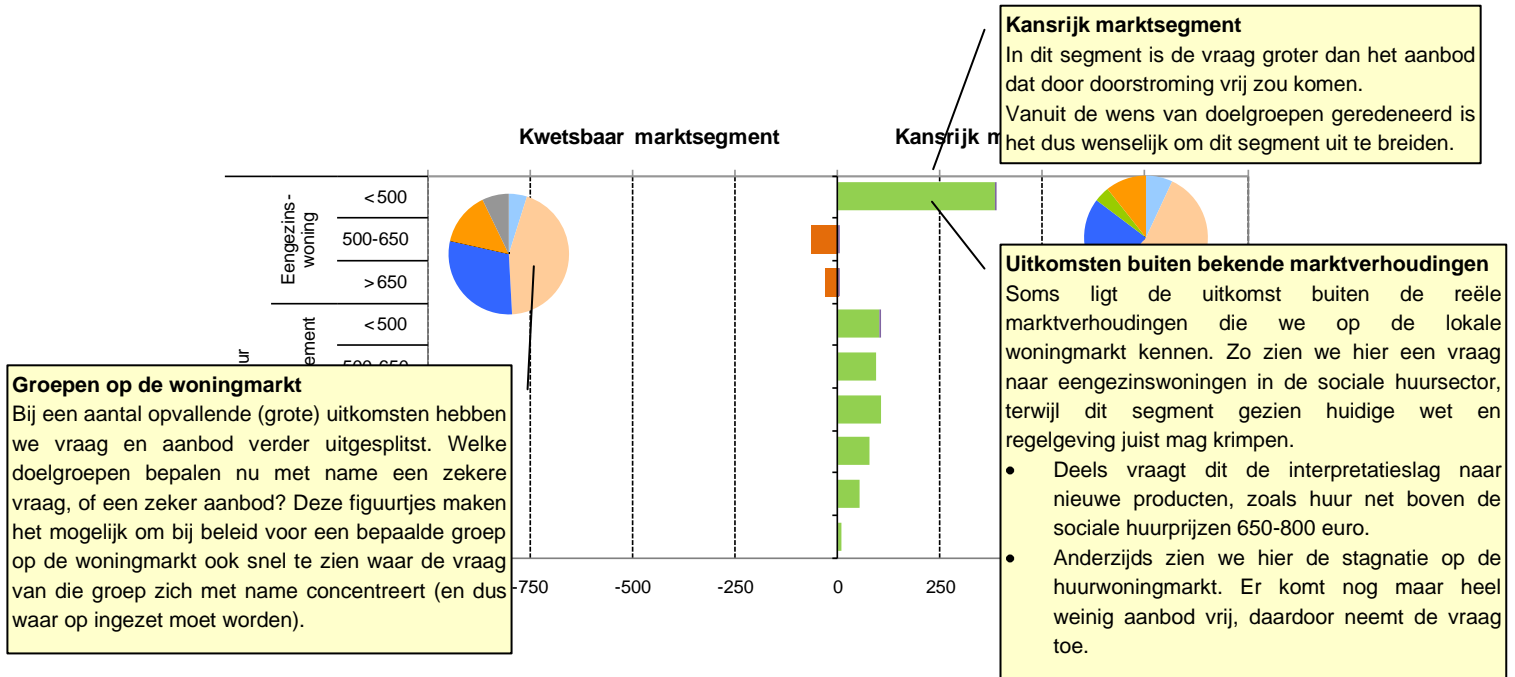
Ook voor kleine huishoudens tot 55 jaar geldt dat zij vaker in een huurwoning terecht komen dan dat zij in het onderzoek hebben aangegeven. Kijken we naar de woningtypen en prijsklassen, dan valt vooral op dat zij in de koopsector vaker in rij- en hoekwoningen terecht komen. Zij wensen een dure (half)vrijstaande woning, maar betrekken vaak een rij- en / of hoekwoning. De economische situatie kan een verklaring zijn tussen het grote verschil tussen wens en gedrag.

Ook gezinnen met kinderen verhuizen bij mutatie vaker naar een huurwoning dan dat zij voor ogen hebben. Vrijwel alle gezinnen met kinderen willen bij verhuizing een woning kopen; bijna een kwart betreft een huurwoning. Betrekken zij een huurwoning, dan is dit vrijwel altijd een eengezinswoning.

Ongeveer 85% van de gezinnen wil bij verhuizing naar een woning met een waarde vanaf € 300.000, maar bij de helft van de gezinnen lukt dit ook daadwerkelijk.

Kleine huishoudens van 55 jaar en ouder maken voor het overgrote deel ook de stap die zij willen maken. Opvallend is dat bijna één op de acht senioren aangeeft een huur te willen betalen van meer dan €650. Van ruim een kwart van de senioren weten we de huurprijs van de betrokken woning niet. Mogelijk is een deel van deze woningen duurder dan €650 per maand. Senioren betrekken minder vaak een appartement dan zij aangeven, dit heeft waarschijnlijk met het ontbreken van aanbod in de gemeente te maken.

## Bijlage 2 Uitleg figuren woningmarkt dynamiek



## Bijlage 3 Begrippenlijst

<b>Aftoppingsgrens</b>	De aftoppingsgrens is de huurprijs waarboven in principe geen toeslag kan worden verstrekt en is afhankelijk van het type huishoudens (één- of meerpersoons-huishouden)
<b>BBSH</b>	Het Besluit Beheer Sociale Huursector (BBSH) regelt de uitvoering van de woningwet ten aanzien van de toelating van woningcorporaties, de taken en het toezien van deze instellingen. Volgens het besluit dienen hun werkzaamheden op het terrein van de volkshuisvesting te liggen.
<b>Collectief particulier opdrachtgeverschap (CPO)</b>	Particulieren verwerven in groepsverband een bouwkaavel met woonbestemming. Hiervoor organiseren zij zich meestal in een vroeg stadium in een stichting of vereniging zonder winstoogmerk, die als opdrachtgever naar architect en aannemer van het project optreedt. Uiteindelijk worden de woningen in groepsverband gerealiseerd.
<b>Dure scheefheid</b>	Dit betreft huishoudens behorende tot de aandachtsgroep, gehuisvest in een huurwoning boven de aftoppingsgrens: tot € 518 voor één- of tweepersoons-huishoudens en tot € 555 voor meerpersoonshuishoudens (prijspeil 2011).
<b>Doelgroep van beleid</b>	Huishoudens die niet of onvoldoende zelfstandig in goede en betaalbare huisvesting kunnen voorzien. Volgens VROM gelden de volgende inkomensgrenzen (prijspeil 2011): Alleenstaande tot 65 jaar tot € 21.625 Meerpersoonshuishoudens tot 65 jaar tot € 29.350 Alleenstaande boven 65 jaar tot € 20.325 Meerpersoonshuishoudens boven 65 jaar tot € 27.750
<b>Doorstromer</b>	Woningzoekende die bij verhuizing een woning achterlaat.
<b>Eigen behoefte</b>	Woningbehoefte voor de opvang van de vraag die vanuit de huidige bevolking ontstaat.
<b>Eengezinswoning</b>	Ook wel grondgebonden woning, de typen lopen uiteen van een tussenwoning en hoekwoning tot twee onder een kap, villa en landhuis.
<b>Goedkope scheefheid</b>	Huishoudens niet behorende tot de aandachtsgroep, maar wel gehuisvest in een huurwoning tot de aftoppingsgrens: tot € 518 voor één- of tweepersoons-huishoudens en tot € 555 voor meerpersoonshuishoudens (prijspeil 2011).
<b>Huurtoeslag</b>	Bijdrage van de rijksoverheid in de huur voor mensen die in een huurwoning wonen en die in verhouding tot hun inkomen te veel huur betalen; uitbetaald door de belastingdienst.
<b>Levensloopbestendig</b>	Woningen die in hun ontwerp bij realisatie dan wel in een later stadium zonder trappen van buiten af bereikbaar zijn en waarbij de zogenaamde 'primaire ruimten'(keuken, sanitair, woonkamer en minimaal één slaapkamer) zich op dezelfde woonlaag bevinden. Drempels in de woningen zijn laag of ontbreken.
<b>Meergezinswoning</b>	Ook wel aangeduid als gestapelde woning. Een deel van een gebouw met meerdere woningen, zoals een flatwoning, appartement, galerijflat, etagewoning, boven- en benedenwoning, portiekwoning of maisonnette.

<b>Nultredenwoning</b>	Woningen die zonder trappen van buiten af bereikbaar zijn en waarbij de zogenaamde 'primaire ruimten'(keuken, sanitair, woonkamer en minimaal één slaapkamer) zich op dezelfde woonlaag bevinden. Drempels in de woningen zijn laag of ontbreken.
<b>Plancapaciteit</b>	Bekende locaties voor woningbouw en het aantal woningen dat naar verwachting daar gebouwd kan worden, ongeacht de procedurele status. Plancapaciteit leidt niet altijd tot realisatie.
<b>Seniorenwoningen</b>	Woningen die specifiek bedoeld zijn voor senioren. Vergelijk: nultredenwoning.
<b>Starter</b>	Huishouden dat voor verhuizing niet zelfstandig woonde en daarna hoofdbewoner van een woning is.