

Rapport

Woningmarktonderzoek gemeente Kaag en Braassem

Rapport

Woningmarktonderzoek gemeente Kaag en Braassem

Opdrachtgevers

Gemeente en corporaties in Kaag en Braassem

Contactpersoon

Maurice Griffioen, gemeente Kaag en Braassem

Datum

19-05-2023

Auteurs

Marlies van der Vlugt, In.Fact.Research

Johan van Iersel, In.Fact.Research

Inhoudsopgave

Samenvatting en conclusies	1
1 Inleiding.....	8
2 Terugblik	10
2.1 Ontwikkeling inwoners	10
2.2 Ontwikkeling huishoudens en woningvoorraad.....	12
2.3 Ontwikkeling economie.....	16
3 Actuele woningmarktsituatie	17
3.1 Huishoudenssamenstelling.....	17
3.2 Woonsituatie van huishoudens	18
3.3 Fair share	21
3.4 Actuele marktspanning	23
4 Betaalbaarheid van wonen.....	27
4.1 Woonlasten begin 2022	27
4.2 Betaalrisico's.....	28
5 Demografische en economische ontwikkelingen	34
5.1 Demografische ontwikkelingen.....	34
5.2 Economische ontwikkelingen	35
5.3 Ontwikkeling inkomensgroepen	36
6 Ontwikkeling woningbehoefte	37
6.1 Ontwikkeling woningbehoefte	37
6.2 Plancapaciteit	41
7 Een thuis voor iedereen	43
7.1 Vergrijzing en effecten woningbehoefte	43
7.2 Een thuis voor iedereen	47
Bijlage 1 Begrippenlijst	53
Bijlage 2 De kernen in de gemeente Kaag en Braassem - huishoudens.....	56
Bijlage 3 De kernen in de gemeente Kaag en Braassem - woningvoorraad	59

Samenvatting en conclusies

In dit deel worden eerst de resultaten van het onderzoek samengevat, gevolgd door een passage met op hoofdlijnen de conclusies van het onderzoek.

Terugblik en context onderzoek

De afgelopen periode is er in Kaag en Braassem sprake geweest van een vrij constante groei van het aantal huishoudens en woningen. Er werden veel koopwoningen aan de voorraad toegevoegd, maar er werden verhoudingsgewijs ook veel sociale huurwoningen toegevoegd (netto bijna 200 woningen in 2017 tot 2022, 18% van de totale uitbreiding ten opzichte van een regionaal percentage van 6%).

Er zijn diverse signalen dat de spanning op de markt (het woningtekort) ondanks de bouwproductie in de afgelopen periode is opgelopen, in Kaag en Braassem, maar vooral ook in de regio. De zoektijd naar sociale huurwoningen is toegenomen en de waardestijgingen in de koopsector bereikten begin 2022 ongekende hoogte. Deze waardestijgingen maakten dat de koopsector voor veel huurders onbereikbaar werd, waardoor de doorstroming vanuit de huur stagneerde en waardoor ook in dit segment het beschikbare aanbod afnam. Inmiddels zijn we beland in een transitiefase naar andere tijden. De hypotheekrente is gestegen en de woningwaarden dalen voor het eerst sinds jaren.

Dit soort recente ontwikkelingen zijn nog niet zichtbaar in de data van het Woon Onderzoek Nederland – dat in 2021 is uitgevoerd – en de exacte gevolgen ervan zijn momenteel nog onduidelijk. Dit rapport biedt een helder beeld van de stand van zaken aan het begin van de turbulente periode waar we nu in zitten. Ook de meest actuele ontwikkelingen worden zo goed mogelijk belicht. Daarnaast wordt inzicht geboden in de situatie op de langere termijn, in de wetenschap dat de weg hier naartoe zeker niet rechtlijnig zal zijn.

Actuele woningmarkt

In Kaag en Braassem wonen ten opzichte van het landelijk en regionaal gemiddelde veel gezinnen en ouderen. Vooral in Roelofarendsveen Noord en Oude Wetering wonen relatief veel gezinnen. Rijnsaterwoude is de meest vergrijsde kern, op de voet gevolgd door Hoogmade. De doelgroep van de corporaties bedraagt in Kaag en Braassem circa 39% (44% in de regio) en is vooral groot in Roelofarendsveen Noord en Oude Wetering. In Roelofarendsveen en Braassemerland en in Kaag en in Nieuwe Wetering wonen relatief veel hogere inkomens.

De gemeente Kaag en Braassem telt relatief veel (grondgebonden) koopwoningen. Circa 64% van de huishoudens woont in een koopwoning. In de regio woont 57% van de huishoudens in een koopwoning, landelijk gaat het om 55%. Het aandeel bewoonde zelfstandige corporatiewoningen met een huurprijs onder de huurtoeslaggrens lag in Kaag en Braassem in 2022 op 26%. Vooral in Roelofarendsveen Noord en Oude Wetering

staan veel huurwoningen van de corporaties. In de regio Holland Rijnland lag het aandeel op circa 24%, landelijk op 27%.

Binnen de regionale woningmarkt speelt Leiden als centrale stad een belangrijke rol, met werkgelegenheid en onderwijsinstellingen. Daarnaast leunt Kaag en Braassem op de werkgelegenheid en voorzieningen in gemeenten ten noorden van de regio, zoals Haarlemmermeer en Amsterdam. In de afgelopen jaren verhuisden er veel mensen vanuit de noordelijk gelegen gemeenten naar Kaag en Braassem, net als uit Leiden en Leiderdorp. Met de buurgemeenten Nieuwkoop en Alphen aan den Rijn (met relatief veel betaalbare koopwoningen) was het migratiesaldo negatief.

Actueel tekort

Landelijk bedroeg het woningtekort in 2022 volgens ramingen van ABF rond de 315.000 woningen. Het ging om 3,9% van de woningvoorraad. In de regio Holland Rijnland bedroeg het woningtekort naar schatting 4,0%, ofwel bijna 10.500 woningen. In Kaag en Braassem ging het – uitgaande van een tekort van 4,0% – om 490 woningen.

Op basis van woonwensen waren er begin 2022 vooral tekorten aan grondgebonden koopwoningen, en aan koop- en huurappartementen. Op basis van de woonruimteverdeelcijfers van de corporaties blijkt dat er tekorten zijn aan sociale huurwoningen. Het actuele tekort aan sociale huurwoningen in de regio bedroeg volgens het Concept Regionale Woonagenda Holland Rijnland (2022) rond de 6.000 woningen.

Fair share

In het wetsvoorstel ‘Wet versterking regie volkshuisvesting’ is opgenomen dat gemeenten die minder sociale huurwoningen in hun voorraad hebben dan het landelijk gemiddelde, in principe verplicht worden om ten minste 30% sociale huur in hun nieuwbouw op te nemen. Het aandeel in de gemeente Kaag en Braassem ligt met 26% sociale huur dicht bij het landelijke gemiddelde van 27%, terwijl het aandeel in enkele andere regiogemeenten (veel) lager ligt. In de regio zullen afspraken gemaakt moeten worden over het aandeel sociale huur dat elke gemeente opneemt in de nieuwbouwprogrammering. In de Regionale Woonagenda Holland Rijnland, die op moment van schrijven in concept gereed is, is afgesproken dat gemeenten sturen op 30% sociaal in de nieuwbouwprogrammering.

In het wetsvoorstel is ook opgenomen dat ten minste tweederde van de nieuwbouwopgave uit betaalbare woningen moet bestaan. Naast 30% sociale huur gaat het om 37% woningen in het middensegment.¹ Het middensegment is in de gemeente Kaag en Braassem beperkt van omvang. Er is nauwelijks aanbod aan middeldure huurwoningen (circa 4% van de voorraad, 6% in de regio) en op basis van woonwensen is er wat meer vraag dan aanbod. Voor betaalbare koopwoningen geldt dat de vraag

¹ Huurwoningen met een huurprijs tussen € 763 en € 1.000 of koopwoningen met een prijs tot € 355.000 (prijspeil 2022).

veel groter is dan het aanbod, daarbinnen vooral in het segment tot € 250.000. Voor veel starters en middeninkomens is dit, zeker nu de hypotheekrente stijgt, de maximale leencapaciteit.

Betaalbaarheid van het wonen

In 2022 hadden naar schatting rond de 1.000 huishoudens in Kaag en Braassem moeite om rond te komen c.q. de woonlasten te dragen. Het ging om circa 8,5% van de huishoudens (11% in de regio). Het ging voor bijna de helft om huurders van corporatiewoningen (480 huurders), maar er waren ook circa 365 eigenaar-bewoners en naar schatting 165 particuliere huurders met een betaalrisico.

De groep met een betaalrisico bestaat voor circa 55% uit de inkomensgroep met minder dan 120% van het sociaal minimum. Circa 93% van de groep behoort kijkend naar het inkomen tot de doelgroep van de woningcorporaties. Ook bij de midden- en hogere inkomens komen betaalrisico's voor, al gaat het volgens de uitgevoerde berekening om kleine aantallen. Hierbij geldt dat deze groep vermoedelijk groter is, omdat men gewend is om meer uit te geven dan alleen noodzakelijke uitgaven. Het uitgavenpatroon van deze groep is anders, waardoor men toch in problemen kan komen.

In 2022 is de koopkracht van huishoudens gedaald en is de groep met een betaalrisico vermoedelijk toegenomen. De overheid doet er – met bijvoorbeeld het energieplafond – alles aan om de koopkracht in stand te houden, maar de middelen zijn ook voor de rijksoverheid beperkt. De effecten van een daling van de koopkracht kunnen groot zijn en het zijn met name de laagste inkomens die dan in de problemen komen. Als de koopkracht in de periode 2022 tot 2025 met bijvoorbeeld 10% zou dalen, neemt het aandeel huurders met een betaalrisico in het corporatiebezit toe van 15% in 2022 tot 24% in 2025. Het aandeel eigenaar-bewoners met een betaalrisico neemt toe van 5% tot 8% en onder particuliere huurders neemt het aandeel toe van 21% tot 32%.

Toename woningbehoefte - kwantitatief

De regio staat de komende jaren voor een flinke bouwopgave. In de Concept Regionale Woonagenda Holland Rijnland en de Regionale Woondeal wordt uitgegaan van een woningbehoefte van circa 30.500 woningen in de periode tot en met 2030. Deze aantallen zijn gebaseerd op de woningbehoefteraming van de provincie Zuid-Holland.

In deze studie is bij de toekomstverkenning uitgegaan van de huishoudensprognose van de provincie Zuid-Holland (voor de regio) en de Primos prognose van ABF (voor Kaag en Braassem, de provincie stelt de uitkomsten van haar prognose alleen op regionaal niveau beschikbaar). In Kaag en Braassem neemt het aantal huishoudens naar verwachting toe met circa 1.090 huishoudens in 2022 tot 2030 en 1.360 huishoudens in 2022 tot 2035.

Naar huishoudenssamenstelling neemt in zowel Kaag en Braassem als in de regio het aantal gezinnen naar verwachting toe. Daarnaast neemt het aantal ouderen sterk toe. Naar inkomensgroep neemt zowel het aantal hogere inkomens toe, als de doelgroep van de corporaties. Een deel van de toename van deze doelgroep hangt samen met de

vergrijzing en bestaat vooral uit alleenstaande ouderen. Deze ouderen gaan met pensioen en krijgen te maken met een daling van het inkomen. Van deze ouderen heeft een toenemend aandeel vermogen in de vorm van een (grotendeels afgeloste) eigen woning.

Toekomstige woningbehoefte - kwalitatief

Bij de toekomstige woningbehoefteramingen is uitgegaan van constante woonpatronen. Dit betekent dat ervan is uitgegaan dat een huishouden met een bepaalde leeftijd, samenstelling en inkomen in de toekomst op soortgelijke wijze (naar wens) zal wonen als op dit moment. Voor ouderen is hierbij gecorrigeerd voor generatieverschillen.

Vanuit regionaal perspectief betekent dit dat we de (relatieve) marktpositie van de gemeenten gelijk houden. Als bijvoorbeeld een gemeente in het verleden veel gezinnen met midden- en hogere inkomens heeft aangetrokken, dan zal dat bij deze benadering in de toekomst ook zo zijn. Dit doortrekken van trends is gebruikelijk en vaak waren de uitkomsten van dit soort behoefteramingen leidend voor de nieuwbouwprogrammering. In het nieuwe rijksbeleid is de behoefte/markt echter niet langer leidend, het Rijk wil de regie terugpakken. Dit met name waar het gaat om de huisvesting van kwetsbare aandachtsgroepen: er moeten meer betaalbare woningen worden gebouwd en deze moeten meer evenwichtig worden verspreid over de regio.

In de behoefteraming (en de provinciale prognoses) komen dit soort door het Rijk gewenste trendbreuken niet tot uiting. Het is belangrijk om dit te beseffen bij de interpretatie van de uitkomsten. Daarnaast geldt dat naast de uitkomsten van dergelijke toekomstramingen ook rekening moet worden gehouden met actuele tekorten.

Onder de gedane aannamen bij de woningbehoefteraming neemt in de toekomst vooral de behoefte aan grondgebonden koopwoningen toe, zowel in Kaag en Braassem als in de regio. In Kaag en Braassem gaat het om een toename van ruim 700 woningen in 2022 tot 2030 en bijna 900 woningen in 2022 tot 2035. Deze toename heeft vooral te maken met het feit dat de eigenaar-bewoners die daar wonen er vaak ook blijven wonen (ook als men ouder wordt), terwijl er zich elk jaar nieuwe jonge gezinnen melden. Ook de behoefte aan koop- en huurappartementen neemt toe, vooral in de regio. Het gaat deels om specifiek voor ouderen geschikte woningen. Dit kunnen ook wat kleinere gelijkvloerse grondgebonden woningen zijn. In de regio neemt ook onder jonge eenpersoonshuishoudens de behoefte aan (huur)appartementen toe. In Kaag en Braassem neemt deze doelgroep volgens de prognoses af, maar men kan besluiten om zich ook voor deze doelgroep uit de regio in te zetten.

Binnen de huursector geldt dat zowel de behoefte aan sociale huurwoningen als middeldure huurwoningen toeneemt. De behoefte aan huurwoningen met een huurprijs onder de huurtoeslaggrens neemt toe met circa 90 huurwoningen in Kaag en Braassem in 2022 tot 2030 en met circa 4.200 huurwoningen totaal in de regio. Samen met het actuele tekort aan sociale huurwoningen (regionaal rond de 6.000 woningen) is dit een flinke regionale opgave. Als de koopkracht in de komende jaren afneemt, is de opgave nog wat groter.

Plancapaciteit

Volgens de woningbouwplanning van de gemeente Kaag en Braassem (juni 2022) zijn er plannen voor de bouw van 2.270 woningen in de periode 2022 tot 2030, waarvan naar schatting 500 sociale huurwoningen en 120 sociale koopwoningen². Het aantal van 2.270 woningen is groter dan de verwachte huishoudensgroei van 1.090 huishoudens en het actuele tekort van naar schatting 490 woningen, totaal 1.580 woningen. Bij 30% planuitval is de plancapaciteit voldoende om bij te dragen aan zowel het oplossen van het actuele tekort als de toekomstige huisvestingsopgave (in de regio). Als gevolg van onder andere het stikstofdossier of bouwkosten kunnen echter ook meer plannen uitvallen.

De meeste woningen zullen volgens planning worden gebouwd in de kern Roelofarendsveen. Maar er zijn ook plannen om in de kleinere kernen woningen te bouwen. Dit sluit aan bij de geprognosticeerde huishoudensontwikkeling in de kernen van de gemeente Kaag en Braassem. Het grootste deel van de groei manifesteert zich – conform trends in het verleden – in de kern Roelofarendsveen, maar ook in de kleinere kernen neemt de behoefte toe, zij het in wat mindere mate. Het bouwen van woningen in de kleinere kernen draagt niet alleen bij aan de huisvestingsopgave, maar draagt ook bij aan de levendigheid in de kernen en zorgt er bijvoorbeeld ook voor dat het draagvlak voor voorzieningen op peil blijft.

Wonen met zorg en ‘een thuis voor iedereen’

In het kader van het programma ‘Een thuis voor iedereen’ (en de Wet versterking regie op de volkshuisvesting) wordt verwacht dat de huisvestingsopgave van kwetsbare groepen gezamenlijk in de regio wordt opgepakt. Gemeenten worden verplicht om – in regionale afstemming – een volkshuisvestingsprogramma op te stellen, met specifieke aandacht voor kwetsbare aandachtsgroepen. Niet alleen de huisvestingsopgaven moeten daarbij worden benoemd, ook moet de link worden gelegd naar de benodigde zorg en ondersteuning (en het Wmo-beleidsplan). In dit woningmarktonderzoek is een eerste start gemaakt met het in beeld brengen van de problematiek rondom wonen met zorg.

De behoefte aan geclusterde woonvormen voor ouderen zal de komende periode sterk gaan toenemen. Deels omdat ouderen zelf een dergelijke woonvorm wensen, maar het rijksbeleid speelt ook hier een rol. Minister Helder heeft aangegeven dat de huidige verpleeghuiscapaciteit grotendeels zal worden bevroren, omdat we als Nederland simpelweg niet de middelen hebben (zowel financieel als qua arbeidskrachten) om het aanbod met de behoefte te laten meegroeien. Dat betekent dat een toenemend aantal ouderen met een intensieve zorgbehoefte in de toekomst zelfstandig moet wonen. In veel gevallen kan dit alleen in een geclusterde woonvorm of zoals het Rijk het noemt in een ‘verpleegzorgplek’.

² Voor zover bekend, een groot deel van de plannen is nog niet tot in detail uitgewerkt. Dit onderzoek kan helpen bij de nadere kwalitatieve invulling van het programma.

In totaal neemt het aantal ouderen met beperkingen in Kaag en Braassem die leiden tot een behoefte aan 24-uurs zorg toe met bijna 100 in de periode 2022 tot 2030 en met 150 in 2030 tot 2040. Er is al een toenemende groep ouderen die een geclusterde woonvorm wenst (in 2022 rond de 200 ouderen op basis van woonwensen), maar voor de groep met een behoefte aan 24-uurszorg is een dergelijke woonvorm vaak een noodzaak. Het is niet zo dat geclusterde woonvormen alleen via nieuwbouw kunnen worden toegevoegd, ook in de bestaande voorraad kunnen mogelijkheden zijn.

Voor de kwetsbare aandachtsgroepen in het programma 'Een thuis voor iedereen' (zoals studenten, woonwagenbewoners, statushouders, arbeidsmigranten, (dreigend)daklozen etc.) geldt dat iedere gemeente in principe een 'fair share' moet leveren aan de opgaven. Het Rijk verwacht van gemeenten dat men afspraken maakt over de gewenste verdeling over de regiogemeenten. Daarnaast worden gemeenten verplicht een urgentieverordening op te stellen. Een aantal groepen moeten daarin worden opgenomen, zoals bijvoorbeeld de uitstroom uit beschermd wonen en de maatschappelijke opvang. Ook over de spreiding van dit soort urgente groepen moeten in regionaal verband afspraken worden gemaakt.

Conclusies onderzoek

Het gros van de huishoudens in de gemeente Kaag en Braassem woont naar wens in de bestaande woningvoorraad. Ook voor mensen van buiten de gemeente is Kaag en Braassem een aantrekkelijke woonplaats om naartoe te verhuizen, waaronder veel gezinnen.

Het aantal huishoudens met betaalproblemen is relatief beperkt. De sociale huurvoorraad ligt met circa 26% dicht bij het landelijke gemiddelde van 27% en iets hoger dan totaal in de regio (24%). In de afgelopen jaren werden naast koopwoningen ook sociale huurwoningen aan de voorraad toegevoegd (18% van de netto uitbreiding, t.o.v. 6% in de regio). Dit zorgde voor doorstroming en bood starters (en statushouders) kansen om een sociale huurwoning te bemachtigen.

Tegelijk geldt dat de spanning op de markt (het woningtekort) ondanks de bouwproductie in de afgelopen periode is opgelopen, in Kaag en Braassem, maar vooral ook in de regio. Het actuele woningtekort in de regio werd in 2022 door ABF geraamd op 4%. Het ging om circa 10.500 woningen, waarvan – uitgaande van 4% – 490 woningen in Kaag en Braassem. Het regionale tekort aan sociale huurwoningen werd in de Concept Regionale Woonagenda Holland Rijnland geraamd op circa 6.000 woningen, wat neerkomt op ruim de helft van het actuele woningtekort (57%). Hiervan uitgaande gaat het om circa 280 sociale huurwoningen in Kaag en Braassem.

Naast woningen die benodigd zijn voor het oplossen van het actuele tekort, zijn er woningen benodigd om de huishoudensgroei op te vangen. In Kaag en Braassem neemt het aantal huishoudens toe met circa 1.090 huishoudens in 2022 tot 2030. De totale woningbehoefte bedraagt daarmee circa 1.580 woningen. De plancapaciteit van de gemeente bedraagt 2.270 woningen tot 2030. Bij 30% planuitval is dit voldoende om in

de totale woningbehoefte te kunnen voorzien, maar als gevolg onder andere het stikstofdossier of bouwkosten kan de planuitval in de toekomst ook groter zijn.

De toename van de 'eigen' toekomstige woningbehoefte in Kaag en Braassem bestaat vooral uit grondgebonden koopwoningen. Dit heeft te maken met het feit dat de eigenaar-bewoners die daar wonen er vaak ook blijven wonen (ook als men ouder wordt), terwijl er zich elk jaar nieuwe jonge gezinnen melden. In de afgelopen periode heeft de gemeente Kaag en Braassem met het toevoegen van koopwoningen veel (draagkrachtige) gezinnen aangetrokken uit Leiden, Amsterdam/ Amstelveen en Haarlemmermeer. Voor de komende periode is het vooral de uitdaging om meer koopwoningen te bouwen in het betaalbare segment tot € 355.000 (prijsspeil 2022), of om meer middeldure huurwoningen aan de voorraad toe te voegen. Het streven van het Rijk is om circa 37% van de nieuwbouw in het middensegment toe te voegen (naast 30% sociale huur). Op dit moment is er plancapaciteit voor 120 sociale koopwoningen (voor zover bekend). Volgens de uitgangspunten van het Rijk is dit onvoldoende en zou de gewenste samenstelling van de plancapaciteit uit 840 woningen in het middensegment moeten bestaan (uitgaande van 37% van de plancapaciteit, zie ook tabel 1).

Daarnaast is het streven van het Rijk dat iedere gemeente een 'fair share' levert aan de maatschappelijke opgave om (kwetsbare) aandachtsgroepen te huisvesten. Dit betekent dat er meer sociale huurwoningen moeten worden toegevoegd dan op basis van alleen de toekomstige woningbehoefteraming (circa 90 sociale huurwoningen in 2022 tot 2030). Dit enerzijds omdat het Rijk dat van gemeenten vraagt (fair share), maar ook omdat een belangrijk deel van de huidige vraag (het actuele tekort) zich daarop richt (circa 280 woningen). Als wordt uitgegaan dat circa 30% van de totale (netto) woningbehoefte een sociale huurwoning moet zijn (inclusief het leveren van een 'fair share'), gaat het om 475 sociale huurwoningen in 2022 tot 2030. Op dit moment bestaat de plancapaciteit van de gemeente uit circa 500 sociale huurwoningen, wat rekening houdend met planuitval onvoldoende is. Volgens de uitgangspunten van het rijksbeleid (30% van de nieuwbouwprogrammering is sociale huur) zouden dit er minimaal 680 moeten zijn.

tabel 1 Huidige woonsituatie van huishoudens in de gemeente Kaag en Braassem, componenten (toekomstige) woningbehoefte en plancapaciteit

		sociaal	betaalbaar	overig	onzelfstandig	totaal
huishoudens in woningvoorraad	2022	3.140	3.050	5.850	380	12.040
a. actueel tekort	2022	280	210			490
b. ontwikkeling behoefte	2022-2030	90	350	610	50	1.090
bijdrage 'fair share'	2022-2030	<i>mede o.b.v. afspraken in de regio</i>				
totaal a. + b.	2022-2030	370	560	610	50	1.580
plancapaciteit gemeente 2022-2030	2022-2030	500	120	1.650*		2.270
gewenste samenstelling plancapaciteit o.b.v. uitgangspunten rijksbeleid	2022-2030	680	840	750		2.270

** inclusief onbekend, een deel van de plannen is nog niet tot in detail uitgewerkt*

1 Inleiding

Aanleiding

Gemeente Kaag en Braassem zal in 2023 haar woonagenda actualiseren, met aandacht voor de vele kernen die de gemeente rijk is. Ook wil men komen tot nieuwe prestatieafspraken met de corporaties Woondiensten Aarwoude en Stichting MeerWonen. Dit woningmarktonderzoek dient hiervoor als onderlegger. Daarnaast kan de informatie in dit onderzoek worden ingebracht in het overleg met de regiogemeenten in Holland Rijnland en de provincie Zuid-Holland: in het nieuwe rijksbeleid wordt de regio en regionale afstemming steeds belangrijker.

Doelstelling, methoden en bronnen

De centrale doelstelling van dit woningmarktonderzoek is het in beeld brengen van de actuele en toekomstige behoefte aan woningen van diverse doelgroepen in de gemeente Kaag en Braassem, in relatie tot de woningbehoefte in de regio Holland Rijnland. Dit betekent ten eerste dat zo veel mogelijk relevante informatie geïnventariseerd moest worden en ten tweede dat de vergaarde informatie op een heldere wijze moest worden gepresenteerd en geanalyseerd.

Voor wat betreft de inventarisatie geldt dat geput is uit de volgende bronnen:

- Er is gebruik gemaakt van cijfers van [CBS statline](#), CBS microdata en cijfers aangeleverd door de gemeente en de corporaties in Kaag en Braassem.
- Er is aangesloten op de provinciale bevolkingsprognose van de provincie Zuid-Holland, de Primos prognose van ABF en het [micro-prognosemodel](#) van In.Fact.Research.
- Voor een raming van de actuele en toekomstige situatie is gebruik gemaakt van het ‘[LokaalCombinatiemodel](#)’ van In.Fact.Research. Dit model is gevoed met lokale data en het Woon Onderzoek Nederland (WoON) 2021 om zo goed mogelijk op de lokale situatie in de gemeente Kaag en Braassem en de regio Holland Rijnland aan te sluiten.
- Overige bronnen die gehanteerd zijn in het onderzoek zijn onder andere de NVM, het Kadaster en het jaarverslag van Huren in Holland Rijnland 2021.

Leeswijzer

De voorliggende rapportage bevat een integrale analyse op regionaal en gemeentelijk niveau. Er wordt een beeld geschetst van de belangrijkste opgaven die er liggen en de onzekerheden die daarbij gelden. De snelle lezer wordt doorverwezen naar de samenvatting aan het begin van dit rapport. Het vervolg van deze rapportage kent de volgende opzet:

- In hoofdstuk 2 wordt teruggeblikt op de ontwikkeling van het aantal inwoners, huishoudens en woningen in het verleden, en op de componenten die deze ontwikkelingen bepalen.

- In hoofdstuk 3 wordt de gemeente cijfermatig getypeerd. Daarbij wordt ingegaan op de samenstelling van de bevolking en de woningvoorraad, actuele woonpatronen en vraag-aanbodverhoudingen.
- In hoofdstuk 4 staat de betaalbaarheid van het wonen centraal. Er wordt zowel gefocust op de woonlasten van huurders in de (sociale) huursector als op de woonlasten van eigenaar-bewoners.
- In hoofdstuk 5 worden de verwachte demografische en economische ontwikkelingen besproken en worden toekomstscenario's opgesteld.
- In hoofdstuk 6 wordt aangegeven welke veranderingen in de woningbehoefte worden verwacht en wordt ingezoomd op de ontwikkeling van de behoefte aan koop- en (sociale) huurwoningen.
- In hoofdstuk 7 worden enkele specifieke doelgroepen belicht die beleidsmatig in de aandacht staan.
- In bijlage 1 is een begrippenlijst opgenomen en in bijlage 2 en 3 zijn de resultaten per kern weergegeven.

2 Terugblik

In dit hoofdstuk wordt teruggeblikt op de ontwikkeling van het aantal inwoners, huishoudens en woningen, en op de componenten die deze ontwikkelingen bepalen. Hiermee wordt het kader geschetst voor de onderzoeksresultaten in de volgende hoofdstukken. Vaak zijn ontwikkelingen in het verleden al veelzeggend voor zowel de actuele als de toekomstige situatie.

2.1 Ontwikkeling inwoners

In 2022 woonden er bijna 27.900 inwoners in de gemeente Kaag en Braassem. In de afgelopen jaren is het aantal inwoners toegenomen, met een gemiddelde toename van ruim 300 mensen per jaar in de periode 2017 t/m 2021. Een groot deel van deze groei kwam terecht in de kern Roelofarendsveen (tabel 2-2). Ook in de regio Holland Rijnland nam het aantal inwoners toe, gemiddeld met 3.735 inwoners per jaar in 2017 t/m 2021. Het aantal inwoners in de gemeente Kaag en Braassem groeide in deze periode met bijna 6%, het aantal inwoners in de regio Holland Rijnland nam met ruim 3% toe.

De bevolking ontwikkelt zich door natuurlijke ontwikkelingen (geboorte en sterfte) en migratiestromen (tabel 2-1). In de afgelopen vijf jaar is de bevolking vooral gegroeid door migratie. In de gemeente Kaag en Braassem ging het vooral om binnenlandse migratie (vestiging vanuit een andere gemeente). De gemeente trok per saldo vooral inwoners in de gezinsfase aan (inwoners tussen de 30 en 50 jaar en kinderen van 0 tot 15 jaar, zie ook figuur 2-1). Jongeren tussen 15 en 25 jaar vertrokken uit de gemeente voor werk of studie elders. De regio Holland Rijnland groeide door zowel binnen- als buitenlandse migratie. Mede door studentenstad Leiden trok de regio vooral veel jongeren tussen 15 en 25 jaar aan.

tabel 2-1 Ontwikkeling bevolking naar de componenten die deze ontwikkeling bepalen, gemiddeld per jaar over de periode 2017 t/m 2021

<i>gemiddeld per jaar in 2017 t/m 2021</i>	gemeente Kaag en Braassem	regio Holland Rijnland
geboorte	260	5.510
sterfte	215	4.830
a. saldo natuurlijke ontwikkeling	45	680
vestiging - uit andere gemeente	1.190	27.125
vertrek - naar andere gemeente	985	25.660
b. binnenlands migratiesaldo	205	1.465
vestiging - immigratie	150	6.625
vertrek - emigratie	100	5.035
c. buitenlands migratiesaldo	50	1.590
totaal saldi personen (a+b+c)	300	3.735

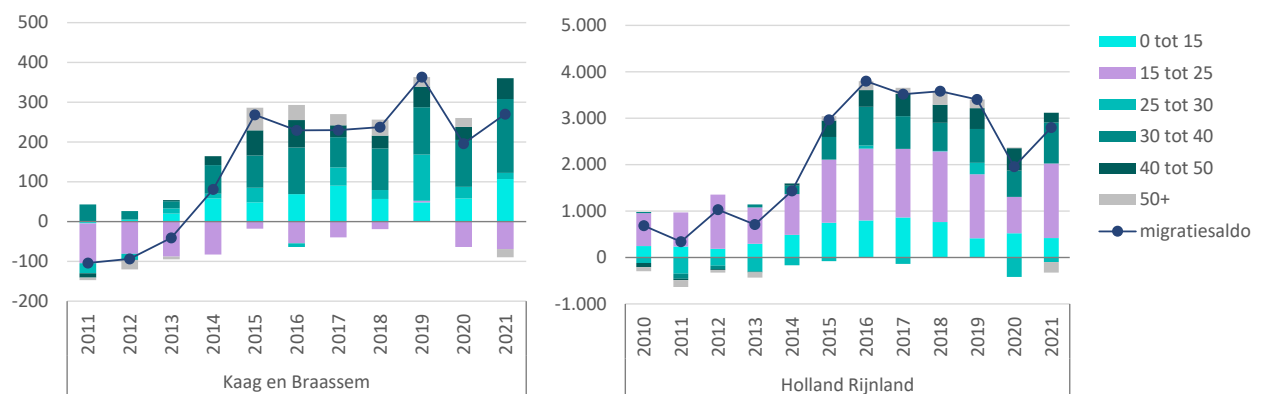
Bron: CBS, bewerking In.Fact.Research

tabel 2-2 Ontwikkeling bevolking naar de componenten die deze ontwikkeling bepalen in de kernen in de gemeente Kaag en Braassem, gemiddeld per jaar over de periode 2017 t/m 2021

	saldo natuurlijke ontwikkelingen	migratiesaldo	totaal saldi
Roelofarendsveen en Braassemerland	35	265	300
Roelofarendsveen-Noord en Oude Wetering	-5	-5	-10
Oud Ade en Rijpwetering	10	-10	0
Kaag en Nieuwe Wetering	5	-5	0
Woubrugge	-15	0	-15
Hoogmade	0	-10	-5
Rijnsaterwoude	0	5	5
Leimuiden	15	10	25
totaal gemeente	45	250	300

Bron: CBS, bewerking In.Fact.Research

figuur 2-1 Migratiesaldo naar leeftijd (totaal van binnen- en buitenlandse migratie) in de gemeente Kaag en Braassem en in de regio Holland Rijnland

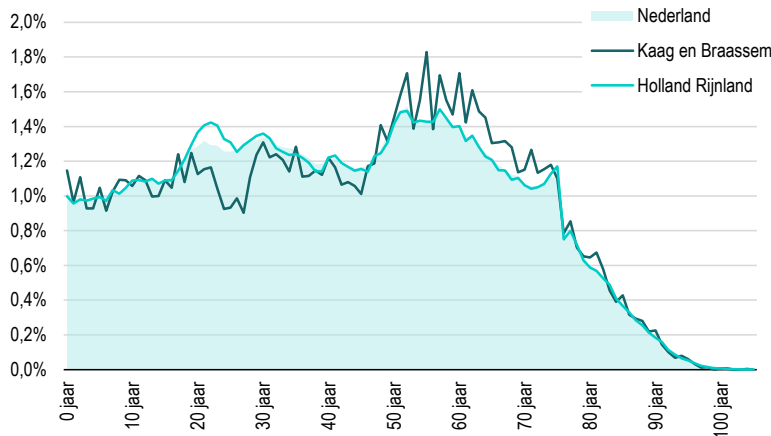


Bron: CBS, bewerking In.Fact.Research

Mede door het vertrek van jongeren uit de gemeente wonen er in vergelijking met de regio en Nederland weinig inwoners tussen 20 en 30 jaar (figuur 2-2). Het aandeel inwoners tussen 30 en 50 jaar en het aandeel kinderen tussen 0 en 15 jaar ligt rond het landelijk en regionaal gemiddelde. Er wonen relatief veel aankomende ouderen: inwoners in de leeftijd tussen 50 en 70 jaar.

De gemeente Kaag en Braassem trok per saldo vooral mensen aan uit Leiden en Leiderdorp, en uit gemeenten die in de Noordvleugel van de Randstad liggen (figuur 2-2). Voor de buurgemeenten Alphen aan den Rijn en Nieuwkoop geldt dat het migratiesaldo negatief is: per saldo vertrekken er meer mensen naar deze gemeenten dan dat er mensen uit deze gemeenten verhuizen naar Kaag en Braassem.

figuur 2-2 Bevolkingssamenstelling naar leeftijd in de gemeente Kaag en Braassem, de regio Holland Rijnland en Nederland, 2022



Bron: CBS, bewerking In.Fact.Research

tabel 2-3 Binnenlands migratiesaldo van de gemeente Kaag en Braassem naar gemeente in 2019 t/m 2021³

		binnenlands migratiesaldo in 2019 t/m 2021	gemiddeld per jaar
Zuid-Holland	Leiden en Leiderdorp	246	82
	Nieuwkoop en Alphen aan den Rijn	-97	-32
	overige Holland Rijnland	165	55
	overige Zuid-Holland	121	40
Noord-Holland	Haarlemmermeer	156	52
	Aalsmeer, Amstelveen, Uithoorn en Amsterdam	167	56
	overige Noord-Holland	32	11
overig Nederland		-126	-42
totaal		664	221

Bron: CBS, bewerking In.Fact.Research

2.2 Ontwikkeling huishoudens en woningvoorraad

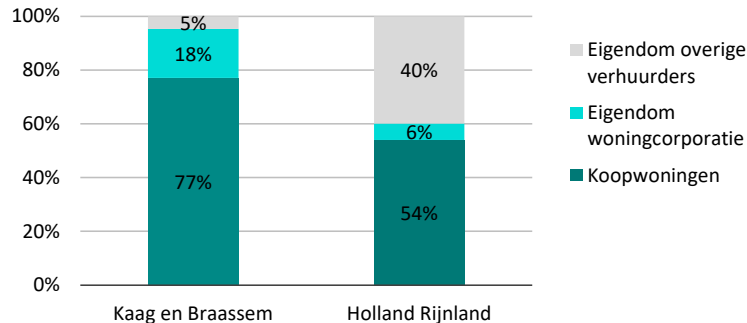
In de afgelopen vijf jaar groeide het aantal huishoudens in Kaag en Braassem met 943 tot 12.035 huishoudens in 2022. Deze groei hing voor een belangrijk deel samen met de ontwikkeling van de woningvoorraad. De woningvoorraad nam in 2017 tot 2022 toe met 938 woningen tot 12.142 woningen in 2022, ofwel een toename van 8%. In de regio Holland Rijnland nam de woningvoorraad in dezelfde periode toe met 6%.

De netto uitbreiding van de woningvoorraad in Kaag en Braassem in 2017 tot 2022 bestond voor een belangrijk deel uit koopwoningen (77%, figuur 2-3). Ook door de twee woningcorporaties in de gemeente werden woningen aan de voorraad toegevoegd (netto bijna 200 woningen). De particuliere huursector groeide nauwelijks. In de regio Holland Rijnland nam het aantal particuliere huurwoningen sterk toe, door nieuwbouw, maar ook door het opkopen van woningen voor de verhuur. Ook het aantal

³ Verhuisbewegingen tussen kernen binnen een gemeente worden door het CBS niet bijgehouden.

koopwoningen nam flink toe in de regio. Het aantal huurwoningen van corporaties nam per saldo beperkt in omvang toe.

figuur 2-3 De samenstelling van de netto uitbreiding van de woningvoorraad in 2017 tot 2022



Bron: CBS, bewerking In.Fact.Research

Ontwikkeling koopprijzen

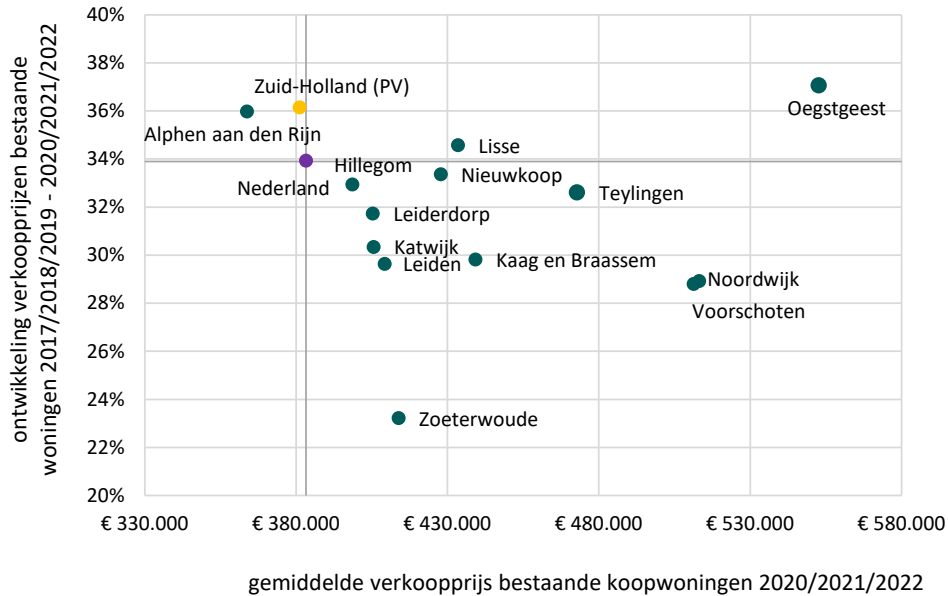
Het CBS publiceert de gemiddelde verkoopwaarden van bestaande koopwoningen. Deze zijn niet helemaal geschikt om de prijsontwikkeling in de bestaande voorraad als geheel inzichtelijk te maken, want de eigenschappen van verhandelde woningen kunnen van jaar tot jaar verschillen. Om het effect daarvan te dempen is in figuur 2-4 het gemiddelde prijsniveau genomen van drie opeenvolgende jaren (2017 t/m 2019 en 2020 t/m 2022).

De gemiddelde verkoopprijs van bestaande woningen in de provincie Zuid-Holland was ongeveer gelijk aan het landelijke gemiddelde. De prijsontwikkeling lag iets boven de landelijke trend. De gemeenten in de regio Holland Rijnland laten een meer gevarieerd beeld zien. In Oegstgeest lag de gemiddelde verkoopprijs het hoogst en in Alphen aan den Rijn het laagst.

De gemiddelde verkoopprijs van bestaande woningen in Kaag en Braassem lag in de periode 2019 t/m 2021 rond de € 440.000, boven het regionaal en landelijk gemiddelde. De prijsontwikkeling lag rond de 30% (de periode 2020 t/m 2022 in vergelijking met de periode 2017 t/m 2019).

In figuur 2-4 gaat het om de gemiddelde verkoopprijs van bestaande woningen. De nieuwbouwwoningen op de locatie Aan den Braassem werden vooral in het duurdere prijssegment verkocht. De grondgebonden woningen van bijvoorbeeld 'Poelen fase 2' werden vanaf € 509.000 v.o.n. aangeboden.

figuur 2-4 De gemiddelde verkoopprijs van bestaande woningen in de periode 2020-2022 en de ontwikkeling van deze prijs ten opzichte van de periode 2017-2019



Bron: CBS/Kadaster, bewerking In.Fact.Research

De prijsontwikkeling in figuur 2-4 geeft aan dat de spanning op de koopwoningmarkt in de afgelopen jaren flink is toegenomen. Aan de sterke prijsstijgingen in het verleden lijkt echter een einde gekomen, zo blijkt uit cijfers van de NVM voor de NVM-regio Leiden en Bollenstreek⁴ (tabel 2-4). De prijs per vierkante meter nam in het vierde kwartaal van 2022 met € 240 af ten opzichte van het vierde kwartaal van 2021 en de verkooptijd in aantal dagen nam toe. De transactiepreisen daalden met circa 7%, wat vooral merkbaar was voor verkopers van tussenwoningen en appartementen.

tabel 2-4 Het aantal transacties, de gemiddelde verkooptijd en de transactieprijs in de NVM-regio Leiden en Bollenstreek

	2021-4	2022-4		2021-4	2022-4
aantal transacties	734	662	tussenwoning	€ 486.000	€ 444.000
verkooptijd in dagen	24	31	hoekwoning	€ 519.000	€ 500.000
transactieprijs per m2	€ 4.535	€ 4.294	2-onder-een-kap	€ 636.000	€ 639.000
			vrijstaand	€ 962.000	€ 1.020.000
			appartement	€ 371.000	€ 347.000
			totaal	€ 494.000	€ 460.000

Bron: NVM, bewerking In.Fact.Research

⁴ Deze NVM-regio bestaat uit de gemeenten Hillegom, Kaag en Braassem, Katwijk, Leiden, Leiderdorp, Lisse, Noordwijk, Oegstgeest, Teylingen, Voorschoten en Zoeterwoude.

Ontwikkeling huurprijzen particuliere huur

Landelijk zijn de prijzen van particuliere huurwoningen sinds 2015 gestegen (bron: Pararius). In het derde kwartaal van 2015 bedroeg de gemiddelde m2 prijs in Nederland nog € 13,27, in het derde kwartaal van 2022 bedroeg de gemiddelde m2 prijs € 16,90. Het ging om een prijsstijging van gemiddeld 4,0% per jaar. In de provincie Zuid-Holland lag de gemiddelde m2 prijs in het derde kwartaal van 2022 op € 17,10 en daarmee iets hoger dan landelijk. De prijsontwikkeling van particuliere huurwoningen in de gemeente Kaag en Braassem is niet bekend.

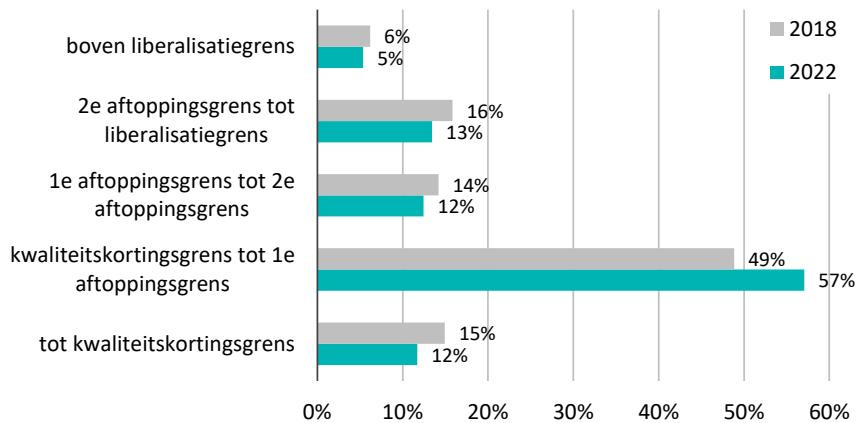
Voor de toekomst geldt dat de grens voor huurbescherming wordt opgetrokken van € 763,47 tot € 1.000. Door deze regulering verwacht het kabinet dat op termijn ruim 90% van de huurwoningen (sociale huur en middenhuur) bij een nieuw huurcontract onder de € 1.000 wordt verhuurd. Criticasters geven aan dat dit beleid een remmend effect zal hebben op particuliere investeringen in het middensegment en dat mede daardoor het streven van 900.000 nieuwe woningen in de periode tot 2030 in gevaar komt. De tijd zal moeten uitwijzen of en in welke mate dit het geval is.

Ontwikkeling huurprijzen corporatie huur

De prijsontwikkeling van de huurwoningen van de corporaties wordt beleidsmatig gestuurd. Via rijksbeleid worden jaarlijks afspraken gemaakt over de maximale huurprijsstijging. Daarnaast worden via prestatieafspraken afspraken gemaakt tussen corporaties en gemeenten over de omvang en betaalbaarheid van de voorraad.

Op basis van het woningmarktonderzoek 2018 in de gemeente Kaag en Braassem kan de prijsontwikkeling van de huurwoningen van de corporaties in de periode 2018 tot 2022 in beeld worden gebracht. De huurbevriezing en de eenmalige huurverlaging in 2021 speelden bij deze ontwikkeling een belangrijke rol. In 2021 konden huurders met een laag inkomen en een hoge huur eenmalig huurverlaging krijgen van hun woningcorporatie. Mede hierdoor is het aandeel huurders die een huurprijs betalen onder de eerste aftoppingsgrens (t/m € 633,25 in 2022) toegenomen met circa vijf procentpunten. Het aantal woningen met een huurprijs tot de kwaliteitskortingsgrens (t/m € 442,46 in 2022) nam volgens de opgaven van de corporaties met circa drie procentpunten af.

figuur 2-5 Samenstelling corporatiebezit naar huurprijs in 2018 en 2022 in de gemeente Kaag en Braassem



Bron: corporaties in Kaag en Braassem, bewerking In.Fact.Research

2.3 Ontwikkeling economie

De toegenomen spanning op de woningmarkt tot 2022 hangt nauw samen met de aange-trokken economie. Begin 2022 was de werkloosheid in Nederland lager dan ooit, al zorgde de coronacrisis in 2020 voor een afname van het aantal banen. In figuur 2-6 staat de verhouding tussen het aantal banen en de omvang van de beroepsbevolking weergegeven.

In de gemeente Kaag en Braassem zijn er minder banen per inwoner in de leeftijd van 15 tot 65 jaar (0,45 in 2021) dan in Nederland (0,76) en de regio Holland Rijnland (0,63). De inwoners in Kaag en Braassem leunen deels op de werkgelegenheid in de buurgemeenten en in grotere gemeenten als Leiden, Haarlemmermeer en Amsterdam.

figuur 2-6 De verhouding tussen het aantal banen en de omvang van de beroepsbevolking



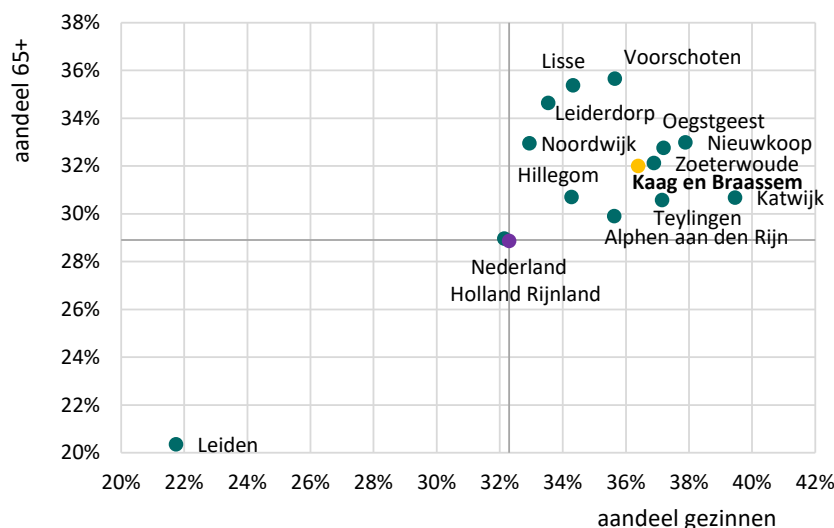
Bron: CBS, bewerking In.Fact.Research

3 Actuele woningmarktsituatie

3.1 Huishoudenssamenstelling

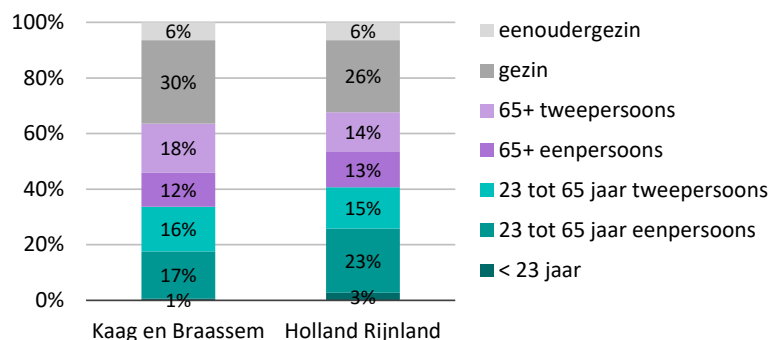
De huishoudenssamenstelling in de regio Holland Rijnland wijkt overall gezien nauwelijks af van het landelijk gemiddelde. Circa 32% van de huishoudens bestaat uit een gezin en 29% van de huishoudens is 65 jaar of ouder (figuur 3-1). Binnen de regio zijn vooral de verschillen tussen Leiden en de andere regiogemeenten groot. Leiden wordt gekenmerkt door een aanzienlijke studentenpopulatie, terwijl de andere regiogemeenten worden gekenmerkt door relatief veel gezinnen en ouderen. De gemeente Kaag en Braassem neemt binnen de andere regiogemeenten een tussenpositie in. Circa 36% van de huishoudens bestaat uit een gezin en 32% van de huishoudens is 65 jaar of ouder. Het aandeel eenpersoonshuishoudens is met circa 30% relatief beperkt, totaal in de regio gaat het om 39% (zie ook figuur 3-2).

figuur 3-1 Aandeel huishoudens van 65 jaar en ouder en het aandeel gezinnen in de gemeenten in Holland Rijnland, 2022



Bron: CBS, bewerking In.Fact.Research

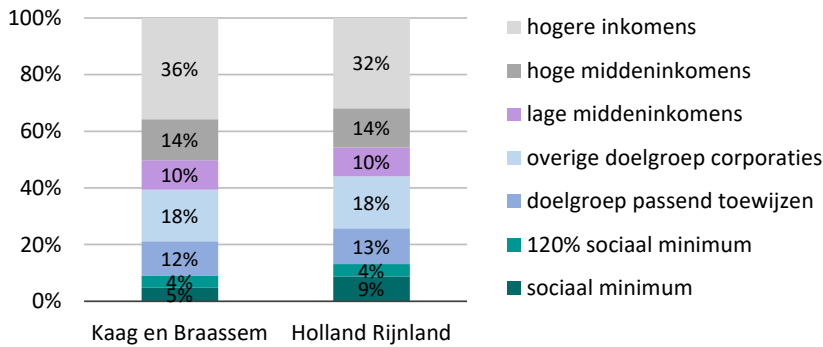
figuur 3-2 Samenstelling huishoudens naar leeftijd en type, 2022



Bron: CBS, LC-model In.Fact.Research

In Kaag en Braassem wonen relatief veel huishoudens met een hoger inkomen. Het gaat om circa 36%, ten opzichte van 32% in de regio (zie ook figuur 3-3 en de definities van de inkomensgroepen in onderstaand kader). De doelgroep van de corporaties in Kaag en Braassem bedraagt circa 39%. In de regio gaat het om 44%.

figuur 3-3 Samenstelling huishoudens naar inkomensklasse, 2022



Bron: LC-model In.Fact.Research

Definitie inkomensgroepen, prijspeil 2022:

- ✓ Sociaal minimum: huishoudens met een belastbaar jaarinkomen op of onder bijstandsniveau.
- ✓ 120% sociaal minimum: huishoudens met een belastbaar jaarinkomen op of onder 120% van bijstandsniveau.
- ✓ Doelgroep passend toewijzen: huishoudens met een belastbaar jaarinkomen onder de inkomensgrenzen van passend toewijzen.
- ✓ Doelgroep corporaties: huishoudens met een belastbaar jaarinkomen tot € 40.765 voor eenpersoonshuishoudens en tot € 45.014 voor meerpersoonshuishoudens.
- ✓ Lage middeninkomens: huishoudens met een belastbaar jaarinkomen tussen € 40.765 en € 47.948 voor eenpersoonshuishoudens en tussen € 45.014 en € 55.486 voor meerpersoonshuishoudens.
- ✓ Hoge middeninkomens: huishoudens met een belastbaar jaarinkomen tussen € 47.948 en € 56.527 voor eenpersoonshuishoudens en tussen € 55.486 en € 75.369 voor meerpersoonshuishoudens.
- ✓ Hogere inkomens: huishoudens met een belastbaar jaarinkomen boven € 56.527 voor eenpersoonshuishoudens en boven € 75.369 voor meerpersoonshuishoudens.

3.2 Woonsituatie van huishoudens

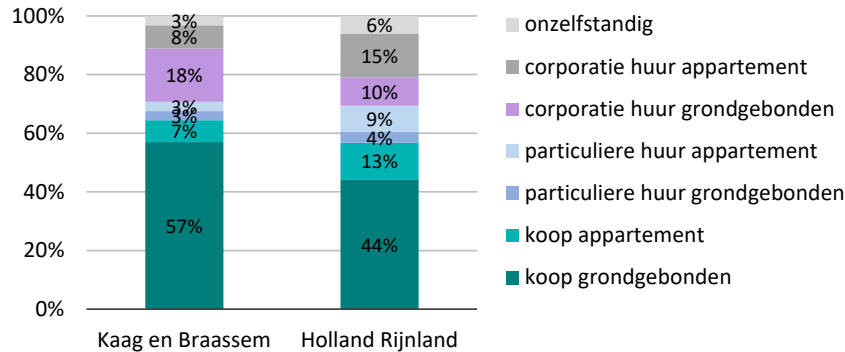
Circa 57% van de huishoudens in Kaag en Braassem woont in een grondgebonden koopwoning (figuur 3-4). Circa 7% woont in een koopappartement, waarmee de (bewoonde) koopsector circa 64% bedraagt. In de regio woont 57% van de huishoudens in een koopwoning, landelijk gaat het om 55%.

Circa 6% van de huishoudens in Kaag en Braassem woont in de particuliere huursector, wat minder is dan in de regio (13%). Ruim een kwart van de huishoudens (26%) woont in een huurwoning van de corporaties, wat iets meer is dan in de regio (25%).

Een deel van de huishoudens woont niet in de reguliere woningvoorraad, maar in onzelfstandige wooneenheden, in studentenkamers, op woonboten, of zijn inwonend bij

een ander huishouden. Het gaat in de regio om circa 6% onzelfstandig wonende huishoudens; in Kaag en Braassem gaat het om niet meer dan 3%.

figuur 3-4 Woonsituatie van huishoudens naar eigendom en woningtype, 2022

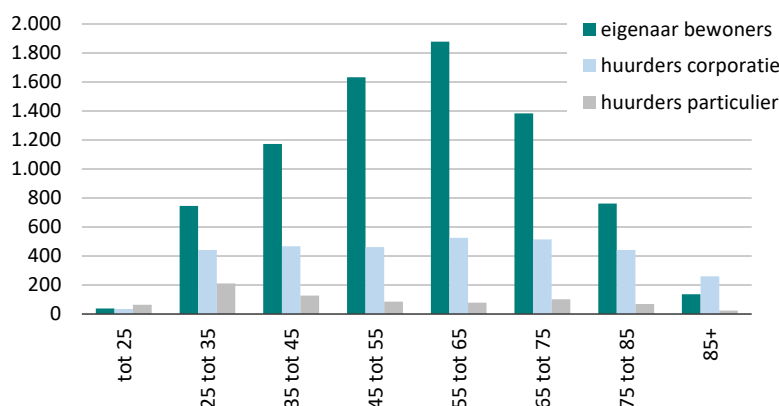


Bron: LC-model In.Fact.Research

De woonsituatie van huishoudens hangt nauw samen met de levensfase en het inkomen. Jongeren (veelal nog alleenstaand) starten hun wooncarrière vaak in een huurwoning, maar naarmate men ouder wordt (en gaat samenwonen of een gezin vormt) weten velen een woning te kopen.

Ook generatieverschillen komen tot uiting in de woonsituatie van huishoudens. De aankomende generatie ouderen (tussen de 55 en 75 jaar) woont vaak in een koopwoning, terwijl de generatie ouderen van 75 jaar en ouder vaak een woning huurt (figuur 3-5). Dit komt mede omdat de huidige groep 75-plussers is opgegroeid in een tijd waarin het huren van een woning nog heel gewoon was. Na de Tweede Wereldoorlog is langzaam maar zeker de situatie ontstaan dat alleen de lagere inkomens geen woning kochten. Het eigen woningbezit onder de nieuwe generaties ouderen ligt daardoor hoger dan onder de huidige generatie ouderen. Doordat ouderen niet vaak verhuizen, zijn de woonpatronen van ouderen door deze generatieverschillen aan het verschuiven. Het aantal ouderen in de koopsector is toegenomen en deze toename zal verder doorzetten.

figuur 3-5 Leeftijdsopbouw van eigenaar-bewoners en huurders in Kaag en Braassem, 2022



Bron: corporaties in Kaag en Braassem, LC-model In.Fact.Research

Woonsituatie naar prijsklasse

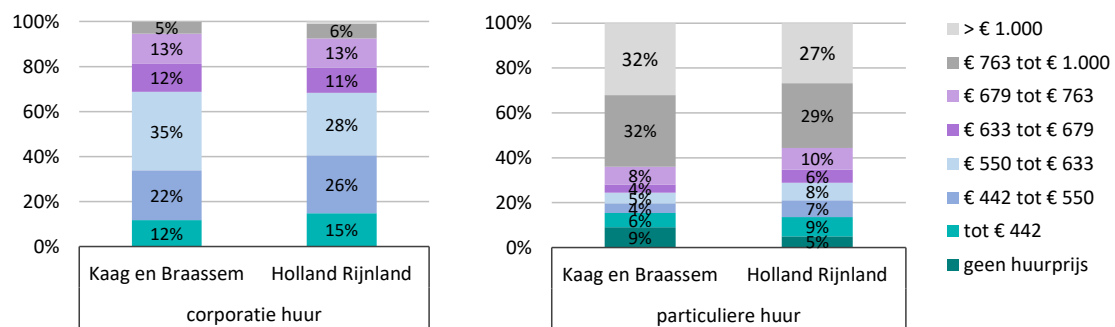
Als huishoudens een woning huren bij een van de corporaties in Kaag en Braassem, wonen zij met 69% vaak in een woning met een huurprijs onder de eerste aftoppingsgrens (tot € 633, prijspeil 2022, figuur 3-6). In de regio gaat het naar schatting om 68%.

Het aandeel vrije sector huurwoningen van de corporaties (boven € 763) is met 5% gering in Kaag en Braassem (in de regio circa 7%). Binnen de particuliere huursector gaat het met naar schatting 65% om een veel groter aandeel.

Ruim een derde van de particuliere huurvoorraad in Kaag en Braassem wordt verhuurd onder de huurtoeslaggrens. Voor een deel gaat het hier om woningen waarvoor huishoudens geen huurprijs betalen (circa 9%), of een lage huurprijs tot € 442 per maand (circa 6%). Het gaat bijvoorbeeld om huishoudens die (bijna) kosteloos huren van familie, antikraak wonen, of heel klein wonen.

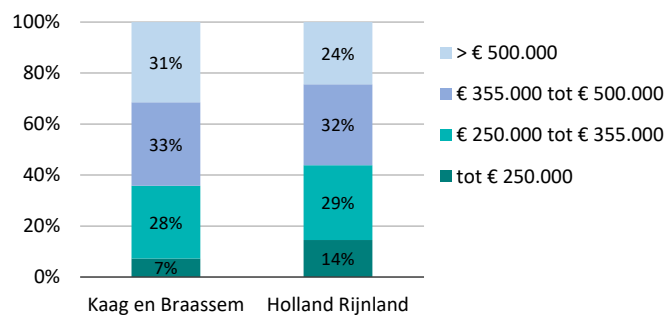
Van de woningen van eigenaar bewoners heeft naar schatting 36% een verkoopwaarde onder de grens van de Nationale hypotheek garantie (€ 355.000 in 2022, figuur 3-5). In de regio gaat het met circa 44% om een groter aandeel.

figuur 3-6 Samenstelling bewoonde huurwoningvoorraad naar prijsklassen, 2022



Bron: corporaties in Kaag en Braassem, LC-model In.Fact.Research

figuur 3-7 Samenstelling bewoonde koopwoningvoorraad naar prijsklassen, geschatte verkoopwaarde, 2022



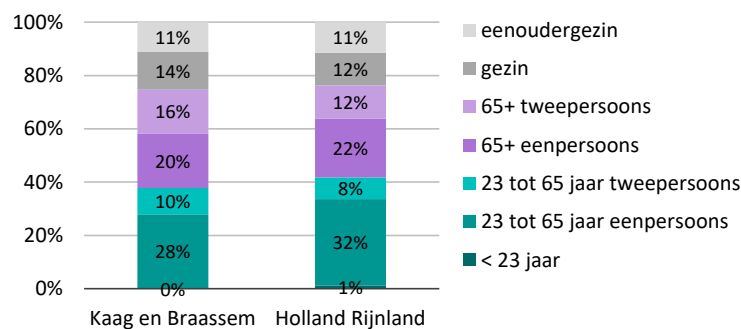
Bron: LC-model In.Fact.Research

De huurders van de corporaties

De huurders die een woning huren bij een van de corporaties in Kaag en Braassem bestaan voor bijna de helft (48%) uit eenpersoonshuishoudens (figuur 3-8). In de regio gaat het om 56%. Circa 37% van de huurders in Kaag en Braassem bestaat uit een een- of tweepersoonshuishouden van 65 jaar of ouder, wat iets meer is dan in de regio (35%).

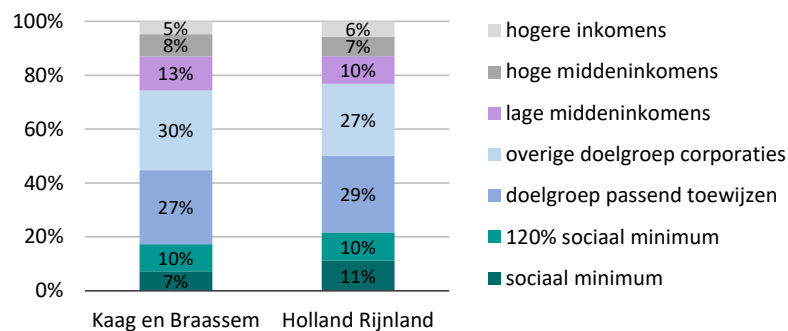
Circa 74% van de huurders behoort tot de doelgroep van de corporaties (in de regio 77%), circa 13% heeft een laag middeninkomen en eveneens 13% heeft een hoger (mid-)inkomen (figuur 3-9). Circa 17% van de huishoudens heeft een inkomen onder 120% van het sociaal minimum (in de regio 21%).

figuur 3-8 Samenstelling huurders van de corporaties naar leeftijd en type, 2022



Bron: CBS, LC-model In.Fact.Research

figuur 3-9 Samenstelling huurders van de corporaties naar inkomensklasse, 2022



Bron: LC-model In.Fact.Research

3.3 Fair share

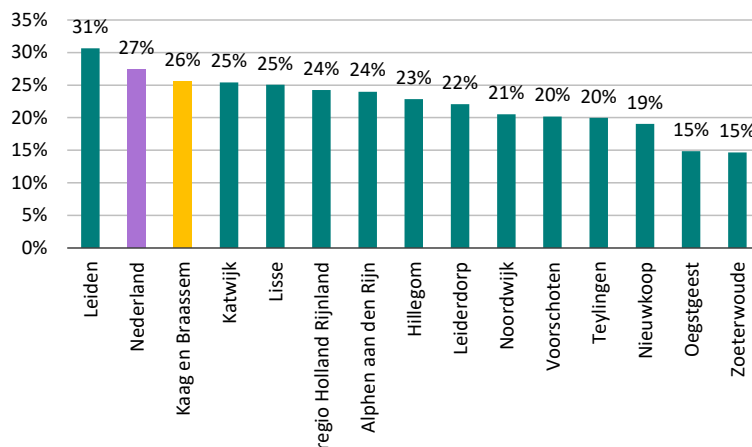
In het kader van het interbestuurlijke programma 'Een thuis voor iedereen' wordt gestreefd naar een meer gelijke verdeling van de verschillende aandachtsgroepen over de regio. Een van de manieren waarop minister de Jonge dit wil bereiken, is dat gemeenten die minder sociale huurwoningen in hun voorraad hebben dan het landelijke gemiddelde, in principe verplicht worden om ten minste 30% sociale huur in hun nieuwbouw op te nemen. Dit staat omschreven in het wetsvoorstel 'Wet versterking regie volkshuisvesting'.

In het wetsvoorstel is de nieuwe definitie van een sociale huurwoning omschreven. Het gaat om Daeb-huurwoningen van woningcorporaties, en om huurwoningen onder de huurtoeslaggrens van andere verhuurders die worden verhuurd aan huurders met een inkomen onder de Daeb-inkomensgrens (in deze studie de doelgroep van de corporaties genoemd). Woningen van andere verhuurders in de bestaande voorraad moeten via een huisvestingsverordening worden toegewezen aan de doelgroep. Daarnaast geldt voor nieuwbouwwoningen een instandhoudingstermijn van 25 jaar.

Anno 2022 lag in Nederland het aandeel bewoonde zelfstandige corporatiewoningen met een huurprijs onder de huurtoeslaggrens (overwegend Daeb-woningen) rond de 27%. Dit aandeel is geschat op basis van het LC-model van In.Fact.Research. Ook in de Memorie van toelichting van het wetsvoorstel wordt aangegeven dat het landelijke aandeel sociale huur op dit moment 27% bedraagt (blz. 18). Huurwoningen van andere verhuurders lijken op dit moment nog niet te worden meegerekend bij het bepalen van het huidige aandeel sociale huur in de bestaande voorraad.

In de regio lag het aandeel bewoonde zelfstandige corporatiewoningen met een huurprijs onder de huurtoeslaggrens rond de 24% en in Kaag en Braassem op 26%. Het aandeel in de gemeente Kaag en Braassem ligt dus dicht bij het landelijke gemiddelde van 27%, terwijl het aandeel in enkele andere regiogemeenten (veel) lager ligt. In de regio zullen afspraken gemaakt moeten worden over het aandeel sociale huur dat elke gemeente opneemt in de nieuwbouwprogrammering. In het wetsvoorstel wordt deze ruimte geboden, zij het in beperkte mate en afhankelijk van instemming van andere gemeenten in de regio en van de provincie.

figuur 3-10 Aandeel bewoonde corporatie huurwoningen onder de huurtoeslaggrens, in Nederland en in de gemeenten in Holland Rijnland, 2022



Bron: corporaties in Kaag en Braassem, CBS, LC-model In.Fact.Research

3.4 Actuele marktspanning

Kwantitatieve tekorten

Landelijk bedroeg het woningtekort in 2022 volgens ramingen van ABF rond de 315.000 woningen. Het ging om 3,9% van de woningvoorraad. De verwachting is dat dit tekort in de komende jaren nog wat zal toenemen, om daarna langzaam af te nemen. In de regio Holland Rijnland was het woningtekort met 4,0% relatief nog wat groter dan landelijk. Het ging in 2022 om bijna 10.500 woningen. Als we het percentage van 4,0% toepassen op de woningvoorraad in Kaag en Braassem, bedraagt het tekort in de gemeente naar schatting 490 woningen.

Kwalitatieve tekorten

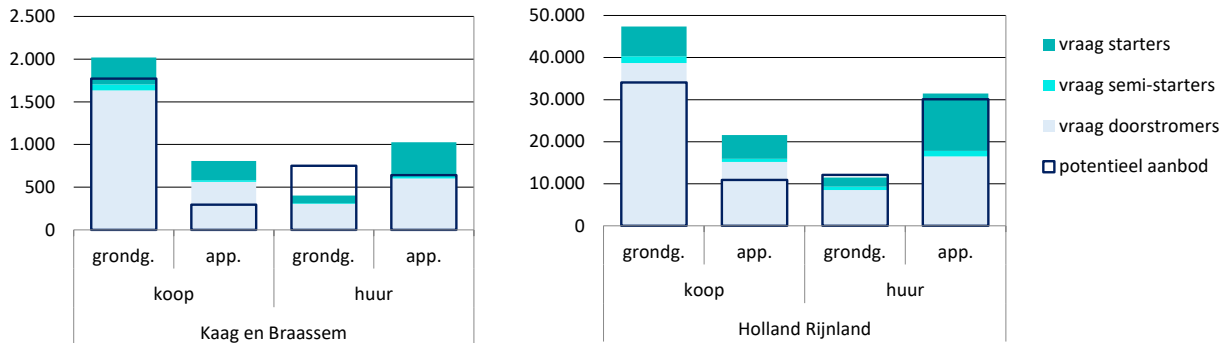
Voor het inzicht in kwalitatieve tekorten staan de woonwensen van huishoudens centraal, en het potentieel aanbod dat vrijkomt als doorstromers hun woonwensen kunnen waarmaken.

Van de zelfstandig wonende huishoudens in Kaag en Braassem overweegt naar schatting 27% (misschien) te verhuizen in de komende twee jaar. In de regio gaat het om circa 32%. Van belang is te vermelden dat het voor een groot deel gaat om een latente vraag, men is nog niet actief op zoek en/of er is geen noodzaak tot verhuizing.

De verhuisgeneigde huishoudens bestaan overwegend uit doorstromers, die na verhuizing een zelfstandige woning achterlaten. De huishoudens die dat niet doen, bijvoorbeeld omdat de woning wordt gesloopt of omdat iemand in de woning blijft wonen (zoals na een scheiding), worden semi-starters genoemd. Het gaat om circa 4% van de huishoudens met een verhuishwens. Daarnaast zijn er starters op de markt, die vanuit het ouderlijk huis of een onzelfstandige (studenten)woning een start willen maken op de reguliere woningmarkt. Een deel van hen zal mogelijk verhuizen naar een andere gemeente of regio (of het buitenland).

Het grootste deel van de doorstromers is op zoek naar een grondgebonden koopwoning en laat na verhuizing ook een grondgebonden koopwoning achter. Ook een deel van de starters geeft aan het liefst naar een grondgebonden koopwoning te willen verhuizen, waardoor de vraag groter is dan het potentiële aanbod van doorstromers, in zowel Kaag en Braassem als in de regio. Dit blijkt uit figuur 3-11, waarin de zogenoemde vraagaanbodverhoudingen staan weergegeven. Het gaat in de figuur om het potentieel aanbod, omdat in de praktijk niet iedereen met een verhuishwens verhuist en een woning achterlaat. Met vrijkomend aanbod als gevolg van sterfte is in de figuur geen rekening gehouden.

figuur 3-11 Potentiële vraagaanbodverhoudingen, 2022



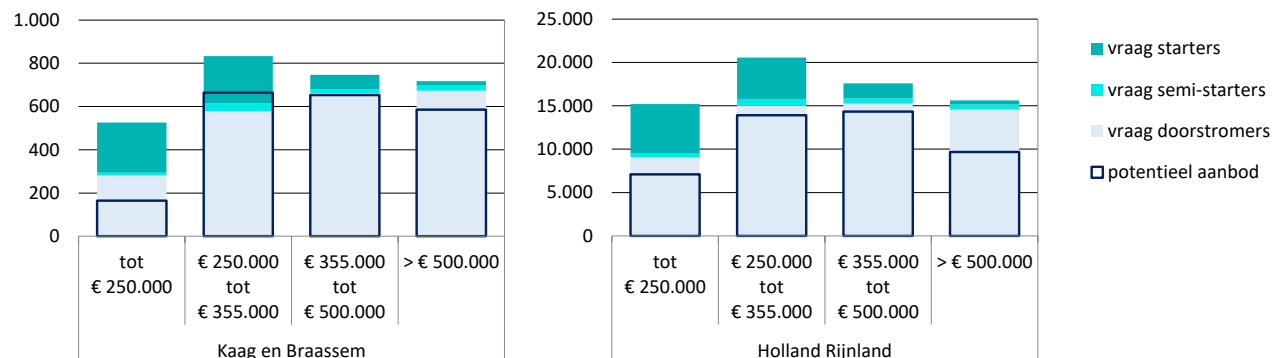
Bron: LC-model In.Fact.Research

De vraag naar koopappartementen is voor een belangrijk deel afkomstig van ouderen. Zij zijn kritisch alvorens te verhuizen en (indien beschikbaar) kunnen zij een gelijkvloerse grondgebonden woning prefereren. Binnen de huursector zijn – uitgaande van woonwensen – vraag en aanbod ongeveer in evenwicht, al zijn huurappartementen in Kaag en Braassem meer gevraagd dan grondgebonden huurwoningen. Als de doorstroming van huur naar koop in de praktijk stagneert, is de druk op de (sociale) huursector groter dan de grafiek doet vermoeden.

Binnen de koopsector was de totale vraag (van doorstromers en starters) voor ongeveer de helft gericht op koopwoningen onder de grens van de Nationale Hypotheek Garantie (tot € 355.000 in 2022). De vraag was daarmee veel groter dan het potentiële aanbod, in zowel in Kaag en Braassem als in de regio (figuur 3-12). Ook is er vraag naar woningen in de duurdere segmenten, maar daar staat meer aanbod tegenover.

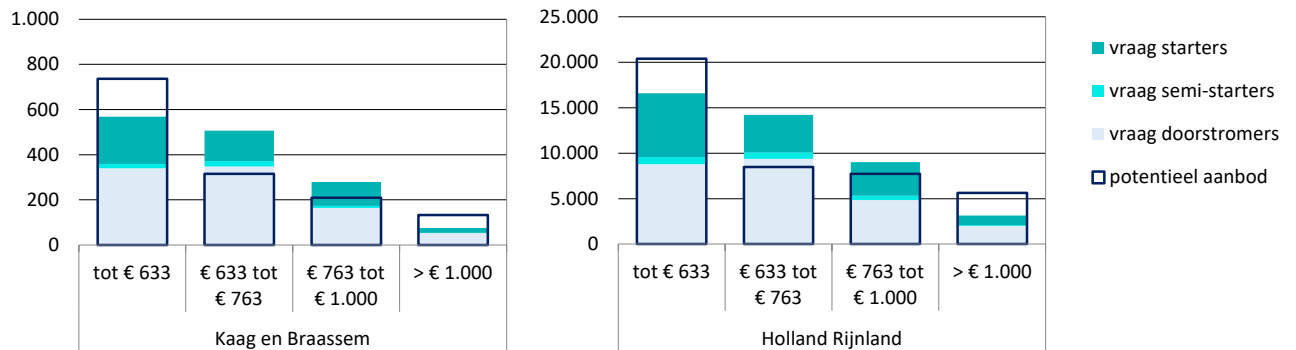
Binnen de huursector is er in het goedkope segment tot de eerste aftoppingsgrens in theorie sprake van ontspanning, in zowel Kaag en Braassem als in de regio (figuur 3-13). Een groot deel van de huurders in dit segment zou best wat meer huur willen betalen voor een woning van een hogere kwaliteit (deels betaald via de huurtoeslag), of zou willen doorstromen naar een betaalbare koopwoning. Doordat het vaak echter niet mogelijk is om deze stap te zetten, zijn er in de praktijk ook in dit goedkoopste segment tekorten. Dit gaat met name ten koste van jongeren en de laagste inkomens.

figuur 3-12 Potentiële vraagaanbodverhoudingen naar koopprijs, 2022



Bron: LC-model In.Fact.Research

figuur 3-13 Potentiële vraagaanbodverhoudingen naar huurprijs, 2022



Bron: LC-model In.Fact.Research

Tekorten aan sociale huur op basis van woonruimteverdeelcijfers

De woonruimteverdeelcijfers van de corporaties in de regio bieden meer inzicht in de situatie binnen de sociale huursector. De huurwoningen van de corporaties in de regio Holland Rijnland worden verhuurd via het platform Huren in Holland Rijnland.

Het is in de regio de afgelopen jaren lastiger geworden om een sociale huurwoning te bemachtigen, zo blijkt uit het jaarverslag van Huren in Holland Rijnland (2021). Het aantal actief woningzoekenden nam toe (tabel 3-1), net als de gemiddelde zoektijd van woningzoekenden naar een woning⁵ (van 21 maanden in 2019 tot 32 maanden in 2021).

Ook in de gemeente Kaag en Braassem nam het aantal actief woningzoekenden en de gemiddelde zoektijd toe. Het aantal verhuringen nam toe als gevolg van de oplevering van nieuwbouwwoningen. Exclusief deze woningen nam het aantal verhuringen af, van 226 in 2019 tot 181 in 2021. Totaal in de regio nam het aantal verhuringen van bestaande woningen wel toe. Dit heeft mede te maken met de wat jongere huurderspopulatie in de regio (met name in Leiden) die vaker verhuist dan de oudere huurderspopulatie in Kaag en Braassem. Circa 7% van de huurders in Kaag en Braassem is jonger dan 30 jaar, ten opzichte van 10% in de regio.

De weergegeven tabellen geven een beeld tot 2022. Daarna is de markt zeker niet gaan ontspannen. Er is mede door de stijgende bouwkosten, het stikstofdossier en de stijgende rente meer tegenwind ontstaan bij het in gang trekken van de nieuwbouw. Daardoor blijft de dynamiek op de markt beperkt. Ondertussen neemt de vraag naar sociale huurwoningen toe, bijvoorbeeld door de toegenomen asielstroom en de vluchtelingen uit Oekraïne. Het actuele tekort aan sociale huurwoningen in de regio – volgens het Concept Regionale Woonagenda Holland Rijnland (2022) rond de 6.000 woningen – zal dus niet snel worden weggewerkt.

⁵ Het gaat om woningzoekenden die het afgelopen jaar ten minste één keer hebben gereageerd op een advertentie in HureninHollandRijnland.nl.

tabel 3-1 Het aantal woningzoekenden, verhuringen en de gemiddelde inschrijfduur en zoektijd in de gemeente Kaag en Braassem en totaal in het werkgebied van Huren in Holland Rijnland

	gemeente Kaag en Braassem			totaal Huren in Holland Rijnland		
	2019	2020	2021	2019	2020	2021
aantal ingeschreven woningzoekenden	4.400	4.816	5.361	109.569	116.458	127.079
aantal actief woningzoekenden	849	1.042	1.108	26.020	30.535	32.158
totaal aantal verhuringen	235	234	210	2.982	3.263	3.634
aantal verhuringen excl. nieuwbouw	226	178	181	2.901	3.059	3.434
gemiddelde inschrijfduur (maanden)	65	80	87	71	89	92
gemiddelde zoektijd (maanden)	22	26	32	21	27	32

Bron: Jaarcijfers woonruimtebemiddeling Huren in Holland Rijnland 2021 (mei 2022)

4 Betaalbaarheid van wonen

4.1 Woonlasten begin 2022

Uitgangspunten

De woonlasten van huishoudens bestaan naast de (netto) huur of de hypotheek uit kosten voor energie en lokale heffingen van de gemeente Kaag en Braassem en het waterschap (Rijnland). Deze kosten staan weergegeven in tabel 4-1. In de tabel is uitgegaan van de situatie in januari 2022.

Wat betreft het inkomen is uitgegaan van het besteedbaar inkomen van huishoudens. Naast inkomen uit werk, pensioen of bijstand is rekening gehouden met toeslagen die huishoudens ontvangen (exclusief huurtoeslag en hypotheekrenteaftrek, deze posten worden verrekend bij de woonlasten). Ook lage of negatieve inkomens zijn in de berekeningen meegenomen, van bijvoorbeeld zzp'ers in een slecht jaar. Eventuele spaartegoeden blijven in de berekeningen buiten beschouwing.

tabel 4-1 Belastingen van gemeente Kaag en Braassem en waterschap Rijnland (2022) en tarieven water, elektriciteit en gas, jaarbedragen of per eenheid verbruik, januari 2022, inclusief belastingen en btw

uitgangspunten onderzoek, januari 2022			Kaag en Braassem		
water	vastrecht leverancier	€ 76	eenpersoons	afvalstoffenheffing	€ 292
	tarief per m3	€ 0,91		rioolheffing	€ 277
electriciteit	kosten netbeheer	€ 267		zuiveringsheffing	€ 66
	vastrecht leverancier	€ 73		ingezetenenheffing	€ 110
	tarief per kWh	€ 0,31	meerpersoons	afvalstoffenheffing	€ 322
gas	kosten netbeheer	€ 191		rioolheffing	€ 277
	vastrecht leverancier	€ 73		zuiveringsheffing	€ 198
	tarief per m3	€ 1,28		ingezetenenheffing	€ 110
heffingskorting energiebelasting		€ 825			

Bron: COELO, CBS, Rijnland, gemeenten, bewerking In.Fact.Research

Woonlasten januari 2022

In tabel 4-2 staan de gemiddelde bedragen weergegeven die huurders en eigenaar-bewoners begin 2022 betaalden aan hun maandelijkse woonlasten. Eigenaar-bewoners in Kaag en Braassem waren maandelijks gemiddeld € 1.050 kwijt aan wonen, huurders in een corporatie woning € 700 en huurders in een particuliere huurwoning € 1.065.

Eigenaar-bewoners hebben gemiddeld genomen een hoger inkomen dan huurders. De woonquote van eigenaar-bewoners lag hierdoor begin 2022 met 24% (veel) lager dan dat van particuliere huurders (43%) en huurders van de corporaties (34%). De woonquote is het percentage van het netto besteedbaar huishoudinkomen dat besteed wordt aan de netto woonuitgaven.

tabel 4-2 Gemiddelde woonlasten, quoten en besteedbaar huishoudensinkomen per maand van eigenaar-bewoners en huurders, januari 2022

	huurders corporatie		huurders particulier	
	Kaag en Braassem	Holland Rijnland	Kaag en Braassem	Holland Rijnland
Bruto huur	€ 595	€ 595	€ 880	€ 855
Huurtoeslag	€ 90	€ 100	€ 25	€ 40
Netto huur	€ 505	€ 495	€ 860	€ 815
Heffingen, belastingen, water	€ 65	€ 65	€ 60	€ 60
Energielasten	€ 130	€ 115	€ 145	€ 125
Netto woonuitgaven	€ 700	€ 675	€ 1.065	€ 1.000
Netto besteedbaar inkomen	€ 2.391	€ 2.284	€ 2.993	€ 2.889
Netto huurquote	24%	25%	34%	35%
Netto woonquote	34%	35%	43%	43%

eigenaar-bewoners		
	Kaag en Braassem	Holland Rijnland
Bruto hypotheekuitgaven	€ 705	€ 675
Bijkomende koopuitgaven	€ 75	€ 70
Reservering groot onderhoud	€ 125	€ 110
Bruto koopuitgaven	€ 910	€ 865
Belastingeffect eigen woning	€ 150	€ 140
Netto koopuitgaven	€ 760	€ 725
Heffingen, belastingen, water	€ 80	€ 80
Energielasten	€ 210	€ 185
Netto woonuitgaven	€ 1.050	€ 990
Netto besteedbaar inkomen	€ 5.660	€ 5.295
Netto koopquote	17%	17%
Netto woonquote	24%	24%

Bron: LC-model In.Fact.Research

4.2 Betaalrisico's

De bestedingsruimte voor woonlasten wordt in deze studie bepaald op basis van het besteedbaar inkomen minus de kosten voor het (overige) levensonderhoud. Bij de kosten voor het levensonderhoud wordt in deze studie gekeken naar noodzakelijke uitgaven voor primair levensonderhoud. Met name voor de lagere inkomens geldt dat hun uitgaven beperkt zijn en dat men niet zelden moet besparen op noodzakelijke uitgaven om rond te kunnen komen.

Betaalrisico bij noodzakelijke uitgaven primair levensonderhoud

De noodzakelijke uitgaven voor primair levensonderhoud zijn bepaald door het Nibud per januari 2022. Daarbij is onderscheid gemaakt naar huishoudentype en naar huurders en eigenaar-bewoners. Gezinnen zijn bijvoorbeeld meer kwijt aan voeding, kleding en vervoer dan iemand die alleen woont. Eigenaar-bewoners zijn gemiddeld meer kwijt aan lokale lasten, verzekeringen en onderhoud aan huis en tuin dan huurders. De bedragen voor primair levensonderhoud staan weergegeven in tabel 4-3 (prijspeil januari 2022).

tabel 4-3 Uitgaven primair levensonderhoud van huurders en eigenaar-bewoners, januari 2022

		huurders	eigenaar-bewoners
tot 65 jaar	eenpersoons	€ 810	€ 890
	tweepersoons	€ 1.395	€ 1.475
65+	eenpersoons	€ 800	€ 880
	tweepersoons	€ 1.365	€ 1.445
eenoudergezin	1 kind	€ 1.030	€ 1.110
	2 kinderen	€ 1.315	€ 1.400
	3+ kinderen	€ 1.660	€ 1.740
gezin	1 kind	€ 1.535	€ 1.615
	2 kinderen	€ 1.805	€ 1.890
	3+ kinderen	€ 2.190	€ 2.270

Bron: Nibud, bewerking In.Fact.Research

In tabel 4-4 staat het aantal en aandeel huishoudens met een betaalrisico weergegeven. Na de noodzakelijke uitgaven aan primair levensonderhoud houden zij onvoldoende budget over om hun woonlasten te kunnen betalen. Van de zelfstandig wonende huishoudens in Kaag en Braassem kampte circa 9% van de huishoudens met een betaalrisico, in de regio ging het om 11%. Vooral onder huurders doet deze situatie zich voor. Onder particuliere huurders ging het begin 2022 in Kaag en Braassem om 21% en onder huurders van de corporaties om 15%. In de regio lagen deze percentages met respectievelijk 22% en 19% hoger. Onder eigenaar-bewoners lag het aandeel huishoudens met een betaalrisico een stuk lager, rond de 5% in Kaag en Braassem en 4% in de regio.

tabel 4-4 Huishoudens met een betaalrisico, januari 2022, uitgaande van noodzakelijke uitgaven primair levensonderhoud

	Kaag en Braassem			Holland Rijnland		
	huurders corporatie	huurders particulier	eigenaar-bewoners	huurders corporatie	huurders particulier	eigenaar-bewoners
120% sociaal minimum	51%	75%	55%	52%	79%	54%
doelgroep passend toewijzen	22%	34%	21%	27%	34%	19%
overige doelgroep corporaties	2%	15%	5%	1%	11%	3%
lage middeninkomens	0%	4%	2%	0%	4%	1%
hoge middeninkomens	0%	2%	1%	0%	2%	1%
hogere inkomens	0%	0%	1%	0%	0%	1%
totaal	15%	21%	5%	19%	22%	4%
aantal =	475	165	365	12.415	7.425	6.725

Bron: LC-model In.Fact.Research

Met name de lagere inkomens hebben moeite om rond te komen. Dit wordt (in eerste instantie) maar beperkt zichtbaar in bijvoorbeeld huurachterstanden. Men bespaart eerst op andere posten zoals sociale participatie, boodschappen en energieverbruik, men krijgt hulp van familie of vrienden, gebruikt spaargeld in een slecht jaar, of heeft een inkomstenbron die bij de belastingdienst niet bekend is.

Ook bij de midden- en hogere inkomens komen betaalrisico's voor, al gaat het volgens de uitgevoerde berekening om kleine aantallen. Hierbij geldt dat de groep vermoedelijk groter is, omdat men gewend is om meer uit te geven dan volgens het Nibud

noodzakelijk is. Het uitgavepatroon van deze groepen is anders, waardoor men toch in de problemen kan komen.

Stijgende lasten en grotere betaalrisico's

Bij voorgaande analyses geldt januari 2022 als peildatum. Sindsdien is er mede als gevolg van de Russische invasie van Oekraïne veel veranderd. De werkloosheid is nog altijd laag en het is niet dat we in absolute zin minder inkomen krijgen. De prijzen zijn echter in de breedte sterk gestegen, waardoor de koopkracht is afgenomen.

Het effect van de stijgende energieprijzen op de koopkracht wordt deels afgeremd door het door het Rijk ingestelde energieplafond. Dit plafond geldt in ieder geval voor 2023, of en hoe het daarna wordt doorgezet is nog onzeker. Mede door dit soort overheidsingrijpen is het lastig een verkenning te maken waarbij het effect van puur de ontwikkeling van de energieprijzen wordt bepaald. Vandaar dat we een verkenning hebben uitgevoerd waarbij is gevarieerd met de totale inflatie, waarbij niet alleen gekeken wordt naar de prijs van energie maar ook van andere kostenposten.

Voor het jaar 2022 lag de inflatie volgens het CBS rond de 10%. Voor 2023 lopen de actuele ramingen uiteen van 4,9% (DNB, december 2022) en 6,6% (IMF, januari 2023). Voor 2024 gaat het IMF uit van een inflatie van 4,3% en DNB van 5,0%. Werkgevers en het Rijk compenseren de prijsstijgingen slechts ten dele, door de lonen en uitkeringen te laten stijgen. DNB gaat uit van een loonstijging bij bedrijven van 2,9% in 2022, 5,0% in 2023 en 4,2% in 2024.

In paragraaf 5.2 staat aangegeven dat voor de langere termijn een toename van de koopkracht van tussen de 0,3% en 0,6% per jaar reëel is. Op basis van bovenstaande korte termijn verwachtingen van vooraanstaande instellingen kan de koopkracht tot 2025 ook dalen. Een daling van 5% over de periode 2022-2025 is daarbij geen irreële aanname, in een sterk negatief scenario kan de koopkracht over deze periode met 10% dalen. Deze scenario's zijn doorgerekend om te bepalen welke groepen daardoor het meest geraakt zouden worden.

In tabel 4-5 staat aangegeven hoe de omvang en samenstelling van de groep met een betaalrisico zich bij deze scenario's zou ontwikkelen, uitgaande van noodzakelijke uitgaven aan primair levensonderhoud (en uitgaande van een gelijk energieverbruik, in de praktijk zullen mensen op energie besparen). Als de koopkracht met 10% daalt, neemt het aantal huurders met een betaalrisico in de sociale huursector toe van 15% tot 24%. Ook het aantal eigenaar-bewoners met een betaalrisico neemt toe, maar blijft met circa 8% relatief beperkt.

In tabel 4-6 is te zien dat de betaalrisico's toenemen bij alle inkomensklassen, maar het zijn met name de laagste inkomens die in de knel komen. Dat is ook een van de redenen waarom de ECB en de nationale banken pleiten voor gerichte maatregelen om de prijsstijgingen te compenseren, maar de politiek kiest vaak toch voor generieke maatregelen (zoals het energieplafond). In de Nationale Prestatieafspraken is afgesproken dat er in 2023 een huurverlaging komt voor huishoudens met een inkomen tot 120% van het zogenoemde minimum-inkomensijkpunt. Dit is een specifieke maatregel die positief zal bijdragen aan het behoud van de koopkracht voor deze groep corporatiehuurders. Wel

moet opgemerkt worden dat de huurverlaging niet volledig ten goede komt aan de huurders, want de huidige hoge huur wordt deels betaald via de huurtoeslag.

tabel 4-5 Huishoudens met een betaalrisico in Kaag en Braassem, in 2022 en in 2025 bij drie koopkrachtscenario's, uitgaande van noodzakelijke uitgaven primair levensonderhoud

		huurders corporatie	huurders particulier	eigenaar- bewoners
aantal	2022	475	160	365
	2025 +0,9%	465	160	350
	2025 -5%	620	195	465
	2025 -10%	765	240	580
aandeel	2022	15%	21%	5%
	2025 +0,9%	15%	21%	5%
	2025 -5%	20%	26%	6%
	2025 -10%	24%	32%	8%

Bron: LC-model In.Fact.Research

tabel 4-6 Huishoudens met een betaalrisico naar inkomensgroep in Kaag en Braassem, in 2022 en in 2025 bij 10% koopkrachtafname en uitgaande van noodzakelijke uitgaven primair levensonderhoud

	huurders corporatie		huurders particulier		eigenaar-bewoners	
	2022	2025 -10%	2022	2025 -10%	2022	2025 -10%
120% sociaal minimum	51%	72%	75%	89%	55%	66%
doelgroep passend toewijzen	22%	35%	34%	52%	21%	34%
overige doelgroep corporaties	2%	8%	15%	33%	5%	13%
lage middeninkomens	0%	0%	4%	10%	2%	5%
hoge middeninkomens	0%	0%	2%	4%	1%	2%
hogere inkomens	0%	0%	0%	2%	1%	1%
totaal	15%	24%	21%	32%	5%	8%

Bron: LC-model In.Fact.Research

Energiearmoede

De eerder geschetste problematiek doet zich niet in elke wijk of buurt in gelijke mate voor. Met name in gebieden met lage inkomens en een voorraad met een lage energetische kwaliteit is er sprake van een cumulatie van problemen. Energiearmoede is door TNO gemeten als het percentage huishoudens dat te maken heeft met een laag inkomen in combinatie met een hoge energierekening of een woning van (zeer) slechte energetische kwaliteit.

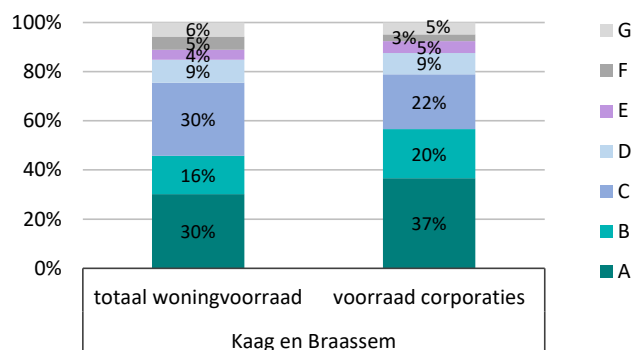
De energiearmoede in Kaag en Braassem lag in 2022 rond de 5,2% (tabel 4-7), wat lager is dan landelijk (7,4%). Uit figuur 4-2 blijkt dat er ook in Kaag en Braassem een aantal gebieden zijn waar woningen met energielabel D of lager domineren (in 2019). Het gaat in figuur 4-2 om de totale woningvoorraad, zowel koop- als huurwoningen. Van deze woningen heeft circa 25% energielabel D of lager (15% heeft energielabel E of lager, figuur 4-1). Van het corporatiebezit in Kaag en Braassem heeft 21% van de woningen energielabel D of lager (12% heeft energielabel E of lager). In figuur 4-3 staat het aandeel corporatiebezit op laag schaalniveau in de gemeente weergegeven.

tabel 4-7 Het aandeel huishoudens met energiearmoede

	Kaag en Braassem		Nederland	
	2020	2022	2020	2022
totaal energiearmoede	4,7%	5,2%	6,4%	7,4%
energiearmoede in woningen met zeer lage energetische kwaliteit	2,3%	3,4%	3,4%	5,1%

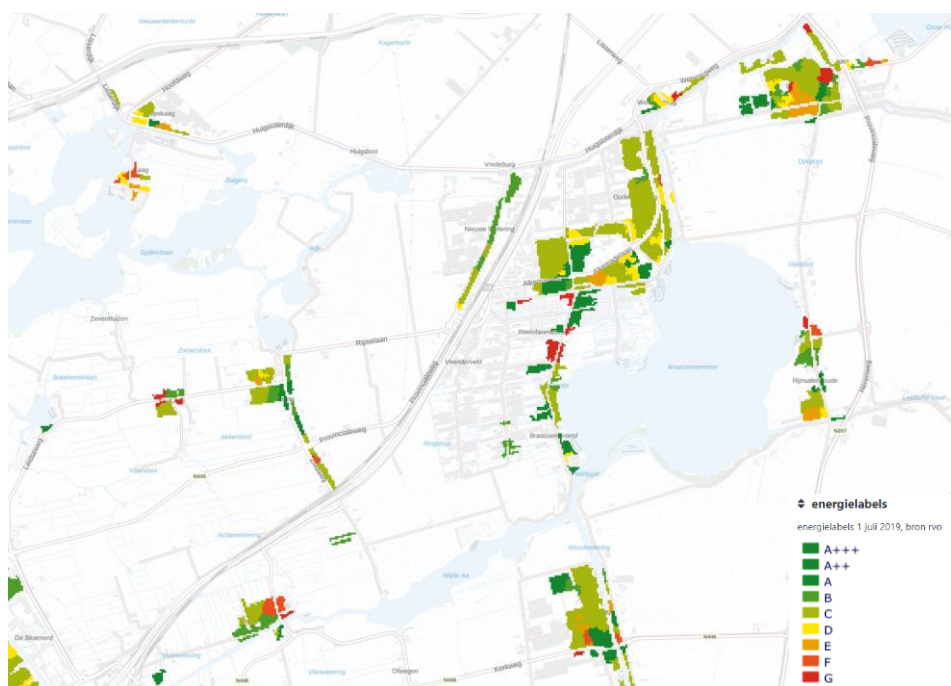
Bron: TNO, bewerking In.Fact.Research

figuur 4-1 Energielabels van woningen in Kaag en Braassem, 2022



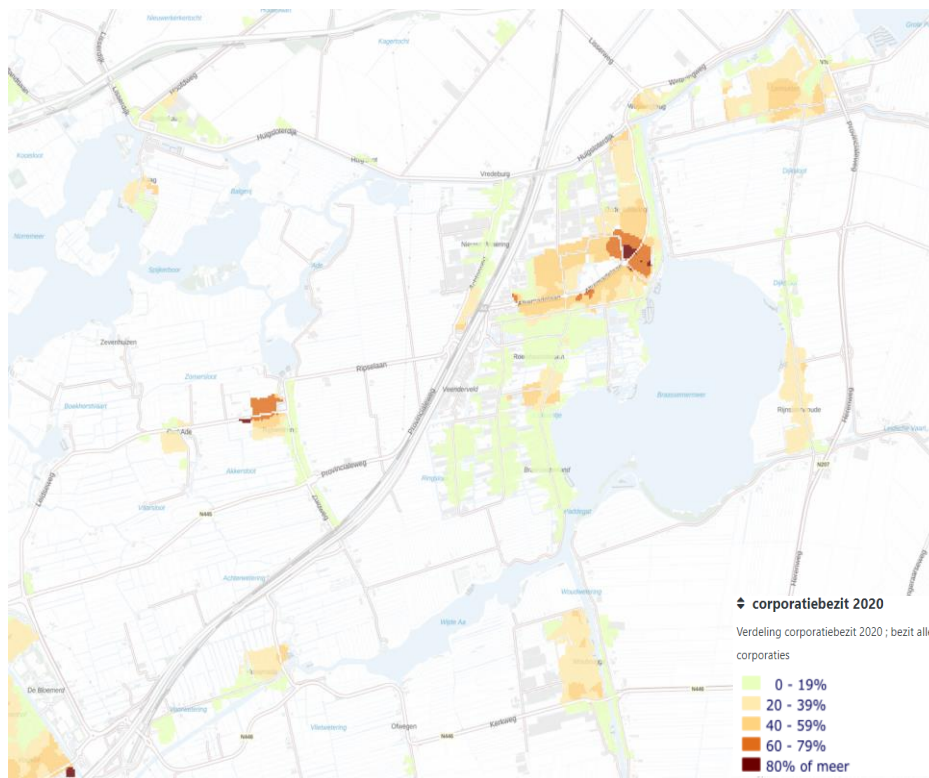
Bron: corporaties Kaag en Braassem en RVO

figuur 4-2 De meest voorkomende (dominante) energielabels in gebieden in Kaag en Braassem (2019)



Bron: RVO, bewerking In.Fact.Research

figuur 4-3 Aandeel corporatiebezit in Kaag en Braassem (2020)



Bron: CBS microdata, bewerking In.Fact.Research

5 Demografische en economische ontwikkelingen

De oorlog in Oekraïne drukt sinds februari 2022 een grote stempel op zowel de demografische als de economische ontwikkelingen in Nederland. In de jaren daarvoor drukte de corona-pandemie een grote stempel. Begin 2020 had niemand beide historische ontwikkelingen kunnen voorspellen. Gevolg is dat ook de demografische en economische verwachtingen continue zijn en worden bijgesteld. Met name dat laatste zal de komende tijd nog wel even zo blijven. Het verloop van de oorlog laat zich immers moeilijk voorspellen en hetzelfde geldt voor zaken als de energiecrisis en de stabiliteit van de eurozone.

Het is dan ook zeker niet zo dat de toekomstverkenningen in deze studie in beton gegoten zijn. Het gaat om richtinggevende verkenningen, waarmee met de kennis van nu een zo goed mogelijk beeld wordt gegeven van de toekomst. Voor het beleid geldt dat het zeker in deze tijd zaak is om oog te houden voor de onzekerheden en een bepaalde mate van flexibiliteit in te bouwen.

In dit hoofdstuk worden eerst (in paragraaf 5.1) de verwachtingen ten aanzien van de demografische ontwikkelingen besproken. Daarbij speelt de prognose van de provincie op regionaal niveau een belangrijke rol. Vervolgens wordt ingegaan op de economische ontwikkelingen (paragraaf 5.2) en wordt (in paragraaf 5.3) de omvang van de verschillende inkomensgroepen in de toekomst bepaald aan de hand van de demografische en economische aannamen.

5.1 Demografische ontwikkelingen

De provincie Zuid-Holland stelt periodiek een bevolkingsprognose op. De meest recente prognose is opgesteld in 2021. De provincie presenteert de uitkomsten van deze prognose alleen op regionaal niveau, tot het jaar 2030. In deze studie sluiten we voor de regio Holland Rijnland aan op deze prognose (trendscenario). Voor de periode na 2030 sluiten we aan op de trend volgens de Primos prognose van ABF (de provincie hanteert hetzelfde prognosemodel). Voor de verdeling over de gemeenten binnen de regio baseren we ons op de gemeentelijke totalen volgens de Primos prognose en het microprognosemodel van In.Fact.Research.

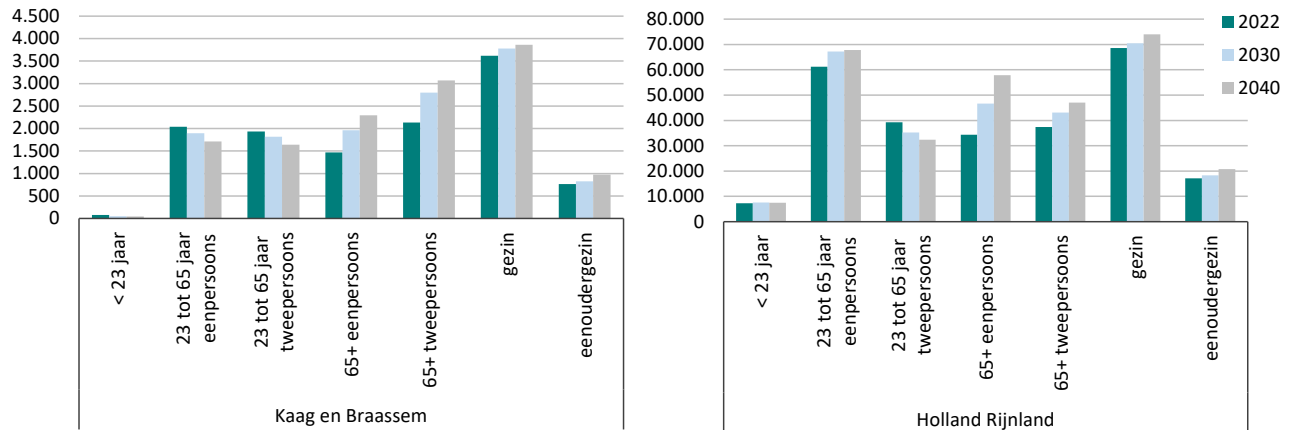
De provinciale prognose komt in 2030 uit op 288.410 huishoudens in de regio Holland Rijnland, een groei van 23.210 huishoudens ten opzichte van het huidige aantal van 265.200 in 2022 (tabel 5-1). Voor de gemeente Kaag en Braassem gaat het om een toename van circa 1.090 huishoudens in de periode 2022 tot 2030. Uiteraard kan de groei ook hoger of lager uitvallen. Een hogere of lagere huishoudensgroei kan ontstaan doordat meer of minder mensen komen te overlijden, er meer mensen scheiden of juist gaan samenwonen en jongeren die eerder of later het ouderlijk huis verlaten. De belangrijkste reden is doorgaans een ander verloop van de immigratie en de binnen- en buitenlandse emigratie.

tabel 5-1 Omvang en ontwikkeling aantal huishoudens in 2022 tot 2040

	2022	2030	2035	2040	2022-2030	2022-2035	2022-2040
Kaag en Braassem	12.040	13.130	13.400	13.600	1.090	1.360	1.560
Holland Rijnland	265.200	288.410	298.870	307.240	23.210	33.670	42.040

Bron: CBS, provinciale prognose 2021, Primos prognose 2022, In.Fact.Research

figuur 5-1 Ontwikkeling aantal huishoudens naar leeftijd en type huishouden



Bron: CBS, provinciale prognose 2021, Primos prognose 2022, microprognosemodel In.Fact.Research

Naar huishoudenssamenstelling neemt in zowel Kaag en Braassem als in de regio het aantal gezinnen naar verwachting toe in de periode 2022 tot 2040 (figuur 5-1). Daarnaast neemt ook het aantal ouderen sterk toe. In Kaag en Braassem bestaat deze toename uit zowel een- als tweepersoonshuishoudens. Totaal in de regio neemt met name het aantal oudere alleenstaanden sterk toe. Ook het aantal jongere alleenstaanden neemt toe in de regio, terwijl in Kaag en Braassem een afname van deze groep wordt verwacht.

5.2 Economische ontwikkelingen

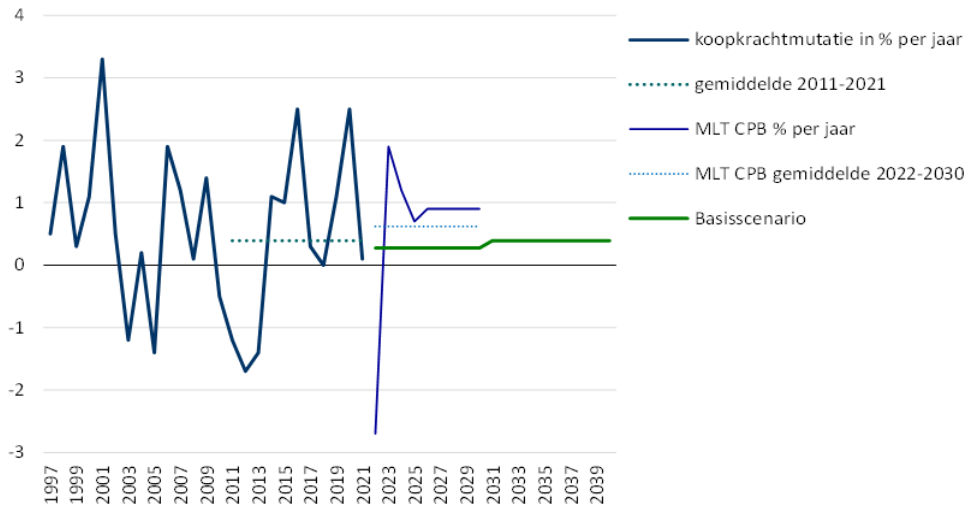
Voor wat betreft de economische ontwikkelingen geldt dat vooral de koopkracht van belang is voor de woningbehoefte. Deze staat op dit moment onder druk. De economische wetten zeggen dat er na elk dal weer een piek volgt, maar de vooruitzichten voor de komende jaren zijn niet rooskleurig.

De koopkrachtgroei in de afgelopen tien jaar lag op gemiddeld 0,4% per jaar (figuur 5-2). In dit onderzoek wordt voor de korte termijn het CPB gevolgd en wordt uitgegaan van een gemiddelde groei van 0,3% per jaar voor de periode 2022 t/m 2025. We verwachten vervolgens dat door bedreigingen van de wereldeconomie deze lagere groei aanhoudt tot 2030. Voor na 2030 gaan we ervan uit dat de groei terugkomt op het niveau van de afgelopen tien jaar.

Een gemiddelde groei van 0,3% per jaar is voor de langere termijn weliswaar een reële aanname, op de korte termijn geldt dat de vooruitzichten onzekerder zijn. De komende jaren kan een achteruitgang van de koopkracht zeker niet worden uitgesloten. Om deze redenen kan het verstandig zijn om zekerheden in het beleid in te bouwen, met name ter

bescherming van de zwakkere groepen in de samenleving (die zijn aangewezen op de sociale huur).

figuur 5-2 Ontwikkeling koopkracht, werkelijk tot 2021, MLT CPB tot 2030 en basisscenario onderzoek 2022 tot 2040

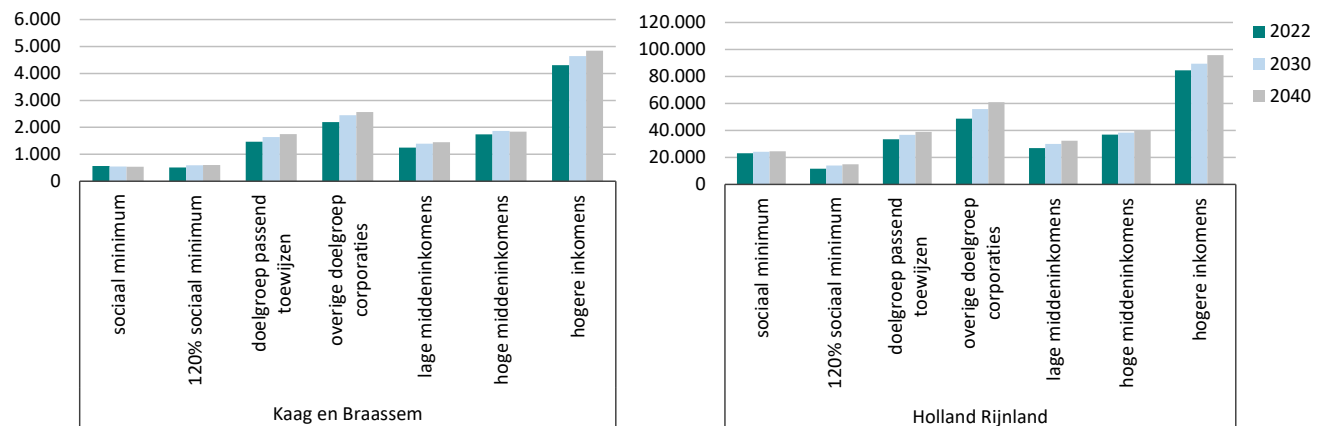


Bron: CPB, bewerking In.Fact.Research

5.3 Ontwikkeling inkomensgroepen

In figuur 5-3 is de ontwikkeling van het aantal huishoudens naar inkomensgroep weer-gegeven. Zowel het aantal hogere inkomens neemt toe als de doelgroep van de corporaties, in Kaag en Braassem en totaal in de regio. Vooral de doelgroep passend toewijzen en de groep net daarboven (de overige doelgroep van de corporaties) neemt toe. Deze toename hangt samen met de vergrijzing en bestaat vooral uit alleenstaande ouderen. Deze ouderen gaan met pensioen en krijgen daardoor te maken met een daling van het inkomen. Van deze ouderen heeft een toenemend aandeel vermogen in de vorm van een (grotendeels afgeloste) eigen woning.

figuur 5-3 Ontwikkeling aantal huishoudens naar inkomensgroep in 2022 tot 2040



Bron: LC-model In.Fact.Research

6 Ontwikkeling woningbehoefte

Bij de verkenning van de toekomstige woningbehoefte is uitgegaan van constante woonpatronen. Hierbij wordt verondersteld dat de woonpatronen naar leeftijd, huishouden-samenstelling en inkomen in de toekomst gelijk blijven aan de situatie van dit moment. Voor ouderen is gecorrigeerd voor generatieverschillen: de ouderen van de toekomst wonen vaker dan de huidige generatie 75-plussers in (grondgebonden) koopwoningen.

Het uitgangspunt van constante woonpatronen betekent dat ook de relatieve marktposi-tie van Kaag en Braassem constant blijft. Dit betekent bijvoorbeeld dat de gemeente ook in de toekomst gezinnen blijft aantrekken en relatief meer hogere inkomens huis vest dan totaal in de regio. Bij de behoefte-raming trekken we dit soort patronen door.

De ramingen in dit hoofdstuk maken inzichtelijk hoe de voorraad moet veranderen om alle huishoudens in de toekomst op soortelijke wijze te huisvesten als nu het geval. Dat is op zich een mooi richtpunt, want de meeste huishoudens wonen naar wens. Wel geldt dat er met meer factoren rekening moet worden gehouden. Er zijn actuele fricties tussen vraag en aanbod die aandacht vragen en daarnaast moeten kwetsbare groepen gehuis-vest worden. Ook speelt lokaal en regionaal beleid uiteraard een belangrijke rol bij het bepalen van het bouwprogramma.

6.1 Ontwikkeling woningbehoefte

Ontwikkeling behoefte naar eigendom en woningtype

In tabel 6-1 staat de ontwikkeling van de woningbehoefte naar eigendom en woningtype weergegeven. Het gaat hierbij om de netto behoefte, ofwel de som van nieuwbouw, ove-rige toevoegingen, sloop en onttrekkingen. Vooral de behoefte aan grondgebonden koop-woningen neemt toe, in zowel Kaag en Braassem als in de regio.

tabel 6-1 Ontwikkeling woningbehoefte naar eigendom en woningtype in 2022 tot 2040 (exclusief actuele tekorten)

	Kaag en Braassem				Holland Rijnland			
	2022	2022-2030	2022-2035	2022-2040	2022	2022-2030	2022-2035	2022-2040
koop grondgebonden	6.845	720	890	1.050	117.040	8.745	13.510	17.725
koop appartement	905	155	200	225	33.650	5.490	7.860	9.645
huur grondgebonden	2.565	80	90	85	35.230	770	1.090	1.365
huur appartement	1.335	80	105	115	63.340	5.800	8.085	9.690
onzelfstandig	380	60	80	90	15.940	2.405	3.130	3.625
totaal	12.035	1.095	1.365	1.565	265.200	23.215	33.675	42.045

Bron: LC-model In.Fact.Research

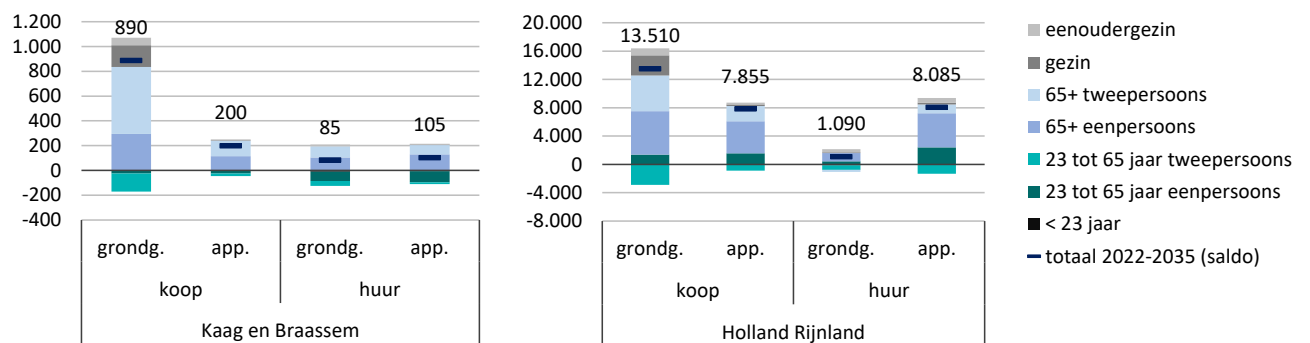
De behoefte aan grondgebonden koopwoningen in Kaag en Braassem neemt toe met ruim 700 woningen in 2022 tot 2030 en met bijna 900 woningen in 2022 tot 2035. Deze toename heeft vooral te maken met het feit dat de eigenaar-bewoners die daar wonen er vaak ook blijven wonen (ook als men ouder wordt, zie ook figuur 6-1), terwijl er zich elk jaar nieuwe jonge gezinnen melden. Een deel van de toenemende groep oudere

eigenaar-bewoners heeft een laag inkomen en behoort tot de doelgroep van de corporaties (zie ook figuur 6-2).

De behoefte aan grondgebonden huurwoningen neemt beperkt toe, ook in de regio, door het overlijden van oudere huurders en een beperkte nieuwe instroom van jongere huurders (uitgaande van constante woonpatronen).

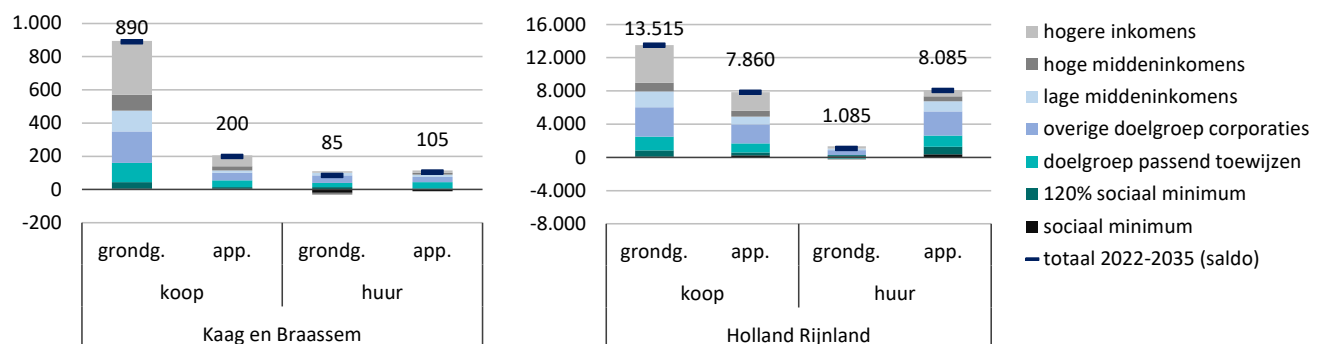
De behoefte aan huur-, en koopappartementen neemt vooral in de regio sterk toe, met name afkomstig van eenpersoonshuishoudens. Het gaat deels om specifiek voor ouderen geschikte woningen. Dit kunnen ook wat kleinere gelijkvloerse grondgebonden woningen zijn. In de regio neemt ook onder jonge eenpersoonshuishoudens de behoefte aan (huur)appartementen toe. In Kaag en Braassem neemt deze doelgroep volgens de prognoses af, maar men kan besluiten om zich ook voor deze doelgroep in de regio in te zetten.

figuur 6-1 Ontwikkeling woningbehoefte naar huishoudenstype in 2022 tot 2035



Bron: LC-model In.Fact.Research

figuur 6-2 Ontwikkeling woningbehoefte naar inkomensgroep in 2022 tot 2035

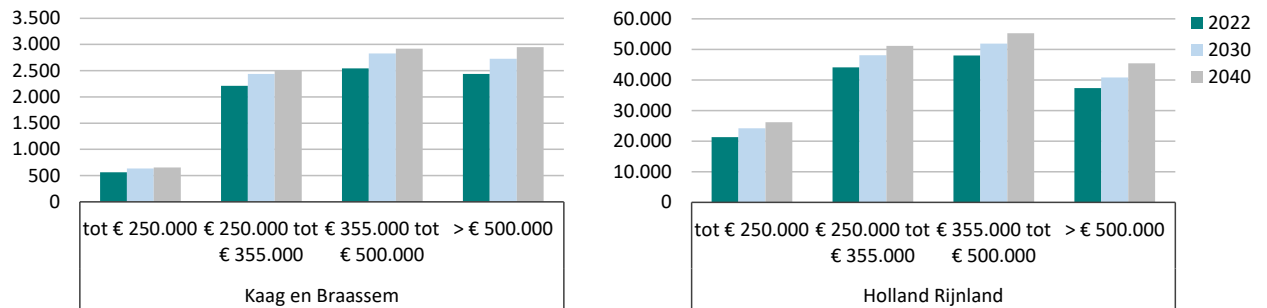


Bron: LC-model In.Fact.Research

Ontwikkeling behoefte naar prijsklassen

In totaal neemt de behoefte aan koopwoningen in Kaag en Braasem toe met circa 880 woningen in 2022 tot 2030 en 1.275 woningen in 2022 tot 2040. In figuur 6-3 staat de behoefte aan koopwoningen uitgesplitst naar prijsklasse. In elke prijsklasse is er – uitgaande van constante woonpatronen – sprake van een toenemende behoefte.

figuur 6-3 Ontwikkeling behoefte aan koopwoningen naar prijsklassen in 2022 tot 2040



Bron: LC-model In.Fact.Research

De toekomstige behoefte aan huurwoningen in Kaag en Braassem neemt in totaal toe met circa 160 woningen in 2022 tot 2030 en 200 woningen in 2022 tot 2040. In tabel 6-2 staat de behoefte aan huurwoningen uitgesplitst naar prijsklasse. In 2022 tot 2030 gaat circa 55% van de behoefte uit naar woningen met een huurprijs onder huurtoeslaggrens. In de regio gaat het om ruim drie kwart van de behoefte aan huurwoningen. Het gaat in totaal om circa 4.200 huurwoningen met een huurprijs onder de huurtoeslaggrens. Samen met het actuele tekort aan sociale huurwoningen (regionaal rond de 6.000 woningen) is dit een flinke opgave. De regionaal samenwerkende gemeenten zullen afspraken moeten maken over de bijdrage die elke gemeente aan deze opgaven levert.

tabel 6-2 Ontwikkeling woningbehoefte aan huurwoningen naar prijsklassen in 2022 tot 2040 (exclusief actuele tekorten)

Kaag en Braassem						Holland Rijnland			
		2022	2022-2030	2022-2035	2022-2040	2022	2022-2030	2022-2035	2022-2040
totaal	tot € 763	3.250	85	105	100	75.170	4.190	5.620	6.655
huur	€ 763 tot € 1.000	410	45	50	50	13.825	1.495	2.090	2.585
	> € 1.000	245	30	45	50	9.575	895	1.465	1.815
	totaal	3.900	160	195	200	98.570	6.575	9.175	11.055
corporatie	tot € 763	2.975	90	110	110	60.410	3.310	4.545	5.500
huur	> € 763	170	20	20	20	4.875	550	750	930
	totaal	3.145	105	125	135	65.285	3.860	5.295	6.430

Bron: LC-model In.Fact.Research

Voor veel (toekomstige) huurders maakt het niet uit of men huurt van een corporatie of particulier, zolang de woning maar aan de wensen voldoet en de huur redelijk is. In de huidige praktijk is het echter zo dat de particuliere verhuurders deels andere doelgroepen bedienen dan de corporaties. Om deze reden is in tabel 6-2 ook de ontwikkeling van de behoefte naar huurprijsklassen weergegeven voor alleen het corporatiebezit (in tabel 6-3 is voor de gemeente Kaag en Braassem de behoefte meer gedetailleerd uitgesplitst naar huurprijsklassen). Zo ontstaat een beeld van de behoefte aan corporatiewoningen, onder de aanname dat particulieren een gelijke bijdrage blijven leveren aan de huisvestingsopgaven van de verschillende doelgroepen.

Het is allesbehalve zeker dat de particuliere verhuurders in de toekomst een gelijk aandeel in de opgaven op zich nemen. Door wetswijzigingen wordt het er niet

aantrekkelijker op om in wonen te investeren, dus het kan zijn dat een groter deel van de opgaven bij de corporaties terecht komt. De exacte verhouding tussen de bijdrage van corporaties en particulieren is lastig te voorspellen, dus zeker in de regio is het aan te bevelen naar de totale opgave aan huurwoningen te kijken.

tabel 6-3 Ontwikkeling woningbehoefte aan corporatie huurwoningen naar prijsklassen in 2022 tot 2040 in Kaag en Braassem (exclusief actuele tekorten)

		Kaag en Braassem			
		2022	2022-2030	2022-2035	2022-2040
corporatie	tot € 442	370	10	10	5
huur	€ 442 tot € 550	695	25	25	20
	€ 550 tot € 633	1.095	15	25	20
	€ 633 tot € 679	390	20	25	40
	€ 679 tot € 763	425	15	20	30
	> € 763	165	20	20	20
totaal		3.145	105	125	135

Bron: LC-model In.Fact.Research

Effectverkenning

Het doorgerekende economisch basisscenario biedt een goede houvast voor de langere termijn. Omdat de voorraad weinig veranderlijk is, is het goed om een helder richtpunt te hebben. Tegelijkertijd moet worden beseft dat de komende periode de ontwikkelingen onzeker zijn en dat er rekening moet worden gehouden met pieken en dalen.

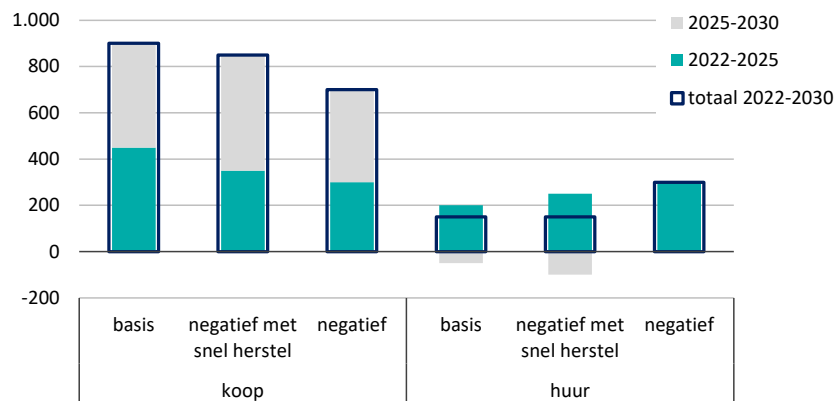
Vandaar dat in deze studie twee extra economische scenario's zijn doorgerekend om inzicht te bieden in de mogelijke schommelingen. Met deze schommelingen zal in het beleid rekening mee moeten worden gehouden. De aangenomen ontwikkeling van de koopkracht van huishoudens staat weergegeven in tabel 6-4. Het eerste scenario gaat uit van een crisis voor de komende jaren, maar herstel in de periode van 2025 tot 2030. Het tweede scenario is negatief voor de komende periode en gaat ervan uit dat het herstel iets voor 2030 zal gaan intreden.

Bij het negatieve scenario neemt de behoefte aan koopwoningen minder sterk toe, terwijl de behoefte aan huurwoningen meer toeneemt (figuur 6-4). Ten opzichte van het economisch basisscenario is de toename van de behoefte aan huurwoningen in de periode 2022 tot 2030 bijna twee keer zo groot (300 woningen). Als de koopkracht de komende jaren negatief is maar daarna snel herstelt, is de ontwikkeling van de behoefte over de gehele periode 2022 tot 2030 ongeveer gelijk aan de ontwikkeling van de behoefte bij het economisch basisscenario. Wel geldt dat de nadruk in de behoefteontwikkeling dan eerst meer op de sociale huur ligt (tot 2025), om vervolgens te verschuiven naar de koopsector.

tabel 6-4 Ontwikkeling gemiddelde jaarmutatie koopkracht in 2022 tot 2030 volgens drie economische scenario's

	2022-2025	2025-2030	2022-2030
basis	0,3%	0,3%	0,3%
korte termijn negatief, met snel herstel	-1,7%	1,5%	0,4%
negatief op korte en lange termijn	-3,5%	-0,3%	-1,5%

figuur 6-4 Ontwikkeling woningbehoefte in 2022 tot 2030 in Kaag en Braassem volgens drie economische scenario's



Bron: LC-model In.Fact.Research

6.2 Plancapaciteit

De regio Holland Rijnland kent een flinke bouwopgave, om actuele tekorten op te lossen en te voorzien in de toekomstige behoefte. De gemeente Kaag en Braassem heeft veel plancapaciteit om bij te dragen aan deze opgave. Volgens de woningbouwplanning van de gemeente Kaag en Braassem (juni 2022) zijn er plannen voor de bouw van 2.270 woningen in de periode 2022 tot 2030, waarvan naar schatting 500 sociale huurwoningen en 120 sociale koopwoningen⁶.

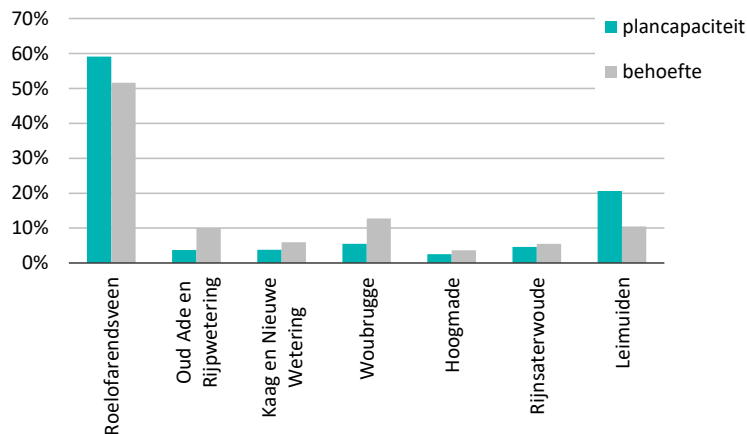
Het aantal van 2.270 woningen is groter dan de geprognosticeerde huishoudensgroei van bijna 1.100 huishoudens en het actuele tekort van naar schatting bijna 500 woningen. Het is echter niet zeker of alle plannen doorgaan. Gemiddeld in Nederland lag de planuitval in de afgelopen jaren rond de 30%, maar er zijn signalen dat dit percentage op dit moment hoger ligt. Als men er in slaagt om de productie in de komende jaren op een hoog niveau te brengen, draagt men bij aan zowel het oplossen van het actuele tekort als de toekomstige huisvestingsopgaven (in de regio).

De meeste woningen zullen volgens planning worden gebouwd in de kern Roe-lofarendsveen, onder meer in de nieuwe woonwijk Braassemerland en in Oude

⁶ Voor zover bekend, een groot deel van de plannen is nog niet tot in detail uitgewerkt. Dit onderzoek kan helpen bij de nadere kwalitatieve invulling van het programma. De plancapaciteit na 2030 bedraagt op dit moment ruim 100 woningen.

Wetering. Maar er zijn ook plannen om in de kleinere kernen woningen te bouwen. Dit sluit aan bij de geprognosticeerde huishoudensontwikkeling in de kernen van de gemeente Kaag en Braassem. Het grootste deel van de groei manifesteert zich – conform trends in het verleden – in de kern Roelofarendsveen, maar ook in de kleinere kernen neemt de behoefte toe, zij het in wat mindere mate. Het bouwen van woningen in de kleinere kernen draagt niet alleen bij aan de huisvestingsopgave, maar draagt ook bij aan de levendigheid in de kernen en zorgt er bijvoorbeeld ook voor dat het draagvlak voor voorzieningen op peil blijft.

figuur 6-5 Spreiding woningbouwplannen en toekomstige woningbehoefte over de kernen in de gemeente Kaag en Braassem



Bron: Woningbouwplanning gemeente Kaag en Braassem (juni 2022) en microprognosemodel In.Fact.Research

7 Een thuis voor iedereen

In het nieuwe rijksbeleid wordt de regio en regionale afstemming steeds belangrijker. Er moet gezamenlijk gekomen worden tot afspraken over de bouwproductie in de komende periode. Daarnaast geldt dat in het kader van het programma ‘Een thuis voor iedereen’ ook verwacht wordt dat de huisvestingsopgave van kwetsbare groepen gezamenlijk wordt opgepakt. Gemeenten worden verplicht om – in regionale afstemming – een volkshuisvestingsprogramma op te stellen, met specifieke aandacht voor kwetsbare aandachtsgroepen⁷. Niet alleen de huisvestingsopgaven moeten daarbij worden benoemd, ook moet de link worden gelegd naar de benodigde zorg en ondersteuning (en het Wmo-beleidsplan). In dit woningmarktonderzoek maken we een eerste start met het in beeld brengen van de problematiek rondom wonen met zorg.

In paragraaf 7.1 wordt eerst ingegaan op de in aantal sterk toenemende groep ouderen. Vervolgens wordt in paragraaf 7.2 stilgestaan bij de aandachtsgroepen uit het programma ‘Een thuis voor iedereen’.

7.1 Vergrijzing en effecten woningbehoefte

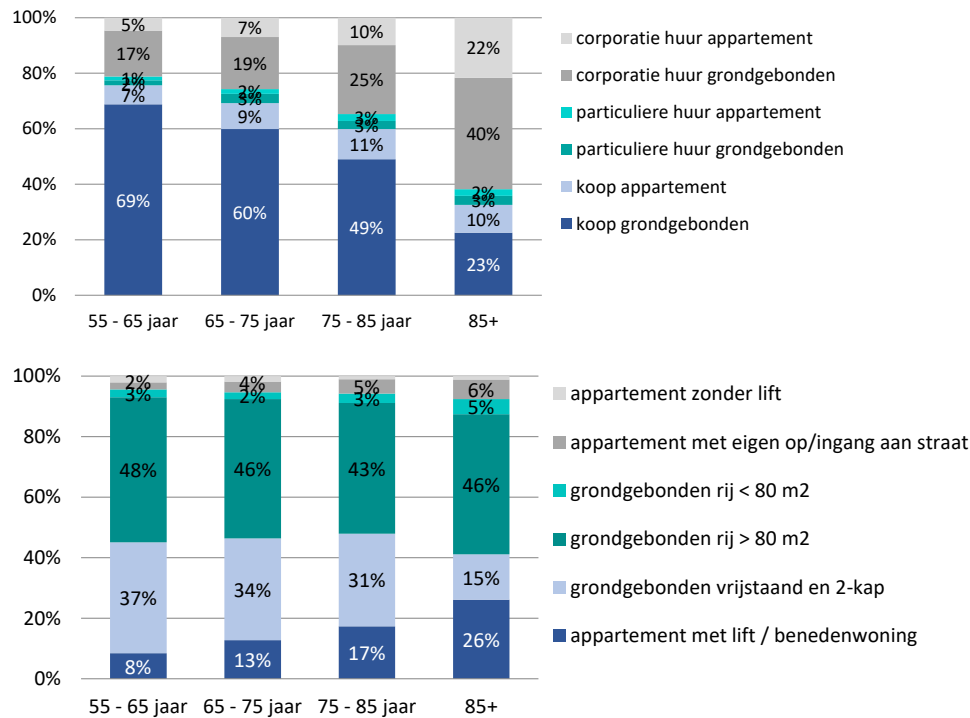
Huidige woonsituatie van ouderen

In de woonsituatie van ouderen komen verschillen tussen generaties tot uiting. Oudere generaties ouderen (75+) wonen vaker in een appartement en vaker in de huursector. Ongeveer 53% van de huishoudens van 75 jaar of ouder woont in een koopwoning (figuur 7-1). Onder huishoudens van 65 tot 75 jaar gaat het met 69% om een groter aandeel. Dit verschil kan deels verklaard worden door de levensfase: een deel van de ouderen gaat op latere leeftijd kleiner wonen en een deel van deze groep maakt daarbij de stap van koop naar huur. Omdat het aantal ouderen dat deze stap maakt relatief gezien beperkt is, moet de reden voor het verschil in eigenwoningbezit vooral worden verklaard door verschillen tussen generaties.

In figuur 7-1 is ook de woonsituatie van ouderen weergegeven naar woningtype en de mate waarin ouderen ‘passend wonen’. Daarbij geldt dat de typen (grof) zijn geordend naar mate van geschiktheid. Bovenin staan de ongeschikte typen (appartementen zonder lift, portieketagewoningen en kleine rijwoningen) en onderin de meer geschikte typen. Het aandeel huishoudens van 75 jaar of ouder dat woont in veelal ongeschikte woningtypen ligt in Kaag en Braassem op circa 10%, wat lager is dan totaal in de regio Holland Rijnland (16%).

⁷ Voorheen werd gesproken over een woonzorgvisie. De woonzorgvisie wordt onderdeel van het volkshuisvestingsprogramma, zoals aangegeven in het wetsvoorstel Versterking regie volkshuisvesting.

figuur 7-1 Woonsituatie van generaties ouderen in de gemeente Kaag en Braassem, 2022



Bron: LC-model In.Fact.Research

Woonwensen van ouderen

Ouderen zijn over het algemeen vrij honkvast, slechts een klein deel heeft een verhuiscens. Voor Kaag en Braassem is geraamd dat ongeveer 14% van de 75-plussers een verhuizing overweegt. In tabel 7-1 staan de woonwensen van de senioren die aangeven te willen verhuizen weergegeven.

tabel 7-1 Woonwensen van ouderen in de gemeente Kaag en Braassem naar eigendom en type, 2022

		55 - 65 jaar	65 - 75 jaar	75+
koop	grondgebonden	39%	26%	15%
	appartement	28%	28%	26%
huur	grondgebonden	12%	9%	5%
	appartement	21%	37%	55%
totaal		100%	100%	100%
aandeel verhuisgeneigd		23%	23%	14%

		55 - 65 jaar	65 - 75 jaar	75+
grondgebonden		50%	34%	14%
appartement	toegankelijk	31%	36%	25%
	overig / onbekend	15%	10%	19%
geclusterde woonvorm		5%	20%	41%
totaal		100%	100%	100%

Bron: LC-model In.Fact.Research

Over het algemeen geldt dat de wensen van ouderen divers zijn. Wel geldt dat als men op latere leeftijd wil verhuizen, de oriëntatie wat verschuift van de koop- naar de huursector. Deels is dit een generatie-effect, in deze leeftijdsklassen zijn er meer huurders. Voor een ander deel geldt dat ook eigenaar bewoners zich vanwege de levensfase vaker op de huursector oriënteren. Naarmate de leeftijd vordert neemt ook de vraag naar appartementen toe, net als de vraag naar geclusterde woonvormen. Het gaat dan om het wonen in de nabijheid van andere ouderen. De clustering zorgt voor een gevoel van geborgenheid en daarnaast biedt het mogelijkheden voor gezamenlijke voorzieningen en activiteiten.

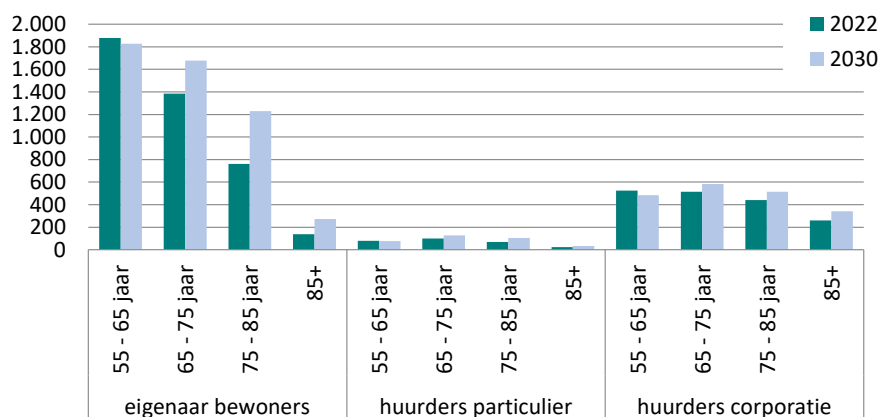
Toekomstige woonsituatie van ouderen

In de toekomst wonen er steeds meer ouderen in een koopwoning. Op dit moment zijn er in Kaag en Braassem circa 900 75-plussers met een eigen woning, in 2030 zijn dit er naar schatting 1.500 (figuur 7-2). Het gaat hier om een toename van circa 600 75-plussers (+67%). In de corporatie huursector neemt het aantal ouderen minder sterk toe (onder de aannamen van constante woonpatronen en het feitelijk verhuisgedrag van ouderen). Het gaat om een toename van circa 155 75-plussers (+22%).

De behoefte aan huurwoningen is in de toekomst mogelijk iets groter als ouderen vaker dan in het recente verleden verhuizen naar een huurappartement, conform de aangegeven woonwensen. In dat geval wonen ouderen minder vaak in een grondgebonden koopwoning. Deels wonen ouderen dan vaker in huurappartementen met een huurprijs boven de € 763. Daarnaast is er een (beperkte) groep ouderen die met een laag inkomen in de koopsector woont en die een verhuizing naar een sociale huurwoning overweegt.

Ouderen willen en kunnen vaak in hun vertrouwde woning blijven wonen, maar om dit mogelijk te maken zijn vaak wel woningaanpassingen nodig. Deze aanpasbehoefte zal zich met name in de (grondgebonden) koopsector manifesteren. In de huursector neemt de aanpasbehoefte minder sterk toe.

figuur 7-2 De leeftijdsopbouw in de koop- en de huursector in 2022 en 2030 in de gemeente Kaag en Braassem



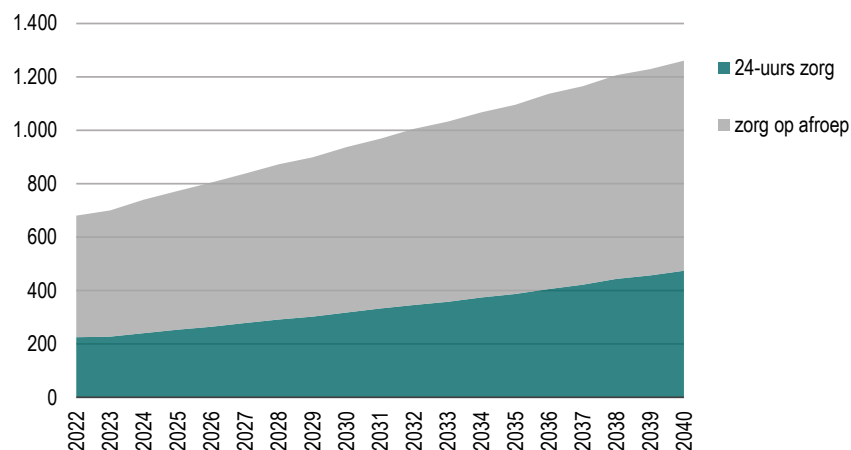
Bron: LC-model In.Fact.Research

Bevriezing verpleeghuiscapaciteit

Eerder is aangegeven dat een toenemend aantal ouderen aangeeft te willen verhuizen naar een geclusterde woonvorm. De behoefte aan dit soort geclusterde woonvormen zal de komende periode sterk gaan toenemen. Minister Helder heeft aangegeven dat de huidige verpleeghuiscapaciteit grotendeels zal worden bevroren, omdat we als Nederland simpelweg niet de middelen hebben (zowel financieel als qua arbeidskrachten) om het aanbod met de behoefte mee te laten groeien. Dat betekent dat een toenemend aantal ouderen met een intensieve zorgbehoefte in de toekomst zelfstandig moeten wonen. In veel gevallen kan dat alleen in een geclusterde woonvorm.

In figuur 7-3 staat de verwachte toename van het aantal ouderen met beperkingen die leiden tot een behoefte aan 24-uurs zorg weergegeven in de gemeente Kaag en Braassem. In totaal neemt dit aantal toe met 160 in de periode 2022 tot 2030 en met circa 170 in 2030 tot 2040. Deze ouderen kunnen anders dan in het verleden niet langer terecht in verpleeghuizen. De behoefte aan geclusterde woonvormen en zogenoemde tussenvormen zal dan ook sterker dan tot nu het geval was gaan toenemen. Geclusterde woonvormen kennen verschillende vormen/gedaanten en naamgevingen. In de kern gaat het erom dat door de clustering een gevoel van geborgenheid/veiligheid ontstaat én dat er draagvlak ontstaat voor gedeelde voorzieningen. Hoe groot deze toename exact zal zijn, is mede afhankelijk van de ontwikkeling van de verpleeghuiscapaciteit. Hoeveel er nieuw moeten worden toegevoegd, is mede afhankelijk van de mogelijkheden in de bestaande woningvoorraad. Bij de realisatie van nieuwe geclusterde woonvormen speelt de locatie een belangrijke rol.

figuur 7-3 De ontwikkeling van het aantal ouderen met beperkingen die leiden tot een behoefte aan 24-uurs zorg of zorg op afroep in Kaag en Braassem



	2022	2030	2040
zorg op afroep	460	620	790
24-uurs zorg	230	320	470

Bron: LC-model In.Fact.Research

7.2 Een thuis voor iedereen

Uitstroom beschermd wonen, maatschappelijke opvang en jeugdzorg

In het rijksprogramma 'Een thuis voor iedereen' staat aangegeven dat er specifieke aandacht moet zijn voor de uitstroom uit beschermd wonen, maatschappelijke opvang en jeugdzorg. Het is van belang om deze uitstroom goed in beeld te hebben en te faciliteren. Dit ten eerste om de uitstromende cliënten passende woonruimte te kunnen bieden, maar ook om de (nu stagnerende) doorstroming in de opvang in gang te houden.

Op dit vlak voert men in de regio al beleid via de 'Contingentenregeling bijzondere doelgroepen'. De corporaties hebben zich gecommitteerd om op jaarbasis 0,33% van hun bezit beschikbaar te stellen voor bijzondere doelgroepen. In 2021 zijn er in totaal in de regio 181 woningen via bemiddeling aan bijzondere groepen verhuurd door de corporaties. Het ging om 5% van het totaal aantal verhuringen. In Kaag en Braassem werden in 2021 vier woningen via bemiddeling aan bijzondere groepen verhuurd, ofwel 1,9% van het totaal aantal verhuringen. In de andere gemeenten in de regio lag dit percentage hoger, met name in Hillegom en Teylingen (rond de 7%). Ondanks de gestelde doelen om bijzondere doelgroepen zo goed mogelijk te spreiden over de regio zijn er dus toch verschillen tussen de gemeenten.

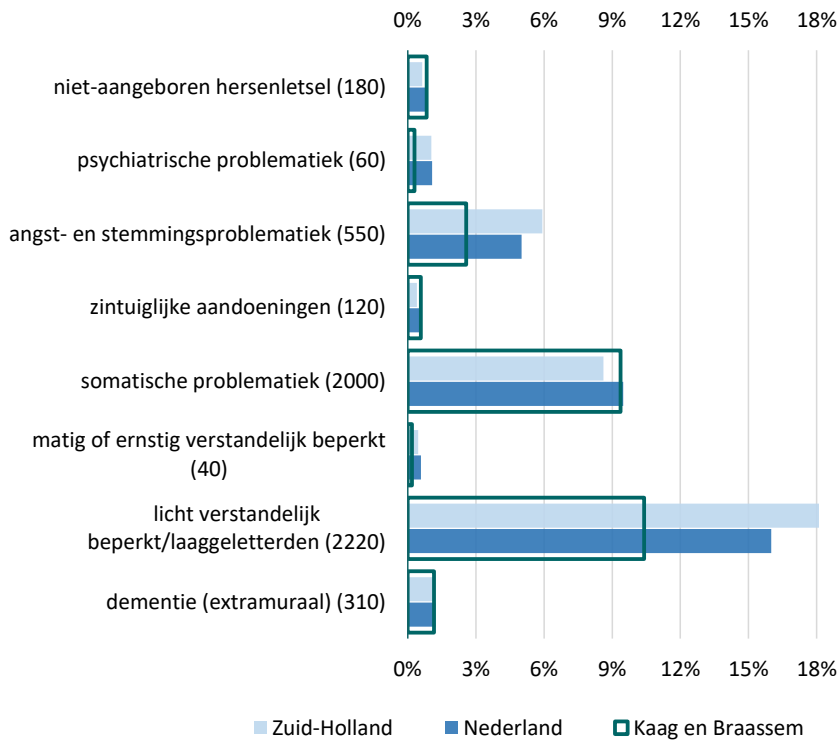
Bijzondere doelgroepen kunnen specifieke wensen/eisen hebben. De woning moet bijvoorbeeld betaalbaar zijn, maar ook de ligging ten opzichte van voorzieningen (openbaar vervoer, dagopvang etc.) en het bestaande sociale netwerk (mits veilig) is van belang. Daarnaast is bij de uitstroom uit beschermd wonen veelal een prikkelvrije omgeving van belang en worden te grote concentraties van cliënten om deze reden als ongewenst beschouwd.

Huisvesting is voor de bijzondere doelgroepen een belangrijke component bij de (re)integratie in de maatschappij. Het goed accommoderen van de uitstroom is daarom van groot belang. Zeker op de langere termijn is het van minimaal zo groot belang met preventief beleid de instroom naar de instellingen te beperken. Dat is ook de enige manier om de omvang van de opgaven bij de uitstroom te beperken. Bij de maatschappelijke opvang geldt immers in zekere zin dat de uitstroom in het ene jaar, gelijk is aan de instroom in het jaar daarvoor. Kortom, als met preventief beleid de instroom in instellingen kan worden beperkt, verkleint dit de opgave om mensen opnieuw passend te huisvesten.

Inwoners met beperkingen en ondersteuningsbehoefte

In figuur 7-4 staat het aandeel inwoners weergegeven met een bepaalde aandoening in de gemeente Kaag en Braassem, op basis van de WoonZorgwijzer 3.0. De WoonZorgwijzer is door de provincie Zuid-Holland aan alle gemeenten ter beschikking gesteld, waardoor ook de spreiding van de zorggroepen binnen de gemeente in kaarten kan worden getoond (zie ook www.woonzorgwijzer.nl). In de WoonZorgwijzer gaat het om mensen met aandoeningen die zelfstandig wonen. De groepen die institutioneel wonen (in verpleeghuizen en dergelijke) zijn in het instrument niet meegenomen.

figuur 7-4 Het aandeel inwoners van 19 jaar of ouder dat zelfstandig woont met een bepaalde aandoening in Kaag en Braassem, Zuid-Holland en Nederland, 2020



Bron: WoonZorgwijzer 3.0

Het aandeel inwoners met somatische problematiek en dementie in Kaag en Braassem ligt rond het landelijk en provinciaal gemiddelde. Het aandeel inwoners met LVB-problematiek (licht verstandelijk beperkt/laaggeletterd) ligt in Kaag en Braassem (flink) onder het landelijk en provinciaal gemiddelde. Het gaat naar schatting om ruim 2.200 inwoners. Voor een groot deel gaat het hier om mensen die zich goed weten te redden, maar het is wel een groep die in de problemen kan komen (het verlies van een baan kan bijvoorbeeld tot schulden leiden). Met een goed netwerk aan ondersteuning en een persoonlijke benadering kan dit mogelijk voorkomen worden.

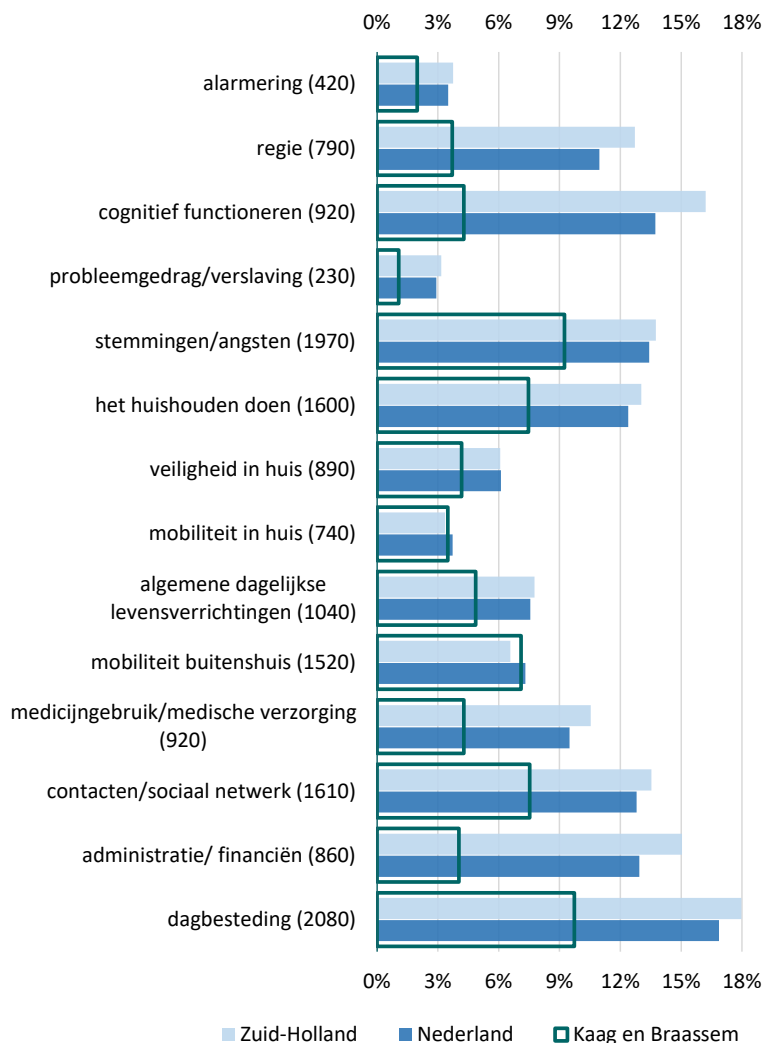
Het geschetste beeld van de aandoeningen onder de bevolking verandert niet van de ene op de andere dag. Wel moet er voor de komende jaren rekening worden gehouden met een toename van het aantal mensen met somatische problematiek (tabel 7-2), parallel aan de toename van het aantal 75-plussers. Ook het aantal inwoners met dementie neemt toe. Bij de meeste andere zorggroepen nemen de aantallen nauwelijks toe. Ook bij deze groepen kunnen er kwalitatieve woonopgaven zijn, maar de kwantitatieve uitbreidingsopgaven zijn beperkt.

tabel 7-2 Het aantal inwoners van 19 jaar of ouder dat zelfstandig woont met een bepaalde aandoening in Kaag en Braassem, in 2020 en 2030 en 2040

	2020	2030	2020-2030	2040	2030-2040
dementie (extramuraal)	310	400	90	510	110
licht verstandelijk beperkt/laaggeletterden	2.220	2.200	-20	2.170	-30
matig of ernstig verstandelijk beperkt	40	40	0	40	0
somatische problematiek	2.000	2.900	900	3.170	270
zintuiglijke aandoeningen	120	160	40	240	80
angst- en stemmingsproblematiek	550	530	-20	530	0
psychiatrische problematiek	60	60	0	70	10
niet-aangeboren hersenletsel	180	230	50	320	90

Bron: CBS, bewerking In.Fact.Research

figuur 7-5 Het aandeel inwoners van 19 jaar of ouder dat zelfstandig woont en naar verwachting beperkt is op een bepaald levensdomein in Kaag en Braassem, Zuid-Holland en Nederland, 2020



Bron: WoonZorgwijzer 3.0

Op basis van de WoonZorgwijzer 3.0 kan ook een beeld worden geschetst van de beperkingen die inwoners hebben op uiteenlopende levensdomeinen, van administratie en financiën tot mobiliteitsproblemen. In figuur 7-5 staat welk aandeel inwoners beperkt is op een bepaald levensdomein in de gemeente Kaag en Braassem, afgezet tegen het provinciaal en landelijk gemiddelde.

De groepen met mobiliteitsbeperkingen binnenshuis en buitenshuis in Kaag en Braassem zijn in aandeel ongeveer even groot als landelijk en in de provincie. Voor de groep met mobiliteitsbeperkingen binnenshuis is een gelijkvloerse woning van belang. Voor de groep met mobiliteitsbeperkingen buitenshuis is de inrichting van de openbare ruimte van belang evenals het openbaar vervoer. Voor de overige groepen geldt dat er in Kaag en Braassem minder inwoners met beperkingen wonen dan gemiddeld in Nederland en in de provincie.

Nieuwe aandachtsgroepen

In het rijksprogramma 'Een thuis voor iedereen' wordt van gemeenten verwacht dat er regionale afspraken worden gemaakt over de verdeling van kwetsbare groepen. Bij deze kwetsbare aandachtsgroepen wordt breder gekeken dan die groepen met een zorg- of ondersteuningsbehoefte. Er moet ook aandacht zijn voor groepen die weliswaar geen zorgbehoefte hebben, maar wel een kwetsbare positie hebben op de woningmarkt. Het gaat dan om:

- statushouders
- arbeidsmigranten,
- woonwagenbewoners en;
- studenten.

In veel regio's is er voor de groepen al sectoraal beleid in ontwikkeling. Dat is vaak de te prefereren weg, omdat het niet alleen gaat om aandachtsgroepen met een specifieke problematiek, er zijn ook andere partners bij betrokken (zoals werkgevers en uitzendbureaus bij arbeidsmigranten en onderwijsinstellingen bij studenten). In dit onderzoek besteden we kort aandacht aan deze 'nieuwe' aandachtsgroepen.

Statushouders

Het huisvesten van statushouders is de afgelopen periode lastiger geworden. Het beschikbare aanbod aan sociale huurwoningen is beperkt, terwijl het aantal statushouders sterk toeneemt. Voor alle Nederlandse gemeenten tezamen lag de taakstelling in het tweede half jaar van 2022 op 13.500 vergunninghouders. Voor het eerste half jaar van 2023 wordt uitgegaan van 21.200 vergunninghouders en voor heel 2023 wordt een aantal genoemd van 50.000 (exclusief de vluchtelingen uit Oekraïne). Daarmee zal de druk vanuit deze groep op de sociale huursector verder toenemen en het voldoen aan de taakstelling zal lastiger worden.

In tabel 7-3 is te zien hoe Kaag en Braassem en de regio er voorstonden eind 2022. Voor de meeste gemeenten in de regio geldt dat de taakstelling is gehaald. Veel gemeenten

hebben zelfs meer statushouders dan de taakstelling gehuisvest. Dit surplus wordt verrekend met de taakstelling voor de eerste helft van 2023. Deze taakstelling ligt veel hoger dan over de eerste helft van 2022, waarmee de druk op met name de sociale huursector zal toenemen.

tabel 7-3 De taakstelling en realisatie in 2022 en de taakstelling voor de eerste helft van 2023

	2022			1e helft 2023	
	taakstelling	realisatie	achter/voorstand	taakstelling	taakstelling incl. achter/voorstand
Kaag en Braassem	45	60	-15	34	19
Holland Rijnland	753	928	-175	664	489

Bron: Ministerie van BZK, bewerking In.Fact.Research

Arbeidsmigranten

Arbeidsmigratie en de huisvesting van arbeidsmigranten zijn complexe vraagstukken. Lastig bij het in beeld brengen van deze groep, is dat deze mensen zich niet altijd inschrijven in de BRP en daardoor in registraties niet altijd zichtbaar zijn. En de groep die zich wel inschrijft, schrijft zich niet altijd uit bij vertrek. Voor de huisvesting geldt dat zeker de groep die kort in Nederland verblijft, geen sociale binding heeft. Niet zelden woont men in een andere gemeente dan waar men werkt en regelt de werkgever of het uitzendbureau vervoer.

In deze studie beperken we ons tot een globale indicatie van de omvang van de groep arbeidsmigranten. We gebruiken daarvoor openbare CBS-cijfers over het aandeel inwoners met als migratieachtergrond een land in Midden- en Oost-Europa (tabel 7-4). Dit aandeel ligt voor de gemeente Kaag en Braassem op 2,7%, wat iets hoger is dan totaal in de regio Holland Rijnland (2,5%). Zoals al aangegeven geldt dat deze cijfers niet volledig accuraat zijn, omdat een deel van de arbeidsmigranten zich niet inschrijft (of na verblijf uitschrijft).

Voor wat betreft de woningbehoefte van de groep arbeidsmigranten geldt dat deze (net als voor de andere immigranten) zijn meegenomen in de provinciale prognoses die eerder in dit rapport zijn doorgerekend. De groep die zich niet inschrijft zit ook niet in de prognoses en de groep die minder dan een jaar verblijft is ook niet zichtbaar. Deze groepen acteren veelal niet zelfstandig op de reguliere woningmarkt, maar zijn aangewezen op de werkgevers en uitzendbureaus voor de huisvesting. Het gaat hier om een specifieke huisvestingsvraag die deels los staat van de reguliere woningmarkt.

tabel 7-4 Omvang Moe-landers, studenten en aantal standplaatsen, 2022

	aandeel moe-landers	aandeel studenten	standplaatsen per 10.000 inwoners
Kaag en Braassem	2,7%	3,3%	19,7
Holland Rijnland	2,5%	5,6%	7,1
Zuid-Holland	3,3%	4,8%	4,0
Nederland	2,3%	4,8%	6,0

Bron: CBS, bewerking In.Fact.Research

Woonwagengewoners

In 2018 is het Beleidskader gemeentelijk woonwagen-en standplaatsenbeleid door het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties vastgesteld. In navolging van dit kader zijn veel gemeenten en regio's aan de slag gegaan met specifiek beleid voor de groep reizigers. Dat is nog niet eenvoudig, vanwege onduidelijkheid over de te hantieren definities.

In tabel 7-4 staat het aantal standplaatsen volgens het CBS weergegeven. Het CBS kijkt in haar registraties naar standplaatsen/woonwagens die permanent bewoond worden. Het gaat daarbij soms ook om stacaravans op recreatieparken die permanent worden bewoond. Deze caravans worden echter zelden of niet bewoond door echte 'reizigers', die vaak afstammen van Roma en Sinti. Vermoedelijk is dit ook in de gemeente Kaag en Braassem het geval, waar het aantal standplaatsen relatief groot is. Het zijn echter deze reizigers waarop het beleid zich richt. Het aantal 'echte' standplaatsen voor woonwagengewoners zal vooralsnog op basis van lokale bronnen inzichtelijk moeten worden gemaakt. Dit geldt ook voor (een indicatie) van de vraag/behoefte. Er zijn reizigers die nu noodgedwongen in een reguliere woning wonen, maar graag zouden willen verhuizen naar een woonwagen. Deze groep is niet op basis van beschikbare databestanden in beeld te brengen.

Studenten

Studenten zijn in het kader van 'Een thuis voor iedereen' ook als aandachtsgroep benoemd. Dit vanwege de grote tekorten aan studentenhuysvesting die zich vooral bij aanvang van elk studiejaar manifesteren. De gemeente Kaag en Braassem telt geen universiteiten of hogescholen. Hierdoor is het geen verrassing dat er relatief gezien weinig studenten in de gemeente wonen. Ruim 3% van alle inwoners studeert aan een universiteit of hogeschool (tabel 7-4). Grotendeels gaat het hier vermoedelijk om studenten die bij hun ouders wonen en elders studeren.

Bijlage 1 Begrippenlijst

Belastingeffect eigen woning

Belastingeffect voor eigenaar-bewoners als gevolg van het saldo van de hypotheekrente-aftrek en het eigenwoningforfait.

Bijkomende koopuitgaven

De uitgaven voor de opstalverzekering, het eigenaarsgedeelte OZB, het eigenaarsgedeelte waterschapslasten en de (eventuele) erfpacht.

Bruto hypotheekuitgaven

De totale hypotheekuitgaven aan rente, aflossing en/of premie per maand.

Bruto koopuitgaven

De maandelijkse hypotheekuitgaven vermeerderd met de bijkomende koopuitgaven en de reservering groot onderhoud.

Doorstromer

Een binnen Nederland verhuizend huishouden. Voor en na de verhuizing is het huishouden de hoofdbewoner van een woning. De vorige woning is na de verhuizing volledig beschikbaar voor nieuwe bewoners.

Netto besteedbaar huishoudinkomen

Het netto inkomen uit arbeid, winst uit onderneming en inkomen uit uitkeringen en sociale verzekeringen (pensioen, lijfrente, alimentatie c.q. bijstandsverhaal). Voorts wordt als inkomen meegeteld: de kinderbijslag, het spaarloon, de vakantietoelage, de ziektefondspremie (van werknemer en werkgever)/zorgtoelage, de tegemoetkoming van de werkgever in de ziektekosten, gratificaties, vaste winstdeling en tantièmes. In deze publicatie worden inkomsten en uitgaven in verband met het wonen niet meegeteld in het netto besteedbaar huishoudinkomen. Het inkomen is dus exclusief ontvangen huurtoelage, koopsubsidie, hypotheekrente-aftrek en eigenwoningforfait. In het huishoudinkomen telt mee het inkomen van het hoofd van het huishouden, de eventuele partner en van leden van het huishouden.

Netto huur

Huur verminderd met de huurtoelage.

Netto huurquote

De netto huur uitgedrukt als een percentage van het netto besteedbaar huishoudinkomen. De netto huurquote is de microquote die berekend wordt door eerst per huishouden de quote te berekenen en de quotes vervolgens te middelen.

Netto koopuitgaven

De bruto koopuitgaven verminderd met het belastingeffect eigen woning.

Netto koopquote

De netto koopuitgaven van eigenaar-bewoners uitgedrukt in een percentage van het netto besteedbaar huishoudinkomen. Het belastingeffect (hypotheekrenteaftrek en eigenwoningforfait) is hierin dus verwerkt. Met in de woning geïnvesteerd eigen vermogen wordt geen rekening gehouden. De netto koopquote is de microquote die berekend wordt door eerst per huishouden de quote te berekenen en de quotes vervolgens te middelen.

Netto woonuitgaven

De netto woonuitgaven voor huurders en kopers bedraagt de netto huur, respectievelijk de netto koopuitgaven, vermeerderd met de bijkomende woonuitgaven.

Netto woonquote

Het percentage van het netto besteedbaar huishoudinkomen dat besteed wordt aan de netto woonuitgaven.

Onzelfstandig wonende huishoudens

Huishoudens in (studenten)eenheden, BAR (bewoonde andere ruimtes, zoals woonboten, woonwagens, recreatiewoningen of andere woonvormen), of huishoudens die inwonend zijn bij een ander huishouden.

Particulier huishouden

Eén of meer personen die samen een woonruimte bewonen en zichzelf, dus niet bedrijfsmatig, voorzien in de dagelijkse levensbehoeften. Personen die in (zorg)instellingen wonen, vallen hier dus buiten.

Reservering groot onderhoud

Maandelijks benodigde voorziening voor kosten van periodiek groot onderhoud aan de eigen woning. Het bedrag is modelmatig geschat op basis van de relatie tussen uitgaven voor groot onderhoud en de grootte en het type van de woning volgens het Budgetonderzoek (CBS).

Semi-starter

Een binnen Nederland verhuizend huishouden. Voor en na de verhuizing is het huishouden de hoofdbewoner van een woning. De vorige woning is na de verhuizing echter niet beschikbaar voor de woningmarkt, bijvoorbeeld na scheiding, verlaten woongroep of door sloop of grootschalige renovatie van de vorige woning.

Starter

Een starter is een huishouden dat voor verhuizing niet in een zelfstandige woning woont en na de verhuizing hoofdbewoner van een zelfstandige woning is. Starters zijn veelal afkomstig uit het ouderlijk huis, een onzelfstandige woonruimte (zoals een kamer in een studentenhuus of zorginstelling) of een alternatieve woonvorm zoals een woonboot of woonwagen.

Verhuisgeneigd

Men is verhuisgeneigd als men aangeeft binnen twee jaar misschien of beslist te willen verhuizen.

Zelfstandige woning

Een gebouw of deel van een gebouw dat volgens de bouw of verbouw blijvend is bestemd voor permanente bewoning. Bovendien is onder andere vereist dat bij de bouw of verbouw aan de op dat moment bestaande bouwtechnische voorschriften voor woningen is voldaan. Een zelfstandige woning betreft een (deel van een) gebouw met een woonfunctie waar voorzieningen als toilet, keuken en badkamer niet gedeeld hoeven worden met andere huishoudens.

Definitie inkomensgroepen, prijspeil 2022:

- ✓ Sociaal minimum: huishoudens met een belastbaar jaarinkomen op of onder bijstandsniveau.
- ✓ 120% sociaal minimum: huishoudens met een belastbaar jaarinkomen op of onder 120% van bijstandsniveau.
- ✓ Doelgroep passend toewijzen: huishoudens met een belastbaar jaarinkomen onder de inkomensgrenzen van passend toewijzen.
- ✓ Doelgroep corporaties: huishoudens met een belastbaar jaarinkomen tot € 40.765 voor eenpersoonshuishoudens en tot € 45.014 voor meerpersoonshuishoudens.
- ✓ Lage middeninkomens: huishoudens met een belastbaar jaarinkomen tussen € 40.765 en € 47.948 voor eenpersoonshuishoudens en tussen € 45.014 en € 55.486 voor meerpersoonshuishoudens.
- ✓ Hoge middeninkomens: huishoudens met een belastbaar jaarinkomen tussen € 47.948 en € 56.527 voor eenpersoonshuishoudens en tussen € 55.486 en € 75.369 voor meerpersoonshuishoudens.
- ✓ Hogere inkomens: huishoudens met een belastbaar jaarinkomen boven € 56.527 voor eenpersoonshuishoudens en boven € 75.369 voor meerpersoonshuishoudens.

Bijlage 2 De kernen in de gemeente Kaag en Braassem - huishoudens

Omvang en samenstelling huishoudens, 2022

Anno 2022 wonen er in Roelofarendsveen Noord en Oude Wetering veel gezinnen (40%, 36% totaal in de gemeente). Rijsaterwoude telt met 32% de minste gezinnen en is met 37% 65+ huishoudens de meest vergrijsde kern, op de voet gevolgd door Hoogmade (36%). In Oud Ade en Rijpwetering wonen naar schatting relatief veel eenoudergezinnen (9%). De doelgroep van de corporaties is met 45% relatief groot in Roelofarendsveen Noord en Oude Wetering en klein in Roelofarendsveen en Braassemerland (33%) en in Kaag en Nieuwe Wetering (33%). In beide gebieden wonen relatief veel hogere inkomens. Voor Woubrugge en Leimuiden geldt dat de kernen ongeveer een afspiegeling zijn van het gemeentelijk gemiddelde.

2022	totaal	leeftijd							type			leeftijd en type								inkomensgroepen					
		< 25 jaar	25 - 35 jaar	35 - 45 jaar	45 - 55 jaar	55 - 65 jaar	65 - 75 jaar	75+	een- persoons	twee- persoons	gezin	< 23 jaar	23 tot 65 jaar eenpersoons	23 tot 65 jaar tweepersoons	65+ een- persoons	65+ twee- persoons	eenouder gezin	gezin	120% sociaal minimum	doelgroep passend toewijzen	overige doelgroep corporaties	lage midden- inkomens	hoge midden- inkomens	hogere inkomens	
Roelofarendsveen en Braassemerland	2.500	30	385	375	405	490	410	405	755	890	855	15	410	450	335	435	770	85	165	265	395	235	370	1.070	
Roelofarendsveen-Noord en Oude Wetering	3.200	50	375	520	610	675	500	475	935	1.000	1.265	15	545	475	380	525	1.025	235	345	455	640	355	470	935	
Oud Ade en Rijpwetering	1.010	20	120	155	215	220	145	140	300	335	375	10	190	175	105	160	290	85	100	110	180	110	145	365	
Kaag en Nieuwe Wetering	525	10	45	75	110	120	115	50	150	185	190	5	90	85	55	100	155	35	45	45	85	50	75	225	
Woubrugge (-West)	1.525	25	145	240	285	330	265	235	455	490	580	10	250	220	195	270	460	120	135	180	275	160	225	555	
Hoogmade	745	10	65	105	130	165	150	120	230	270	245	5	125	115	100	155	210	35	65	90	140	80	110	265	
Rijsaterwoude	535	10	45	55	115	120	105	90	150	215	170	5	80	95	65	120	130	45	50	70	95	50	60	210	
Leimuiden	1.995	30	265	285	350	425	375	270	595	700	700	10	355	325	230	370	575	125	175	245	385	210	290	685	
totaal gemeente	12.035	185	1.450	1.800	2.215	2.535	2.070	1.785	3.570	4.085	4.380	80	2.040	1.935	1.465	2.135	3.615	765	1.075	1.465	2.195	1.250	1.740	4.310	

2022	totaal	leeftijd							type		leeftijd en type								inkomensgroepen					
		< 25 jaar	25 - 35 jaar	35 - 45 jaar	45 - 55 jaar	55 - 65 jaar	65 - 75 jaar	75+	een-persoons	twee-persoons	gezin	< 23 jaar	23 tot 65 jaar eenpersoons	23 tot 65 jaar tweepersoons	65+ een-persoons	65+ twee-persoons	gezin	gezin	120% sociaal minimum	doelgroep passend toewijzen	overige doelgroep corporaties	lage midden-inkomens	hoge midden-inkomens	hogere inkomens
Roelofarendsveen en Braassemerland	100%	1%	15%	15%	16%	20%	16%	16%	30%	36%	34%	1%	16%	18%	13%	17%	31%	3%	7%	11%	16%	9%	15%	43%
Roelofarendsveen-Noord en Oude Wetering	100%	2%	12%	16%	19%	21%	16%	15%	29%	31%	40%	0%	17%	15%	12%	16%	32%	7%	11%	14%	20%	11%	15%	29%
Oud Ade en Rijpwetering	100%	2%	12%	15%	21%	22%	15%	14%	30%	33%	37%	1%	19%	17%	10%	16%	28%	9%	10%	11%	18%	11%	14%	36%
Kaag en Nieuwe Wetering	100%	2%	9%	14%	21%	23%	22%	10%	29%	35%	36%	1%	17%	16%	11%	19%	29%	7%	8%	9%	16%	10%	14%	43%
Woubrugge (-West)	100%	2%	10%	16%	19%	22%	17%	15%	30%	32%	38%	1%	16%	14%	13%	18%	30%	8%	9%	12%	18%	10%	15%	37%
Hoogmade	100%	1%	9%	14%	18%	22%	20%	16%	31%	36%	33%	1%	17%	15%	14%	21%	28%	4%	8%	12%	19%	11%	15%	35%
Rijsaterwoude	100%	1%	9%	10%	21%	22%	20%	17%	28%	40%	32%	1%	15%	17%	12%	23%	24%	8%	10%	13%	18%	9%	11%	39%
Leimuiden	100%	1%	13%	14%	18%	21%	19%	13%	30%	35%	35%	1%	18%	16%	12%	19%	29%	6%	9%	12%	19%	11%	14%	34%
totaal gemeente	100%	2%	12%	15%	18%	21%	17%	15%	30%	34%	36%	1%	17%	16%	12%	18%	30%	6%	9%	12%	18%	10%	14%	36%

Omvang en ontwikkeling huishoudens, prognose 2030, 2035 en 2040

In de komende jaren neemt in elke kern het aantal 75+ huishoudens flink toe en het aantal huishoudens tussen 55 en 65 jaar af. Met name in Roelofarendsveen en Braassemerland, Leimuiden en Woubrugge neemt het aantal gezinnen toe. In elke kern neemt zowel de doelgroep van de corporaties als het aantal hogere inkomens toe.

2030	totaal	leeftijd							type			leeftijd en type							inkomensgroepen					
		< 25 jaar	25 - 35 jaar	35 - 45 jaar	45 - 55 jaar	55 - 65 jaar	65 - 75 jaar	75+	een- persoons	twee- persoons	gezin	< 23 jaar	23 tot 65 jaar eenpersoons	23 tot 65 jaar tweepersoons	65+ een- persoons	65+ twee- persoons	eenouder gezin	gezin	120% sociaal minimum	doelgroep passend toewijzen	overige doelgroep corporaties	lage midden- inkomens	hoge midden- inkomens	hogere inkomens
Roelofarendsveen en Braassemerland	2.845	25	360	430	380	505	510	635	880	1.035	930	10	400	425	475	605	830	95	185	325	465	275	405	1.190
Roelofarendsveen-Noord en Oude Wetering	3.420	30	375	535	535	595	665	685	1.010	1.150	1.260	10	475	430	530	715	1.015	245	355	505	710	385	495	970
Oud Ade en Rijpwetering	1.120	15	135	165	190	225	185	205	325	390	405	5	180	170	140	220	310	100	105	125	205	125	160	400
Kaag en Nieuwe Wetering	590	5	60	65	105	120	110	120	185	210	195	5	95	85	85	125	160	40	50	60	105	60	80	240
Woubrugge (-West)	1.665	15	170	250	265	320	320	320	490	565	610	10	235	220	250	345	480	130	140	195	305	180	245	605
Hoogmade	785	5	60	115	115	150	155	180	235	295	255	5	105	105	125	190	220	35	65	95	155	85	110	275
Rijnsaterwoude	595	5	55	60	110	120	120	125	170	230	190	5	85	85	85	145	140	50	60	80	110	55	65	230
Leimuiden	2.110	20	250	320	340	405	415	365	605	750	760	5	320	300	275	445	620	140	180	260	410	225	305	735
totaal gemeente	13.130	120	1.475	1.940	2.045	2.435	2.480	2.640	3.895	4.625	4.610	50	1.895	1.815	1.960	2.800	3.780	830	1.135	1.640	2.455	1.395	1.870	4.640

2035	totaal	leeftijd							type			leeftijd en type							inkomensgroepen					
		< 25 jaar	25 - 35 jaar	35 - 45 jaar	45 - 55 jaar	55 - 65 jaar	65 - 75 jaar	75+	een- persoons	twee- persoons	gezin	< 23 jaar	23 tot 65 jaar eenpersoons	23 tot 65 jaar tweepersoons	65+ een- persoons	65+ twee- persoons	gezin	eenouder gezin	120% sociaal minimum	doelgroep passend toewijzen	overige doelgroep corporaties	lage midden- inkomens	hoge midden- inkomens	hogere inkomens
Roelofarendsveen en Braassemerland	2.940	25	360	445	395	465	510	740	925	1.070	945	10	390	415	530	655	845	100	190	345	485	285	415	1.225
Roelofarendsveen-Noord en Oude Wetering	3.440	25	345	545	550	515	650	805	1.035	1.150	1.255	5	440	390	590	760	1.010	245	355	520	720	385	480	975
Oud Ade en Rijpwetering	1.150	15	130	175	195	205	190	245	340	400	410	5	175	160	160	240	310	100	105	130	215	130	160	410
Kaag en Nieuwe Wetering	610	5	60	70	110	110	110	140	195	215	200	5	95	80	100	135	160	40	50	60	105	65	80	250
Woubrugge (-West)	1.705	15	170	265	275	280	325	380	510	580	620	5	225	205	280	375	485	135	140	200	320	185	245	615
Hoogmade	805	5	60	115	120	140	160	200	245	300	260	5	105	100	140	200	225	35	65	100	160	90	110	280
Rijnsaterwoude	615	5	55	60	115	110	125	145	180	240	195	5	85	85	95	155	145	50	60	80	115	55	65	235
Leimuiden	2.130	20	240	325	355	375	405	420	615	750	765	5	305	285	300	465	625	140	175	270	415	230	300	740
totaal gemeente	13.405	115	1.425	2.000	2.115	2.200	2.470	3.075	4.040	4.705	4.655	50	1.815	1.710	2.190	2.990	3.800	850	1.135	1.705	2.535	1.425	1.860	4.735

2040	totaal	leeftijd							type			leeftijd en type								inkomensgroepen					
		< 25 jaar	25 - 35 jaar	35 - 45 jaar	45 - 55 jaar	55 - 65 jaar	65 - 75 jaar	75+ jaar	een- persoons	twee- persoons	gezin	< 23 jaar	23 tot 65 jaar eenpersoons	23 tot 65 jaar tweepersoons	65+ een- persoons	65+ twee- persoons	eenouder gezin	gezin	120% sociaal minimum	doelgroep passend toewijzen	overige doelgroep corporaties	lage midden- inkomens	hoge midden- inkomens	hogers inkomens	
Roelofarendsveen en Braassemerland	3.015	25	345	455	420	455	490	830	945	1.090	975	10	375	400	560	685	865	115	190	355	500	290	415	1.260	
Roelofarendsveen-Noord en Oude Wetering	3.445	25	315	540	590	495	595	890	1.020	1.135	1.290	5	405	365	610	770	1.010	280	350	530	715	385	470	990	
Oud Ade en Rijpwetering	1.180	15	120	180	215	195	185	275	340	405	435	5	165	155	170	250	320	115	105	135	220	135	165	425	
Kaag en Nieuwe Wetering	620	5	55	75	120	110	105	155	190	215	215	5	90	75	100	140	165	45	50	65	105	65	80	255	
Woubrugge (-West)	1.730	15	155	275	295	265	300	425	510	575	645	5	210	190	295	385	490	155	145	205	325	190	245	625	
Hoogmade	820	5	55	120	130	135	155	220	245	300	270	5	100	95	145	205	230	45	65	100	165	90	110	285	
Rijnsaterwoude	640	5	55	60	125	105	120	165	185	245	210	5	80	80	100	165	150	60	60	85	120	60	70	245	
Leimuiden	2.155	15	230	325	385	365	380	455	610	745	800	5	290	275	310	470	635	165	175	275	420	230	295	760	
totaal gemeente	13.600	105	1.330	2.025	2.275	2.130	2.330	3.410	4.045	4.715	4.840	45	1.715	1.640	2.295	3.070	3.865	975	1.145	1.750	2.565	1.450	1.845	4.845	

2022-2030	totaal	leeftijd							type			leeftijd en type							inkomensgroepen					
		< 25 jaar	25 - 35 jaar	35 - 45 jaar	45 - 55 jaar	55 - 65 jaar	65 - 75 jaar	75+ jaar	een- persoons	twee- persoons	gezin	< 23 jaar	23 tot 65 jaar eenpersoons	23 tot 65 jaar tweepersoons	65+ een- persoons	65+ twee- persoons	eenouder gezin	120% sociaal minimum	doelgroep passend toewijzen	overige doelgroep corporaties	lage midden- inkomens	hoge midden- inkomens	hogere inkomens	
Roelofarendsveen en Braassemerland	345	-5	-25	55	-25	15	100	230	125	145	75	-5	-10	-25	140	170	60	10	20	60	70	40	35	120
Roelofarendsveen-Noord en Oude Wetering	220	-20	0	15	-75	-80	165	210	75	150	-5	-5	-70	-45	150	190	-10	10	10	50	70	30	25	35
Oud Ade en Rijpwetering	110	-5	15	10	-25	5	40	65	25	55	30	-5	-10	-5	35	60	20	15	5	15	25	15	15	35
Kaag en Nieuwe Wetering	65	-5	15	-10	-5	0	-5	70	35	25	5	0	5	0	30	25	5	5	5	15	20	10	5	15
Woubrugge (-West)	140	-10	25	10	-20	-10	55	85	35	75	30	0	-15	0	55	75	20	10	5	15	30	20	20	50
Hoogmade	40	-5	-5	10	-15	-15	5	60	5	25	10	0	-20	-10	25	35	10	0	0	5	15	5	0	10
Rijnsaterwoude	60	-5	10	5	-5	0	15	35	20	15	20	0	5	-10	20	25	10	5	10	10	15	5	5	20
Leimuiden	115	-10	-15	35	-10	-20	40	95	10	50	60	-5	-35	-25	45	75	45	15	5	15	25	15	15	50
totaal gemeente	1.095	-65	25	140	-170	-100	410	855	325	540	230	-30	-145	-120	495	665	165	65	60	175	260	145	130	330

2022-2035	totaal	leeftijd							type			leeftijd en type							inkomensgroepen					
		< 25 jaar	25 - 35 jaar	35 - 45 jaar	45 - 55 jaar	55 - 65 jaar	65 - 75 jaar	75+ jaar	een- persoons	twee- persoons	gezin	< 23 jaar	23 tot 65 jaar eenpersoons	23 tot 65 jaar tweepersoons	65+ een- persoons	65+ twee- persoons	eenouder gezin	120% sociaal minimum	doelgroep passend toewijzen	overige doelgroep corporaties	lage midden- inkomens	hoge midden- inkomens	hogere inkomens	
Roelofarendsveen en Braassemerland	440	-5	-25	70	-10	-25	100	335	170	180	90	-5	-20	-35	195	220	75	15	25	80	90	50	45	155
Roelofarendsveen-Noord en Oude Wetering	240	-25	-30	25	-60	-160	150	330	100	150	-10	-10	-105	-85	210	235	-15	10	10	65	80	30	10	40
Oud Ade en Rijpwetering	140	-5	10	20	-20	-15	45	105	40	65	35	-5	-15	-15	55	80	20	15	5	20	35	20	15	45
Kaag en Nieuwe Wetering	85	-5	15	-5	0	-10	-5	90	45	30	10	0	5	-5	45	35	5	5	5	15	20	15	5	25
Woubrugge (-West)	180	-10	25	25	-10	-50	60	145	55	90	40	-5	-25	-15	85	105	25	15	5	20	45	25	20	60
Hoogmade	60	-5	-5	10	-10	-25	10	80	15	30	15	0	-20	-15	40	45	15	0	0	10	20	10	0	15
Rijnsaterwoude	80	-5	10	5	0	-10	20	55	30	25	25	0	5	-10	30	35	15	5	10	10	20	5	5	25
Leimuiden	135	-10	-25	40	5	-50	30	150	20	50	65	-5	-50	-40	70	95	50	15	0	25	30	20	10	55
totaal gemeente	1.370	-70	-25	200	-100	-335	400	1.290	470	620	275	-30	-225	-225	725	855	185	85	60	240	340	175	120	425

2022-2040	totaal	leeftijd							type			leeftijd en type							inkomensgroepen					
		< 25 jaar	25 - 35 jaar	35 - 45 jaar	45 - 55 jaar	55 - 65 jaar	65 - 75 jaar	75+ jaar	een- persoons	twee- persoons	gezin	< 23 jaar	23 tot 65 jaar eenpersoons	23 tot 65 jaar tweepersoons	65+ een- persoons	65+ twee- persoons	eenouder gezin	gezin	120% sociaal minimum	doelgroep passend toewijzen	overige doelgroep corporaties	lage midden- inkomens	hoge midden- inkomens	hogere inkomens
Roelofarendsveen en Braassemerland	515	-5	-40	80	15	-35	80	425	190	200	120	-5	-35	-50	225	250	95	30	25	90	105	55	45	190
Roelofarendsveen-Noord en Oude Wetering	245	-25	-60	20	-20	-180	95	415	85	135	25	-10	-140	-110	230	245	-15	45	5	75	75	30	0	55
Oud Ade en Rijpwetering	170	-5	0	25	0	-25	40	135	40	70	60	-5	-25	-20	65	90	30	30	5	25	40	25	20	60
Kaag en Nieuwe Wetering	95	-5	10	0	10	-10	-10	105	40	30	25	0	0	-10	45	40	10	10	5	20	20	15	5	30
Woubrugge (-West)	205	-10	10	35	10	-65	35	190	55	85	65	-5	-40	-30	100	115	30	35	10	25	50	30	20	70
Hoogmade	75	-5	-10	15	0	-30	5	100	15	30	25	0	-25	-20	45	50	20	10	0	10	25	10	0	20
Rijnsaterwoude	105	-5	10	5	10	-15	15	75	35	30	40	0	0	-15	35	45	20	15	10	15	25	10	10	35
Leimuiden	160	-15	-35	40	35	-60	5	185	15	45	100	-5	-65	-50	80	100	60	40	0	30	35	20	5	75
totaal gemeente	1.565	-80	-120	225	60	-405	260	1.625	475	630	460	-35	-325	-295	830	935	250	210	70	285	370	200	105	535

Bijlage 3 De kernen in de gemeente Kaag en Braassem - woningvoorraad

Omvang en samenstelling woningvoorraad, 2022

In Roelofarendsveen staan relatief veel appartementen, terwijl de woningvoorraad in de kleinere kernen wordt gedomineerd door grondgebonden woningen. In het gebied Roelofarendsveen Noord en Oude Wetering is het corporatiebezit naar verhouding het grootst (42%). In Roelofarendsveen en Braassemerland staan relatief veel koopwoningen (75%).

2022	totaal	type woning			eigendom				huurprijs corporatiewoningen					koopprijs				eigendom en type woning				
		grondgebonden	appartement met lift	appartement zonder lift	koop	particuliere huur	corporatie huur	onzelfstandig	tot € 442	€ 633	€ 633 tot € 679	tot € 679	€ 763	> € 763	tot € 250.000	€ 250.000 - € 355.000	€ 355.000 - € 500.000	> € 500.000	koop grondgebonden	koop appartement	huur grondgebonden	huur appartement
Roelofarendsveen en Braassemerland	2.500	1.635	640	140	1.875	240	300	85	55	170	30	35	10	115	495	605	660	1.450	430	185	350	
Roelofarendsveen-Noord en Oude Wetering	3.200	2.520	390	290	1.715	130	1.350	5	125	715	215	200	95	125	505	560	525	1.495	225	1.025	455	
Oud Ade en Rijpwetering	1.010	840	70	60	625	80	270	40	40	150	40	30	10	35	170	205	215	600	25	240	105	
Kaag en Nieuwe Wetering	525	450	20	25	375	75	40	35	5	35	0	0	0	20	100	120	130	360	15	90	30	
Woubrugge (-West)	1.525	1.260	155	80	1.035	115	345	30	35	200	35	55	15	60	285	340	350	970	65	290	170	
Hoogmade	745	560	60	45	490	30	145	75	20	90	5	25	5	30	135	160	160	435	55	125	55	
Rijnsaterwoude	535	475	0	20	360	15	120	35	20	85	5	10	5	15	90	115	135	355	0	120	20	
Leimuiden	1.995	1.670	140	110	1.280	70	570	75	75	350	55	65	20	75	360	425	415	1.185	95	485	155	
totaal gemeente	12.035	9.410	1.470	770	7.755	760	3.145	380	370	1.795	395	425	170	475	2.150	2.530	2.595	6.845	905	2.565	1.335	

2022	totaal	type woning			eigendom				huurprijs corporatiewoningen					koopprijs				eigendom en type woning				
		grondgebonden	appartement met lift	appartement zonder lift	koop	particuliere huur	corporatie huur	onzelfstandig	tot € 442	€ 633	€ 633 tot € 679	tot € 679	€ 763	> € 763	tot € 250.000	€ 250.000 - € 355.000	€ 355.000 - € 500.000	> € 500.000	koop grondgebonden	koop appartement	huur grondgebonden	huur appartement
Roelofarendsveen en Braassemerland	100%	68%	26%	6%	75%	10%	12%	3%	18%	56%	10%	12%	4%	6%	26%	32%	35%	60%	18%	8%	15%	
Roelofarendsveen-Noord en Oude Wetering	100%	79%	12%	9%	54%	4%	42%	0%	9%	53%	16%	15%	7%	7%	30%	33%	31%	47%	7%	32%	14%	
Oud Ade en Rijpwetering	100%	86%	7%	6%	62%	8%	27%	4%	14%	56%	15%	10%	4%	5%	27%	33%	34%	62%	2%	25%	11%	
Kaag en Nieuwe Wetering	100%	91%	4%	5%	71%	15%	8%	6%	10%	81%	2%	5%	2%	5%	27%	33%	35%	73%	3%	18%	6%	
Woubrugge (-West)	100%	84%	10%	5%	68%	8%	23%	2%	10%	58%	11%	17%	5%	6%	28%	33%	34%	65%	4%	19%	11%	
Hoogmade	100%	84%	9%	7%	66%	4%	20%	10%	14%	61%	5%	16%	5%	6%	28%	33%	33%	65%	8%	19%	8%	
Rijnsaterwoude	100%	96%	0%	4%	67%	3%	23%	7%	15%	68%	6%	7%	4%	5%	26%	32%	38%	72%	0%	24%	4%	
Leimuiden	100%	87%	7%	6%	64%	3%	29%	4%	13%	61%	10%	12%	4%	6%	28%	33%	33%	62%	5%	25%	8%	
totaal gemeente	100%	81%	13%	7%	64%	6%	26%	3%	12%	56%	13%	14%	6%	6%	28%	33%	33%	59%	8%	22%	11%	

Omvang en ontwikkeling woningbehoefte, prognose 2030, 2035 en 2040

In elke kern neemt de behoefte aan koopwoningen toe, het sterkst in Roelofarendsveen en Braassemerland. Ook de behoefte aan koop- en huurappartementen (met lift) neemt hier relatief sterk toe. De toename van de behoefte aan (corporatie) huurwoningen is vrij gelijkmatig verspreid over de kernen.

2030	totaal	type woning			eigendom				huurprijs corporatiewoningen					koopprijs				eigendom en type woning			
		grondgebonden	appartement met lift	appartement zonder lift	koop	huur	corporatie huur	onzelfstandig	tot € 442	€ 442 tot € 633	€ 633 tot € 679	€ 679 tot € 763	> € 763	tot € 250.000	€ 250.000 - € 355.000	€ 355.000 - € 500.000	> € 500.000	grondgebonden	koop appartement	huur grondgebonden	huur appartement
Roelofarendsveen en Braassemerland	2.845	1.840	750	155	2.160	255	325	105	60	180	35	40	10	135	565	700	760	1.640	520	200	380
Roelofarendsveen-Noord en Oude Wetering	3.420	2.680	450	285	1.875	135	1.405	5	125	750	225	205	100	135	550	610	580	1.625	255	1.060	480
Oud Ade en Rijpwetering	1.120	935	80	60	715	90	275	45	40	150	40	30	10	40	195	235	245	685	30	250	115
Kaag en Nieuwe Wetering	590	495	30	25	415	90	40	45	5	35	0	0	0	25	115	135	145	400	15	95	35
Woubrugge (-West)	1.665	1.375	175	80	1.150	125	355	35	35	205	40	60	20	70	315	380	390	1.080	75	295	180
Hoogmade	785	590	70	45	515	35	155	80	20	90	5	25	10	30	145	170	175	460	60	130	55
Rijnsaterwoude	595	525	0	20	400	20	130	45	20	85	10	10	5	20	105	130	150	400	0	125	20
Leimuiden	2.110	1.770	155	105	1.390	70	570	80	75	340	60	70	25	85	390	460	460	1.285	105	490	155
totaal gemeente	13.125	10.215	1.700	775	8.630	810	3.250	440	375	1.835	415	440	185	535	2.375	2.820	2.900	7.565	1.060	2.645	1.415

2035	totaal	type woning			eigendom				huurprijs corporatiewoningen						koopprijs				eigendom en type woning			
		grondgebonden	appartement met lift	appartement zonder lift	koop	huur	corporatie huur	onzelfstandig	tot € 442	€ 442 tot € 633	€ 633 tot € 679	€ 679 tot € 763	> € 763	tot € 250.000	€ 250.000 - € 355.000	€ 355.000 - € 500.000	> € 500.000	grondgebonden	koop appartement	koop grondgebonden	huur appartement	
Roelofarendsveen en Braassemerland	2.940	1.890	785	155	2.240	265	320	115	60	175	35	40	10	135	585	720	800	1.690	550	195	390	
Roelofarendsveen-Noord en Oude Wetering	3.440	2.695	470	270	1.910	130	1.390	5	120	750	225	200	95	135	555	620	600	1.650	265	1.045	475	
Oud Ade en Rijpwetering	1.150	960	85	60	740	90	270	45	40	150	40	30	15	40	200	245	255	710	30	250	115	
Kaag en Nieuwe Wetering	610	510	30	25	430	90	40	45	5	35	0	0	0	25	115	140	150	415	15	95	35	
Woubrugge (-West)	1.705	1.400	185	80	1.180	125	365	40	35	210	40	65	20	70	320	385	400	1.100	75	300	190	
Hoogmade	805	605	75	45	525	35	160	85	25	95	5	25	10	35	145	170	180	465	60	140	55	
Rijnsaterwoude	615	545	0	20	415	20	135	50	20	90	10	10	5	20	105	130	155	410	0	130	20	
Leimuiden	2.130	1.785	160	105	1.400	70	585	80	75	345	60	70	30	85	385	460	470	1.290	105	495	160	
totaal gemeente	13.400	10.390	1.790	760	8.845	825	3.270	460	380	1.845	415	440	185	545	2.415	2.870	3.010	7.735	1.105	2.650	1.445	

2040	totaal	type woning			eigendom				huurprijs corporatiewoningen					koopprijs				eigendom en type woning			
		grondgebonden	appartement met lift	appartement zonder lift	koop	huur	corporatie huur	onzelfstandig	tot € 442	€ 442 tot € 633	€ 633 tot € 679	€ 679 tot € 763	> € 763	tot € 250.000	€ 250.000 - € 355.000	€ 355.000 - € 500.000	> € 500.000	koop grondgebonden	koop appartement	huur grondgebonden	huur appartement
Roelofarendsveen en Braassemerland	3.015	1.930	810	155	2.300	270	325	120	60	180	35	45	10	140	595	740	830	1.730	570	195	400
Roelofarendsveen-Noord en Oude Wetering	3.445	2.700	480	260	1.940	130	1.370	5	115	735	230	200	90	135	560	620	620	1.670	265	1.030	470
Oud Ade en Rijpwetering	1.180	985	85	60	765	90	275	50	35	150	45	30	15	40	205	250	270	735	30	250	115
Kaag en Nieuwe Wetering	620	520	30	20	440	90	40	50	5	35	0	0	0	25	120	140	160	425	15	95	35
Woubrugge (-West)	1.730	1.425	190	75	1.205	125	360	40	30	205	40	65	20	70	330	390	415	1.125	80	295	190
Hoogmade	820	615	80	40	530	35	170	85	25	95	5	30	10	30	145	170	185	470	60	145	60
Rijnsaterwoude	640	565	0	20	435	20	135	50	20	90	10	10	5	20	110	135	165	430	0	135	20
Leimuiden	2.155	1.805	170	100	1.410	70	595	80	80	345	65	75	35	85	390	460	480	1.305	105	500	160
totaal gemeente	13.600	10.545	1.845	735	9.025	825	3.275	475	375	1.830	430	455	190	545	2.450	2.910	3.120	7.895	1.130	2.650	1.450

2022-2030	totaal	type woning			eigendom				huurprijs corporatiewoningen					koopprijs				eigendom en type woning				
		appartement		appartement	particuliere		corporatie		€ 442 tot		€ 633 tot	€ 679 tot		€ 250.000 - € 355.000 -				koop		koop	huur	huur
		grondgebonden	met lift	zonder lift	koop	huur	huur	onzelfstandig	tot € 442	€ 633	€ 679	€ 763	> € 763	tot € 250.000	€ 355.000	€ 500.000	> € 500.000	grondgebonden	appartement	grondgebonden	appartement	
Roelofarendsveen en Braassemerland	345	205	110	15	285	15	25	20	5	10	5	5	0	20	70	95	100	190	90	15	30	
Roelofarendsveen-Noord en Oude Wetering	220	160	60	-5	160	5	55	0	0	35	10	5	5	10	45	50	55	130	30	35	25	
Oud Ade en Rijpwetering	110	95	10	0	90	10	5	5	0	0	0	0	0	5	25	30	30	85	5	10	10	
Kaag en Nieuwe Wetering	65	45	10	0	40	15	0	10	0	0	0	0	0	5	15	15	15	40	0	5	5	
Woubrugge (-West)	140	115	20	0	115	10	10	5	0	5	5	5	5	10	30	40	40	110	10	5	10	
Hoogmade	40	30	10	0	25	5	10	5	0	0	0	0	5	0	10	10	15	25	5	5	0	
Rijnsaterwoude	60	50	0	0	40	5	10	10	0	0	5	0	0	5	15	15	15	45	0	5	0	
Leimuiden	115	100	15	-5	110	0	0	5	0	-10	5	5	5	10	30	35	45	100	10	5	0	
totaal gemeente	1.090	805	230	5	875	50	105	60	5	40	20	15	15	60	225	290	305	720	155	80	80	

2022-2035	totaal	type woning			eigendom				huurprijs corporatiewoningen					koopprijs				eigendom en type woning			
		grondgebonden	appartement met lift	appartement zonder lift	particuliere koop	corporatie huur	huur onzelfstandig	tot € 442	€ 442 tot € 633	€ 633 tot € 679	€ 679 tot € 763	> € 763	tot € 250.000	€ 250.000 - € 355.000	€ 355.000 - € 500.000	> € 500.000	grondgebonden	koop appartement	koop appartement	huur grondgebonden	huur appartement
Roelofarendsveen en Braassemerland	440	255	145	15	365	25	20	30	5	5	5	5	0	20	90	115	140	240	120	10	40
Roelofarendsveen-Noord en Oude Wetering	240	175	80	-20	195	0	40	0	-5	35	10	0	0	10	50	60	75	155	40	20	20
Oud Ade en Rijpwetering	140	120	15	0	115	10	0	5	0	0	0	0	5	5	30	40	40	110	5	10	10
Kaag en Nieuwe Wetering	85	60	10	0	55	15	0	10	0	0	0	0	0	5	15	20	20	55	0	5	5
Woubrugge (-West)	180	140	30	0	145	10	20	10	0	10	5	10	5	10	35	45	50	130	10	10	20
Hoogmade	60	45	15	0	35	5	15	10	5	5	0	0	5	5	10	10	20	30	5	15	0
Rijnsaterwoude	80	70	0	0	55	5	15	15	0	5	5	0	0	5	15	15	20	55	0	10	0
Leimuiden	135	115	20	-5	120	0	15	5	0	-5	5	5	10	10	25	35	55	105	10	10	5
totaal gemeente	1.365	980	320	-10	1.090	65	125	80	10	50	20	15	15	70	265	340	415	890	200	85	110

2022-2040	totaal	type woning			eigendom				huurprijs corporatiewoningen					koopprijs				eigendom en type woning				
		grondgebonden	appartement met lift	appartement zonder lift	particuliere koop	corporatie huur	huur	onzelfstandig	tot € 442	€ 633	€ 679	€ 763	> € 763	tot € 250.000	€ 355.000	€ 500.000	> € 500.000	grondgebonden	koop appartement	koop appartement	huur grondgebonden	huur appartement
Roelofarendsveen en Braassemerland	515	295	170	15	425	30	25	35	5	10	5	10	0	25	100	135	170	280	140		10	50
Roelofarendsveen-Noord en Oude Wetering	245	180	90	-30	225	0	20	0	-10	20	15	0	-5	10	55	60	95	175	40		5	15
Oud Ade en Rijpwetering	170	145	15	0	140	10	5	10	-5	0	5	0	5	5	35	45	55	135	5		10	10
Kaag en Nieuwe Wetering	95	70	10	-5	65	15	0	15	0	0	0	0	0	5	20	20	30	65	0		5	5
Woubrugge (-West)	205	165	35	-5	170	10	15	10	-5	5	5	10	5	10	45	50	65	155	15		5	20
Hoogmade	75	55	20	-5	40	5	25	10	5	5	0	5	5	0	10	10	25	35	5		20	5
Rijnsaterwoude	105	90	0	0	75	5	15	15	0	5	5	0	0	5	20	20	30	75	0		15	0
Leimuiden	160	135	30	-10	130	0	25	5	5	-5	10	10	15	10	30	35	65	120	10		15	5
totaal gemeente	1.565	1.135	375	-35	1.270	65	130	95	5	35	35	30	20	70	300	380	525	1.050	225		85	115