

## **De woningmarkt in Breukelen en Loenen 2007-2011**

Woningbehoefte gemeente Breukelen en gemeente Loenen

# **De woningmarkt in Breukelen en Loenen 2007-2011**

Woningbehoefte gemeente Breukelen en gemeente Loenen

Februari 2007

## **COLOFON**

### **Samenstelling**

Annelieke van den Heuvel

Mirjam Swarte

Wim Vos

### **Vormgeving binnenwerk**

Safina Musahal

### **Druk**

Sector Document Processing, VNG

### **SGBO**

Onderzoek > Advies > Implementatie

Postbus 30435

2500 GK Den Haag

SGBO 2756/579

Niets uit deze publicatie mag worden verveelvoudigd, opgeslagen in een geautomatiseerd gegevensbestand en/of openbaar gemaakt door middel van druk, fotokopie of op welke andere wijze dan ook, zonder de voorafgaande schriftelijke toestemming van SGBO.

Aan de totstandkoming van deze publicatie is de grootst mogelijke zorg besteed. SGBO kan echter niet aansprakelijk worden gesteld voor eventuele onjuistheden, noch kunnen aan de inhoud rechten worden ontleend.

<b>INHOUDSOPGAVE</b>	<b>1</b>	<b>Inleiding</b>	<b>1</b>
	1.1	Aanleiding en doel	1
	1.2	Leeswijzer	1
	<b>2</b>	<b>Demografie</b>	<b>2</b>
	2.1	Bevolkingsontwikkeling	2
	2.2	Huishoudensontwikkeling	3
	<b>3</b>	<b>De woningvoorraad en haar bewoners</b>	<b>4</b>
	3.1	Huidige woningvoorraad	4
	3.2	Relatie tussen inkopen en huurprijs	5
	3.3	Ouderen en hun woningen	6
	3.4	Tevredenheid van bewoners	7
	<b>4</b>	<b>Woningtekort</b>	<b>8</b>
	4.1	Verhuisgeneigdheid	8
	4.2	Groepen bij woningaanbod en -vraag	8
	4.3	Woningbehoefte van ouderen	9
	4.4	Woningtekort	10
	<b>5</b>	<b>Nieuwbouw</b>	<b>13</b>
	5.1	Voorkeur voor nieuwbouw	13
	5.2	Advies voor het nieuwbouwprogramma	13
	5.3	Doorkijk naar 2015	14
	5.4	Confrontatie met het bestaande programma	14
	<b>6</b>	<b>Naar een nieuwe woonvisie</b>	<b>16</b>

# 1 Inleiding

## 1.1 Aanleiding en doel

De gemeenten Breukelen en Loenen en de drie lokaal werkzame woningcorporaties (de woningbouwverenigingen Vecht en Omstreken, Kockengen en Wuta) hebben grote behoefte aan actuele informatie over hun woningmarkt. Zij willen bijvoorbeeld weten hoe groot de woningbehoefte is om daaraan vervolgens invulling te geven.

Deze vijf partijen hebben besloten om een gezamenlijk woningbehoefteonderzoek te laten uitvoeren. Deze rapportage beschrijft de resultaten van dat onderzoek. Bij deze rapportage hoort het 'Bijlageboek woningbehoefteonderzoek Breukelen en Loenen 2007-2011', waarin veel tabellen zijn opgenomen en de vragenlijst.

In deze rapportage wordt de volgende kernindeling gehanteerd (zie tabel 1).

**Tabel 1** Kernindeling in de rapportage

<b>Gemeente Breukelen</b>	<b>Gemeente Loenen</b>
Breukelen	Loenen aan de Vecht
Kockengen	Nigtevecht
Nieuwer Ter Aa	Vreeland
Rest (kleinste kernen en het buitengebied)	Rest (kleinste kernen en het buitengebied)
Totaal gemeente Breukelen	Totaal gemeente Loenen

Het restgebied bestaat uit de kleinste kernen en het buitengebied. Deze clustering van de kleinste kernen heeft te maken met hun relatief geringe omvang.

Het belangrijkste deel van het onderzoek bestond uit een telefonische enquête, die in september 2006 is gehouden onder 1.140 huishoudens in de gemeente Breukelen en 1.000 huishoudens in de gemeente Loenen. Daarnaast zijn gemeentelijke en CBS-statistieken geraadpleegd en is gebruik gemaakt van de bevolkings- en huishoudensprognose van ABF Research (Primosprognose 2006).

## 1.2 Leeswijzer

Na dit inleidende hoofdstuk gaat hoofdstuk 2 in op demografische ontwikkelingen in beide gemeenten. Hoofdstuk 3 geeft informatie over de huidige woningvoorraad en haar bewoners. Hoofdstuk 4 gaat in op de verhuisgeneigdheid, de woningvraag, de woningbehoefte en het woningtekort. In hoofdstuk 5 wordt een advies gegeven voor het nieuwbouwprogramma en wordt een doorkijk gegeven naar 2015. Het afsluitende hoofdstuk 6 geeft aan wat de uitkomsten van dit woningbehoefteonderzoek betekenen voor de woonvisie die beide gemeenten willen gaan opstellen.

## 2 Demografie

Dit hoofdstuk biedt inzicht in de demografische ontwikkelingen in de gemeenten Breukelen en Loenen.

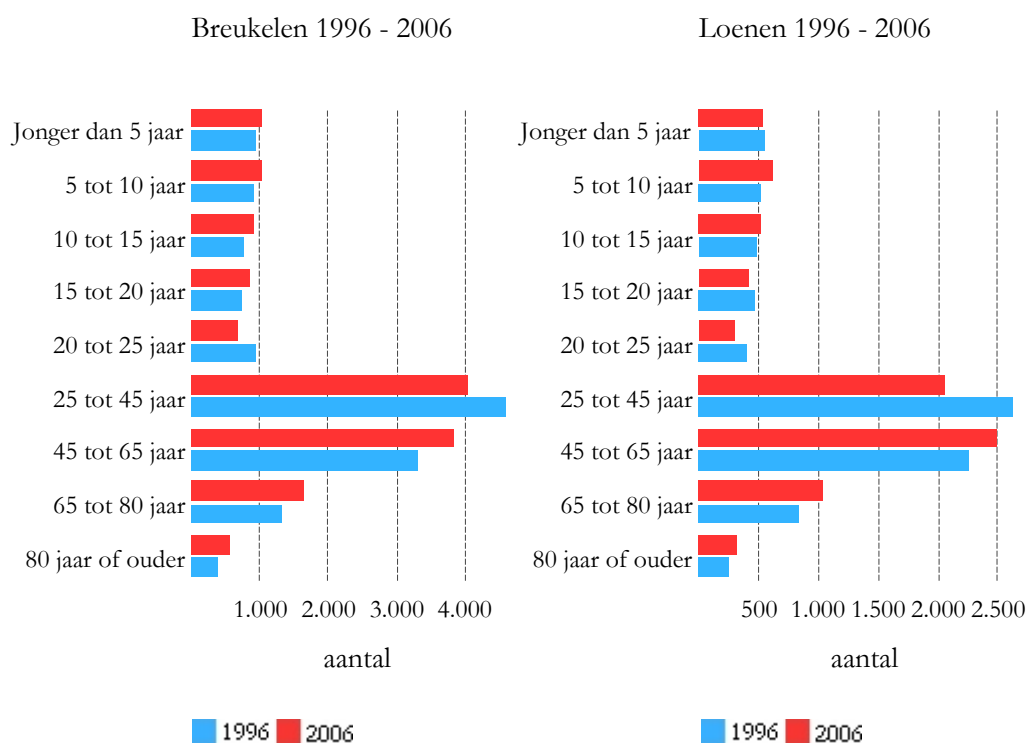
### 2.1 Bevolkingsontwikkeling

#### *Periode 1996 tot 2006*

De gemeenten Breukelen en Loenen telden op 1 januari 2006 respectievelijk 14.571 en 8.296 inwoners. In de tien voorgaande jaren vanaf 1 januari 1996 nam het inwonertal in Breukelen met 659 (+4,7%) licht toe en in Loenen met 94 (-1,1%) licht af. Breukelen heeft haar lichte groei vooral te danken aan het geboorteoverschot. De lichte daling van het inwonertal in Loenen wordt veroorzaakt door een laag geboorteoverschot, gecombineerd met een negatief migratieoverschot.

In onderstaande figuur is de bevolking naar leeftijdsklassen weergegeven in 1996 en 2006.

**Figuur 1** Ontwikkeling van de bevolking naar leeftijd op 1 januari



Bron: CBS StatLine.

#### *Periode tot 2020*

De prognoses gaan ervan uit dat de lichte groei van het aantal inwoners van Breukelen zich voortzet. Deze Primospoggnose gaat uit van een inwoneraantal van 14.851 personen per 1 januari 2020. Dit betekent een groei van in totaal 2%. In die periode zet zich het proces van vergrijzing van de bevolking verder voort.

Diezelfde prognose laat voor Loenen een voortzetting van de krimp van het aantal inwoners zien. Het inwoneraantal daalt tot onder de 8.000: per 1 januari 2020 gaat de prognose uit van 7.969 inwoners. Dit betekent een daling van in totaal 4%.

Bij deze prognose moet worden opgemerkt dat de omvang van het woningbouwprogramma van grote invloed is op de uitkomsten. In de Primosprognose is voor de periode 2005-2020 voor Breukelen rekening gehouden met een netto-uitbreiding van de voorraad (nieuwbouw minus sloop) van ruim 600 woningen. Voor Loenen is gerekend met een netto-uitbreiding van bijna 300 woningen.

## 2.2 Huishoudensontwikkeling

### *Huidige situatie*

Breukelen telt op dit moment ongeveer 6.060 huishoudens; Loenen ongeveer 3.400. In Breukelen en Loenen bestaat het aantal huishoudens voor zo'n 40% uit gezinnen met kinderen, bijna een derde uit paren zonder kinderen en ruim 20% uit alleenstaanden. In Breukelen is de groep alleenstaanden het grootste in de kernen Breukelen en Kockengen. In Nieuwer Ter Aa wonen relatief veel gezinnen met kinderen. Eenoudergezinnen wonen voornamelijk in de kern Breukelen.

In Loenen is de groep alleenstaanden het grootst in de kernen Loenen aan de Vecht en Nigtevecht. Paren zonder kinderen zijn het best vertegenwoordigd in de kleine kernen. Paren met kinderen in Vreeland en in de kleine kernen. Eenoudergezinnen wonen het minst in de kleine kernen.

### *Periode tot 2020*

In de komende periode wordt een verdere groei van het aantal huishoudens verwacht. De Primosprognose gaat voor Breukelen uit van een groei tot 6.448 per 1 januari 2020. Dit betekent een groei van in totaal 7%. Voor Loenen wordt uitgegaan van een groei tot 3.525 huishoudens per 1 januari 2020. Dit is een groei van in totaal 3½%.

De groei van het aantal huishoudens in beide gemeenten en de daling van het aantal inwoners van Loenen maakt duidelijk aan dat het proces van gezinsverdunding – de huishoudens worden steeds kleiner – zich voortzet. Dat blijkt ook uit de verandering in het type huishoudens: het aandeel grotere huishoudens (de groep gezinnen met kinderen) daalt, terwijl het aandeel kleine huishoudens (de groep alleenstaanden en eenoudergezinnen) groeit.

### 3 De woningvoorraad en haar bewoners

#### 3.1 Huidige woningvoorraad

De volgende tabel geeft de samenstelling van de woningvoorraad naar kern voor de beide gemeenten. Daarna worden een aantal kenmerken voor de koop- en huursector afzonderlijk gepresenteerd. Dit is uiteraard voor de woningcorporaties van belang.

**Tabel 2** Huidige woningvoorraad

*Breukelen*

	Breuke- len	Kocken- gen	Nieuwer Ter Aa	Rest	Gemeente Breukelen
<b>Woningtype</b>					
Vrijstaand/boerderij/bedrijfswoning	9%	30%	41%	97%	17%
2/1-kap/geschakeld	9%	15%	13%	2%	10%
Hoek- of tussenwoning	60%	42%	44%	1%	54%
Etagewoning	16%	7%	2%	0%	13%
Seniorenwoning	5%	5%	1%	0%	5%
<b>Koopsector</b>	2.090	650	160	1.860	4.760
<= € 161.200	17%	15%	7%	3%	16%
€ 161.201 – € 230.400	41%	40%	24%	0%	40%
€ 230.401 – € 300.000	21%	15%	33%	2%	20%
>= € 300.001	20%	30%	36%	95%	24%
<b>Huursector</b>	970	310	20	0	1.300
<= € 325,92	32%	33%	46%	0%	33%
€ 325,93 – € 499,92	52%	61%	54%	0%	53%
€ 499,93 – € 597,54	16%	3%	0%	0%	14%
>= € 597,55	0%	3%	0%	0%	1%
<b>Aantal kamers</b>					
<= 2 kamers	12%	6%	3%	35%	11%
3 kamers	15%	12%	5%	15%	14%
4 kamers	33%	31%	42%	15%	33%
>= 5 kamers	40%	50%	50%	35%	42%
Totaal	3.060	960	180	1.860	6.060

Bron: WBO Breukelen-Loenen 2007-2011 (SGBO).

78% van de woningen in Breukelen zijn koopwoningen<sup>1</sup>. Deze koopwoningen liggen voor het merendeel in de betaalbare prijsklasse (tot € 230.400). Bijna alle huurwoningen zijn met huurtoeslag bereikbaar (huur tot € 597). In de kern Nieuwer Ter Aa en in de kleine kernen zijn bijna alleen maar koopwoningen. De koopwoningen in de kleine kernen zijn relatief duur. In zowel de koop- als huursector domineren met name de hoek- en tussenwoningen. Senioren- en etagewoningen zijn bijna allemaal huurwoningen.

<sup>1</sup> Het werkelijke aandeel is kleiner omdat geen bewoners van de verzorgingscentra zijn benaderd in het onderzoek.



## Loenen

	Loenen a.d. Vecht	Nigte- vecht	Vreeland	Rest	Gemeente Loenen
<b>Woningtype</b>					
Vrijstaand/boerderij/bedrijfswoning	16%	23%	24%	46%	23%
2/1-kap/geschakeld	9%	21%	14%	27%	14%
Hoek- of tussenwoning	64%	46%	56%	24%	54%
Etagewoning	5%	1%	1%	1%	3%
Seniorenwoning	7%	9%	5%	2%	7%
<b>Koopsector</b>	730	460	380	860	2.430
<= € 161.200	10%	6%	4%	2%	7%
€ 161.201 – € 230.400	29%	29%	32%	18%	28%
€ 230.401 – € 300.000	35%	20%	31%	18%	29%
>= € 300.001	26%	46%	34%	62%	36%
<b>Huursector</b>	570	200	150	50	970
<= € 325,92	16%	21%	9%	0%	15%
€ 325,93 – € 499,92	66%	79%	84%	100%	72%
€ 499,93 – € 597,54	18%	0%	5%	0%	12%
>= € 597,55	0%	0%	2%	0%	0%
<b>Aantal kamers</b>					
<= 2 kamers	13%	9%	4%	1%	9%
3 kamers	13%	10%	11%	19%	13%
4 kamers	36%	38%	40%	35%	37%
>= 5 kamers	38%	43%	46%	44%	41%
Totaal	1.300	660	530	910	3.400

Bron: WBO Breukelen-Loenen 2007-2011 (SGBO).

71% van de woningen in Loenen zijn koopwoningen.<sup>2</sup> De huurwoningen staan – zowel absoluut als relatief – het meest in de kern Loenen aan de Vecht. Loenen kent relatief veel duurdere koopwoningen (boven de € 230.400). Maar ook veel betaalbare (€ 325 tot € 499) huurwoningen. Vrijwel alle huurwoningen zijn met huurtoeslag bereikbaar (huur tot € 597).

### 3.2 Relatie tussen inkopen en huurprijs

Van ‘scheef’ wonen – een huishouden met een hoog inkomen woont in een huurwoning met een lage huurprijs – lijkt sprake te zijn. Zie de volgende tabel.

<sup>2</sup> Het werkelijke aandeel is kleiner omdat geen bewoners van de verzorgingscentra zijn benaderd in het onderzoek.

**Tabel 3** Relatie tussen huurprijs en inkomen van huishoudens*Breukelen*

Huurprijs \ Inkomen	<	€ 1.000 -	€ 1.500 -	€ 2.000 -	€ 2.500 -	>	Totaal
	€ 1.000	€ 1.500	€ 2000	€ 2.500	€ 3.500	€ 3.500	
<= € 325,92	5%	12%	12%	1%	1%		31%
€ 325,93 – € 499,92	9%	15%	17%	8%	4%		53%
€ 499,93 – € 597,54	1%	4%	3%	2%	3%	1%	14%
>= € 597,55	1%	1%					2%
Totaal	16%	32%	32%	11%	8%	1%	100%

Bron: WBO Breukelen-Loenen 2007-2011 (SGBO).

*Loenen*

Huurprijs \ Inkomen	<	€ 1.000 -	€ 1.500 -	€ 2.000 -	€ 2.500 -	>	Totaal
	€ 1.000	€ 1.500	€ 2000	€ 2.500	€ 3.500	€ 3.500	
<= € 325,92	5%	7%	2%		1%		15%
€ 325,93 – € 499,92	17%	23%	15%	12%	3%	1%	71%
€ 499,93 – € 597,54	1%	3%	1%	3%	2%	3%	13%
>= € 597,55		1%					1%
Totaal	23%	34%	18%	15%	6%	4%	100%

Bron: WBO Breukelen-Loenen 2007-2011 (SGBO).

In beide tabellen zijn de grootste groepen met een vetgedrukt percentage aangegeven. Idealiter lopen de vetgedrukte percentages van linksboven in de tabel (laagste inkomens en de laagste huurprijzen) van rechtsonder (hoogste inkomens en de hoogste huurprijzen). De tabellen laten zien dat het feitelijke beeld hiervan afwijkt: de huurwoningen in Breukelen en Loenen worden weliswaar vooral bewoond door huishoudens met een lager inkomen. Maar de huurders met een hoger inkomen wonen niet overwegend in een dure huurwoning. Wat dit betreft wordt de huursector enigszins ‘scheef’ bewoond, al gaat het niet om grote aantallen en is deze situatie zeker niet zorgwekkend. Deze ‘scheefheid’ kan het gevolg zijn van een echtscheiding, terugval in inkomen of een groot financieel vermogen.

**3.3 Ouderen en hun woningen**

De ouderen in Breukelen en Loenen zijn vaak samenwonend zonder kinderen (de jongere ouderen) of alleenstaand (de oudste groep). Ook hebben de oudsten vaak een relatief lager inkomen. De bewoners met een zeer hoog inkomen zijn naar verhouding vaak jonger. Ze wonen relatief vaak in een niet dure hoek- of tussenwoning.

De meeste aanpassingen in de woningen van ouderen zijn aangebracht in douche en aan het toilet, en vooral bij de oudsten. Daarnaast zijn er onder andere persoonlijke alarmeringen aangebracht en is de trap aangepast.

In de gemeente Breukelen is de hulpbehoefte bij het boodschappen doen lager dan in de gemeente Loenen. Ook de behoefte aan hulp bij de persoonlijke verzorging van 65- tot 74-jarigen ligt in de gemeente Breukelen lager dan in de gemeente Loenen.

In Breukelen en Loenen wordt het meest gebruik gemaakt van de mantelzorg en van de hulp in de huishouding. Hiernaast maken de ouderen uit Loenen gebruik van hulp bij het tuinonderhoud. In beide gemeenten is er een latente behoefte aan de klusjesdienst en de maaltijdvoorziening.

Ouderen voelen zich niet zo vaak eenzaam, vinden over het algemeen dat ze voldoende sociale contacten met familie, vrienden en/of kennissen hebben en voelen zich niet vaak onveilig in hun woning en in de woonomgeving.

### 3.4 Tevredenheid van bewoners

Er is in beide gemeenten sprake van een zeer hoge waardering voor de woning, de woonstraat en de woonbuurt en er zijn nauwelijks verschillen tussen de gemeenten en tussen de kernen. Er worden in beide gemeenten cijfers van 8 en hoger uitgedeeld. De hoogste waardering is voor de eigen woning, gevolgd door de buurt.

De bewoners van Breukelen zijn het meest tevreden over groenvoorzieningen (7,7), het openbaar vervoer en de medische voorzieningen (beide 7,6). Het minst tevreden zijn ze over de sociaal-culturele en uitgaansvoorzieningen (5,5). De bewoners van Nieuwer Ter Aa zijn over het algemeen het minst tevreden, met de speelgelegenheid voor jonge kinderen als dieptepunt (3,1).

De bewoners uit Loenen zijn het meest tevreden over de parkeergelegenheid, het openbaar vervoer (beide 7,1) en de groenvoorzieningen (7,0). Het minst tevreden zijn ze over sociaal-culturele en uitgaansvoorzieningen (4,9) en voorzieningen voor jongeren en tieners (5,4). De laagste waardering wordt gegeven voor voorzieningen voor jongeren en tieners door de bewoners uit Nigtevecht (3,8).

Behalve de vraag over tevredenheid aangaande voorzieningen in de woonomgeving is aan de bewoners gevraagd welke voorzieningen zij missen in hun buurt of onvoldoende vinden. In Breukelen worden met name jongerenvoorzieningen en winkels gemist of als onvoldoende ervaren en daarnaast parkeergelegenheid en peutervoorzieningen. In Loenen wordt vooral het openbaar vervoer onvoldoende gevonden (terwijl dit door de bewoners met een 7,1 werd gewaardeerd) en daarnaast winkels, jongerenvoorzieningen, parkeergelegenheid en peutervoorzieningen.

Voor bewoners die willen verhuizen is in Breukelen de meest genoemde reden 'huidige woning is te klein', gevolgd door 'gezondheid en/of zorgbehoefte' en 'kenmerken gewenste woning'. Ook in Loenen is 'huidige woning is te klein' de meest genoemde reden voor vertrek, gevolgd door 'huidige woning is te groot' en 'gezondheid en/of zorgbehoefte'.

## 4 Woningtekort

### 4.1 Verhuiscapaciteit

De komende 5 jaar wil bijna 20% van de huishoudens van Breukelen verhuizen. Deze verhuiscapaciteit is het laagst in Nieuwer Ter Aa en het buitengebied en het hoogste in de kernen Breukelen en Kockengen. In Loenen is de verhuiscapaciteit 14%. Deze is het laagst in de kernen Nigtevecht en Loenen aan de Vecht.

Het aantal ouderen met verhuisplannen in de gemeenten Breukelen en Loenen is, in vergelijking met alle huishoudens, klein: ongeveer 10% van de ouderen zou binnen vijf jaar willen verhuizen. In Loenen zijn binnen de groep ouderen de 'jongere ouderen' het meest verhuiscapacitair.

Belangrijke redenen om niet te willen verhuizen zijn in beide gemeenten de kenmerken van de huidige woning en de ligging van de huidige woning in de buurt.

### 4.2 Groepen bij woningaanbod en -vraag

De huishoudens die verhuizen, laten een bestaande woning achter. Deze groep is te onderscheiden in 'doorstromers' (zij zoeken *binnen* de gemeente een andere woning) en 'vertrekkers' (zij zoeken *buiten* de gemeente een andere woning). Tegenover deze groep die door verhuizing een bestaande woning vrij maakt, staat de groep woningzoekers. Deze groep bestaat uit:

- doorstromers: de reeds genoemde groep die een andere woning binnen de gemeente zoekt;
- vestigers: huishoudens die nu nog buiten de gemeente wonen, maar binnen vijf jaar in de gemeente willen komen wonen;
- starters: de inwonende kinderen die binnen vijf jaar zelfstandig willen gaan wonen binnen de gemeente.

Het woningbehoefteonderzoek heeft zowel de omvang van al deze groepen in beeld gebracht als hun wensen. Op basis van deze informatie kan inzicht worden gegeven in het woningaanbod van de komende vijf jaar en de woningvraag in diezelfde periode. De confrontatie tussen de woningvraag en het woningaanbod levert inzicht op in het woningtekort. Onderscheiden naar de genoemde groepen ziet de woningvraag en het woningaanbod er als volgt uit.

**Tabel 4** Woningtekort 2007-2011

Vraag en aanbod	Breukelen	Loenen
<i>Woningvraag</i>		
Doorstromers	717	183
Starters	374	104
Vestigers	826	277
<b>Totale woningvraag</b>	1.916	564
<i>Woningaanbod</i>		
Doorstromers	701	179
Vertrekkers	187	132
<b>Totaal woningaanbod</b>	888	310
<b>Woningtekort</b>	1.028	254

Bron: WBO Breukelen-Loenen 2007-2011 (SGBO).

Wat deze groepen betreft, komen uit het woningbehoefteonderzoek de volgende opvallende voorkeuren naar boven:

- In de gemeente Breukelen zijn doorstromers en starters uitsluitend op zoek naar een woning in de kern Breukelen en Kockengen. Uitsluitend de vestigers zoeken ook een (koop)woning buiten deze twee grotere kernen. In de kern Nieuwer Ter Aa komen er de komende vijf jaar vrijwel geen woningen beschikbaar.
- In de gemeente Loenen zijn doorstromers en starters uitsluitend op zoek naar een woning in de grotere kernen. Uitsluitend de vestigers zoeken ook een (koop)woning buiten deze grotere kernen.

#### 4.3 Woningbehoefte van ouderen

Bijna 70% van de ouderen die graag binnen hun gemeente willen verhuizen, wil naar een seniorenwoning. Ook bijna 70% geeft de voorkeur aan een huurwoning. Degenen die een koopwoning willen, zoeken in het duurdere segment. Zij die een huurwoning wensen richten zich meer op de goedkopere klassen. Een groot deel wil een driekamerwoning. Uit deze wensen kan worden geconcludeerd dat de meerderheid van de ouderen een seniorenhuurwoning wenst, met een lage huur en drie kamers.

Wanneer men heeft aangegeven te willen verhuizen, blijkt de meerderheid daarbij te blijven ondanks mogelijke verbeteringen of aanpassingen aan het huis. Ook het aanbieden van een service- of zorgpakket doet de senioren niet in grote mate van mening veranderen.

Gevraagd naar het soort woning geeft 90% aan een 'nultredenwoning' te willen. Er is geen belangstelling voor woningen die intern niet gelijkvloers zijn en niet bereikbaar zijn zonder trap. Voor een kleine 70% moet de woning rolstoeltoegankelijk zijn. En bijna tweederde wil een tuin.

#### 4.4 Woningtekort

De volgende tabel geeft inzicht in het statistische woningtekort. Dit is het berekende verschil tussen de woningvraag- en het woningaanbod in de bestaande voorraad. Er is hierbij dus geen rekening gehouden met het woningaanbod door nieuwbouw.

De uitkomsten moeten om de volgende redenen met de nodige voorzichtigheid worden benaderd:

1. Deze berekening gaat ervan uit dat alle verhuishwensen de komende vijf jaar daadwerkelijk worden gerealiseerd, hetgeen niet altijd het geval zal zijn.
2. Bij het afzetten van het aanbod tegen de vraag wordt er impliciet van uitgegaan dat het moment waarop een bepaalde woning in de bestaande voorraad beschikbaar komt, min of meer aansluit op de vraag naar die woning op dat moment.
3. Deze berekening houdt geen rekening met onverwachte gebeurtenissen. Deze kunnen een verhoging van het woningaanbod betreffen (zoals sterfte), maar ook een verhoging van de woningvraag (zoals echtscheidingen).

Per saldo betekenen deze onzekerheden dat het werkelijke tekort wat lager zal zijn dan hier berekend. De cijfers weerspiegelen vooral de onderlinge verhoudingen binnen de woningmarktsegmenten en kunnen als zodanig de gemeenten en woningcorporaties ondersteunen bij het bepalen van de differentiatie van het gewenste nieuwbouwprogramma.

De volgende tabel laat het woningtekort zien. Een negatief getal geeft aan dat het gaat om een *woningoverschot*. Voor meer informatie – de woningbehoefte per groep en het woningaanbod per groep – wordt verwezen naar het ‘Bijlageboek woningbehoefteonderzoek Breukelen en Loenen 2007-2011’.

**Tabel 5** Woningtekort (periode 2007 t/m 2011)

*Breukelen*

	<b>Breukelen</b>	<b>Kocken- gen</b>	<b>Nieuwer Ter Aa</b>	<b>Rest</b>	<b>Gemeente Breukelen</b>
<b>Woningtype</b>					
Vrijstaand	93	23	0	47	164
2/1-kap/geschakeld	132	-8	8	8	140
Hoek- of tussenwoning	257	94	47	0	397
Etagewoning	273	70	0	0	343
Anders	39	-31	-8	-16	-16
<b>Koopsector</b>	529	117	47	39	732
<= € 200.000	132	39	8	8	187
€ 200.001 – € 250.000	210	55	23	23	311
€ 250.001 – € 400.000	86	23	0	-23	86
>= € 400.001	101	0	16	31	148
<b>Huursector</b>	265	31	0	0	296
<= € 325,92	0	-8	0	0	-8
€ 325,93 – € 499,92	125	8	0	0	133
€ 499,93 – € 597,54	78	15	0	0	93
>= € 597,55	62	16	0	0	78
<b>Aantal kamers</b>					
<= 2 kamers	62	16	0	-8	70
3 kamers	358	54	0	0	412
4 kamers	148	55	47	0	250
>= 5 kamers	226	23	0	47	296
Totaal	794	148	47	39	1.028

Bron: WBO Breukelen-Loenen 2007-2011 (SGBO).

Loenen

	Loenen a.d. Vecht	Vreeland	Nigtevecht	Rest	Gemeente Loenen
<b>Woningtype</b>					
Vrijstaand	41	7	11	-4	55
2/1-kap/geschakeld	15	26	15	7	63
Hoek- of tussenwoning	4	4	7	-7	8
Etagewoning	59	4	8	0	71
Anders	26	4	4	23	57
<b>Koopsector</b>	85	41	30	19	175
<= € 200.000	7	11	0	0	18
€ 200.001 – € 250.000	22	7	19	4	52
€ 250.001 – € 400.000	15	15	11	8	49
>= € 400.001	41	8	0	7	56
<b>Huursector</b>	60	4	15	0	79
<= € 325,92	15	0	11	4	30
€ 325,93 – € 499,92	19	4	-4	-4	15
€ 499,93 – € 597,54	19	0	4	0	23
>= € 597,55	7	0	4	0	11
<b>Aantal kamers</b>					
<= 2 kamers	22	0	8	8	38
3 kamers	78	19	11	15	123
4 kamers	0	4	22	4	30
>= 5 kamers	45	22	4	-8	63
Totaal	145	45	45	19	254

Bron: WBO Breukelen-Loenen 2007-2011 (SGBO).

In beide gemeenten is gedurende de komende vijf jaar sprake van een woningtekort. Het tekort bedraagt in Breukelen 1.028 woningen en in Loenen 254 woningen. Deze cijfers laten zien dat de druk op de woningmarkt in Breukelen – zowel absoluut als relatief (rekening houdend met de omvang van de woningvoorraad in beide gemeenten) – wat groter is dan in Loenen.

De gemeenten en woningcorporaties zullen proberen om met nieuwbouw dit tekort – of althans een gedeelte daarvan – weg te nemen. Daarop gaat het volgende hoofdstuk in.



## 5 Nieuwbouw

### 5.1 Voorkeur voor nieuwbouw

Geen van de groepen in Breukelen en Loenen heeft een echte voorkeur voor nieuwbouw boven een bestaande woning. De meesten hebben wat dit betreft geen voorkeur. Zij die wel een voorkeur hebben, willen het liefst een bestaande woning. Geheel in lijn der verwachting hebben de groepen geen voorkeur wat betreft de locatie van de nieuwbouw. Ook betreffende de ligging van de woning heeft een groot deel van de inwoners geen voorkeur. De doorstromers die wel een voorkeur hebben, geven die aan het centrum. De vestigers in Loenen geven de voorkeur aan de rand van de bebouwde kom.

### 5.2 Advies voor het nieuwbouwprogramma

Op basis van de tabellen in paragraaf 4.4 kunnen de volgende conclusies worden getrokken voor het nieuwbouwprogramma. Geadviseerd wordt om waar mogelijk bij de plannen die thans in voorbereiding zijn rekening te houden met deze conclusies.

#### *Breukelen*

- Het woningtekort kan worden weggenomen door de komende vijf jaar (2007 t/m 2011) jaarlijks ruim 200 woningen te bouwen (1.028/5).
- Van deze nieuwe woningen is ongeveer 80% nodig in de kern Breukelen (794/1.028 x 100%).
- Idealiter bestaat dit programma uit 70% koopwoningen (732/1.028 x 100%; vooral in de prijsklasse € 200.000 tot € 250.000) en 30% huurwoningen (296/1.028 x 100%).
- Het merendeel van het woningbouwprogramma dient te bestaan uit hoek- en tussenwoningen en etagewoningen.
- Qua grootte is er vooral behoefte aan 3-kamerwoningen (dit zijn woningen met een woonkamer en twee slaapkamers).

#### *Loenen*

- Het woningtekort kan worden weggenomen door de komende vijf jaar (2007 t/m 2011) jaarlijks 50 woningen te bouwen (254/5).
- Van deze nieuwe woningen is ongeveer 60% nodig in de kern Loenen aan de Vecht (145/254 x 100%).
- Idealiter bestaat dit programma uit 70% koopwoningen (175/254 x 100%; vooral in de prijsklasse vanaf € 200.000) en 30% huurwoningen (79/254 x 100%).
- Het woningbouwprogramma dient te bestaan uit alle woningcategorieën, met uitzondering van hoek- en tussenwoningen.
- Qua grootte is er vooral behoefte aan 3-kamerwoningen (dit zijn woningen met een woonkamer en twee slaapkamers).

### 5.3 Doorkijk naar 2015

De enquête onder huishoudens leent zich niet om een exacte berekening te maken van het woningtekort over een periode langer dan vijf jaar. Aan bewoners is namelijk uitsluitend gevraagd of zij *binnen* vijf jaar willen verhuizen. Een verdere horizon heeft weinig zin omdat op dergelijke vragen veel bewoners geen antwoord zullen hebben en als ze die vragen wel kunnen beantwoorden, is de betrouwbaarheid ervan klein.

Dit neemt niet weg dat er wel kwalitatieve uitspraken kunnen worden gedaan over de woningbehoefte in 2015. Dat kan door rekening te houden met de demografische ontwikkelingen die zich in Breukelen en Loenen zullen voordoen:

- Het proces van vergrijzing zet zich voort.
- Het proces van gezinsverdunning zet zich voort.

Door deze twee trends zullen er in de verdere toekomst vooral kleinere woningen nodig zijn, meer dan er nu beschikbaar zijn. Ook zal de behoefte aan hoek- en tussenwoningen kleiner zijn dan op dit moment. In Loenen dreigt aan dat woningtype op termijn zelfs een overschot te gaan ontstaan. Gelet op het huidige tekort aan 3-kamerwoningen, zal er ook in de toekomst – wat de woninggrootte betreft – vooral behoefte zijn aan 3-kamerwoningen, gedeeltelijk in gestapelde vorm (etagewoningen) voor ouderen.

Op basis van deze veronderstellingen zou het bouwprogramma 2012 t/m 2015 er ongeveer als volgt kunnen uitzien.

**Tabel 6** Woningbouwprogramma 2012-2015

Woningtype	Gemeente Breukelen	Gemeente Loenen
Vrijstaand	75	35
2/1-kap/geschakeld	75	35
Hoek- of tussenwoning	150	
Etagewoning	400	80
Totaal	700	150

Bron: SGB0.

### 5.4 Confrontatie met het bestaande programma

De gemeenten Breukelen en Loenen beginnen niet in een blanco situatie bij de vaststelling van hun nieuwbouwprogramma. Er zitten al diverse plannen in de pijplijn. Deze zijn echter voor het grootste deel nog niet 'hard'. De bouwlocaties zijn in de volgende tabel vermeld.

**Tabel 7** Woningbouwlocaties*Breukelen*

<b>Kern/locatie</b>	<b>Aantal woningen</b>	<b>Uitvoering</b>
<i>Breukelen</i>		
Broekland/Nijenrode	250	2010-2015
Domineeslaantje inc. Marijkestraat	28	2009-2015
Kanaalzone wbv	78	
GROKO terrein	43	2008-2009
Huyck-Aertsenstraat	12	2010-2015
Centrum, Hazelinger	26	2008-2015
Centurm, Markt-Dannestraat	26	2006-2007
<i>Kockengen</i>		
Vierde kwadrant Kockengen	200	2010-2015
Zuidrand	8	2008-2015
<i>Nieuwer Ter Aa</i>		
Sportvelden Nieuwer Ter Aa	70	2010-2015
Totaal	741	

*Loenen*

<b>Kern/locatie</b>	<b>Aantal woningen</b>	<b>Uitvoering</b>
Cronenburgh	221	2006-2015
Tweehoven	16	2007-2010
Ludgerus Parochie	12	2007-2010
Zorgwoningen locatie Hotel Mijnden	30	2007-2010
Loenens Laantje (GROKO terrein)	7	2007-2010
Totaal	286	

## 6 Naar een nieuwe woonvisie

Dit afsluitende hoofdstuk slaat de brug naar de woonvisie die beide gemeenten willen gaan opstellen. De woonvisie is een beleidsplan waarin wordt aangegeven wat de huidige knelpunten zijn, welke doelen de gemeente wil bereiken en welke maatregelen nodig zijn om die doelen te bereiken.

Op basis van dit woningbehoefteonderzoek worden voor de woonvisie de volgende aanbevelingen gedaan:

- Ouderen zijn over het algemeen tevreden over hun woning en woonomgeving. Hun verhuisgeneigdheid is niet groot, zeker in Loenen. Dit betekent dat zij zo lang mogelijk zelfstandig in hun huidige woning willen blijven wonen. Daarvoor zijn voorzieningen aan huis nodig. Er is een latente behoefte aan klusjesdienst en maaltijdvoorziening.
- De komende jaren moeten er gemiddeld in Breukelen jaarlijks 200 woningen worden gebouwd en in Loenen 50 per jaar.
- Dit bouwprogramma bestaat uit 70% koopwoningen en 30% huurwoningen.
- Het grootste deel van deze nieuwe woningen is nodig in de grootste kernen (80% in de kern Breukelen en 60% in de kern Loenen aan de Vecht).
- De meerderheid van de ouderen wenst een seniorenhuurwoning met een lage huur en drie kamers.