



Gemeente Midden-Delfland



Woningmarktcijfers 2015

5 februari 2016

COMPANEN

ADVIES VOOR
WONINGMARKT
EN LEEFOMGEVING



DATUM 5 februari 2016

TITEL Woningmarktcijfers 2015

ONDERTITEL

OPDRACHTGEVER Gemeente Midden-Delfland

AUTEUR(S) Bram Klouwen
Diana Boertien

PROJECTNUMMER 1842.102/G

Boulevard Heuvelink 104
6828 KT Arnhem
Postbus 1174
6801 BD Arnhem
info@companen.nl
www.companen.nl
(026) 351 25 32
@Companen
BTW NL001826517B01
IBAN NL95RABO0146973909
KVK 09035291



Inhoud

1	Inleiding	1
2	Richtingen voor beleid	2
3	Overzicht bouwstenen voor beleid	4
3.1	Bevolkings- en huishoudensontwikkeling	4 -
3.2	Leefbaarheid bepalend voor aantrekkingskracht dorpen	7 -
3.3	Verandering woonvoorkeuren	9 -
3.4	Woonvoorkeuren specifieke doelgroepen	13 -
	Bijlage 1: Onderzoeksverantwoording	17
	Bijlage 2: Factsheets per dorp	19
A.	Den Hoorn	19
A.1	Demografische ontwikkeling: terugblik	19 -
A.2	Samenstelling huidige woningvoorraad	21 -
A.3	Blik in de toekomst	23 -
A.4	Woonwensen van senioren	26 -
B.	Maasland	27
B.1	Demografische ontwikkeling: terugblik	27 -
B.2	Samenstelling huidige woningvoorraad	30 -
B.3	Blik in de toekomst	33 -
B.4	Woonwensen van senioren	35 -
C.	Schipluiden	36
C.1	Demografische ontwikkeling: terugblik	36 -
C.2	Samenstelling huidige woningvoorraad	38 -
C.3	Blik in de toekomst	41 -
C.4	Woonwensen van senioren	44 -

1 Inleiding

De gemeente Midden-Delfland werkt aan haar woonagenda, waarin zij haar woonvisie concretiseert. Voor die woonagenda zoekt de gemeente actuele onderbouwing rond te maken keuzes. Companen heeft in opdracht van de gemeente deze onderbouwingen verzorgd. De gemeente wilde daarbij in het bijzonder zicht op de volgende punten:

- Allereerst wil de gemeente een beeld hebben van de bevolkings- en woningbehoefteontwikkeling per dorp; kwantitatief en kwalitatief.
- Ten tweede wil de gemeente aandacht besteden aan de woonvoorkeuren van senioren.

Aanpak

Voor het onderzoek is gebruik gemaakt van bestaande lokale en regionale woningmarktonderzoeken en monitors, zoals de gegevens rond woonruimteverdeling. Deze onderzoeken zijn aangevuld met lokaal specifieke verhuis- en verhuur- en verkoopcijfers. Deze zijn afkomstig uit de gemeentelijke GBA- en BAG-registraties en analyse van CBS-gegevens ten aanzien van verhuizingen. Hiermee kan een actueel beeld geschetst worden.

De statistische gegevens zijn aangevuld met inzichten vanuit makelaars en woningcorporatie. Bovendien zijn tijdens drie informatieavonden voor senioren in de dorpen interviews gehouden met inwoners van de dorpen. Hoe wonen zij nu? En welke wensen hebben zij voor de toekomst?

Tot slot is tijdens workshops met ambtenaren, woningcorporatie en Stichting Welzijn betekenis gegeven aan de resultaten. Wat betekent dit voor het wonen in de drie dorpen?

2 Richtingen voor beleid

In dit hoofdstuk gaan we in op de hoofdpunten uit de woningmarktanalyses. Dit vertalen we naar enkele adviezen / conclusies voor het te voeren woonbeleid.

Benut de periode 2015 - 2025 om de geambieerde ontwikkeling te realiseren

De bevolking van Midden-Delfland is de afgelopen jaren gegroeid door eigen aanwas (geboorte minus sterfte) en per saldo door vestiging van nieuwe inwoners. De komende 10 jaar groeit de bevolking met nog zo'n 300 inwoners. Met name Den Hoorn kent een bevolkingsgroei. Als gevolg van de gezinsverdunding groeit in alle dorpen tot 2025 de woningbehoefte; met circa 150 woningen in Schipluiden, 180 woningen in Maasland en 300 woningen in Den Hoorn. Op de lange termijn neemt de groei af of slaat om in een afname van de behoefte; het eerst in Schipluiden en Maasland.

Hierbij is nog geen rekening gehouden met vestiging van buiten de gemeente. De gemeente heeft potentie om extra woningbehoefte op te vangen. Ook is nog geen rekening gehouden met de opvangtaak voor statushouders.

De komende tien jaar groeit de woningbehoefte nog. Hiermee blijft de woningmarkt in beweging. In die situatie zijn er mogelijkheden om in te spelen op de veranderende vraag. Zaak dus om in deze fase ervoor te zorgen dat vraag en aanbod beter op elkaar aansluiten, en om ervoor te zorgen dat ambities ten aanzien van de gewenste ontwikkeling van de gemeente verwezenlijkt worden.

Maak onderscheid per dorp

De drie dorpen van de gemeente hebben onderling weinig relaties. Circa 50% van de verhuizingen vindt plaats binnen het dorp, de andere 50% gaat naar buiten de gemeente: in Den Hoorn richting Delft, in Maasland richting Maassluis. Tussen de dorpen is weinig uitwisseling. Dit betekent dat vraagstukken in het ene dorp niet kunnen worden opgelost in een ander dorp. Veel beleid gaat uit van een evenredige verdeling van nieuwbouw, sociale huur, woonzorgopgave (nivelleren van lusten en lasten). Risico is dan dat onvoldoende ingespeeld wordt op de specifieke maatschappelijke opgaven in een bepaald dorp.

Neem ambities ten aanzien van leefbare dorpen als uitgangspunt van het woonbeleid

Op basis van de verandering in bevolkingssamenstelling komt met name in Schipluiden en Maasland een aantal voorzieningen onder druk. Er is minder schoolgaande jeugd en jongeren die naar (sport)-verenigingen gaan. Bovendien houdt in alle dorpen de bevolkingsgroei de gewenste economische schaalvergroting bij commerciële voorzieningen niet bij; er is onvoldoende groei van klandizie. Risico is een verschraling in het voorzieningenaanbod, en daarmee een mindere woonaantrekkelijkheid. Dat zou de groei van de dorpen verder onder druk zetten. Behoud van de woonaantrekkelijkheid is essentieel voor wonen in de toekomst. Woonbeleid moet daarom vooral ingaan op behoud van voorzieningen en woonaantrekkelijkheid; dus meer vestiging van gezinnen met kinderen, een groep die graag in Midden-Delfland komt wonen.

Woningbouwprogramma: meer dan woningaanbod alleen

Per dorp verschilt de samenstelling van de woningbehoefte. In Den Hoorn is er aanvullend behoefte aan eengezinshuur- en -koopwoningen. In Schipluiden aan appartementen. In Maasland koopwoningen, zowel eengezinswoningen als meergezinswoningen. Nieuwbouw in deze segmenten ondersteunt de lokale behoefte.

Wil echter Midden-Delfland gezinnen met kinderen aantrekken dan is voor deze groep nieuwbouw nodig, of moeten door doorstroming woningen voor gezinnen beschikbaar komen. In het laatste geval moet woningbouw erop gericht zijn om die doorstroming te faciliteren: dan gaat het om doorstroming van ouderen (75+), empty-nesters (waar kinderen net het huis uit zijn) en opstomers (gezinnen die wooncarrière willen maken). Met name in Maasland zijn er mogelijkheden om doorstroming te bevorderen.

Bevorderen van doorstroming lukt niet alleen door nieuwbouwaanbod. Dit kan gericht ondersteund worden door inzet van verhuiscoaches (actief begeleiden bij verhuizing), inzet van collectief particulier opdrachtgeverschap (CPO, samen bouwen en daarmee optimaal invulling kunnen geven aan de woonwens), inzet van startersleningen (waardoor vrijkomende woningen makkelijker gekocht kunnen worden), etc. Dus: het woningbouwprogramma ondersteunen met diverse instrumenten die geld kosten.

Woonbeleid voor senioren houdt rekening met diversiteit binnen deze groep

Het aantal senioren dat zelfstandig woont groeit door de bevolkingsontwikkeling en extramuralisering. De woningvoorraad bestaat grotendeels uit gezinswoningen. In de gesprekken met senioren blijkt dat veel mensen deze woning ook al passend zien en er graag blijven wonen. Er zijn echter ook mensen die juist wel willen verhuizen naar een toegankelijke woning; soms een huurwoning, soms een woning in de directe nabijheid van zorg, soms ook expliciet niet. De groep senioren is divers en dat blijkt ook uit de woonvoorkeuren. Woonbeleid moet ruimte bieden voor de verschillende keuzes die deze groep maakt, dus ook voor aanpassing / geschikt maken van de huidige woningen.

Maak in verband met passend toewijzen afspraken over huurprijsopbouw sociale voorraad

De behoefte aan sociale huurwoningen groeit op korte termijn nog, door enerzijds de naweeën van de economische crisis en anderzijds de komst van statushouders. Op langere termijn is een afname van de behoefte waarschijnlijk. Per dorp verschilt dit beeld. In Maasland is het grootste aandeel huurwoningen. Hier is per saldo geen toevoeging van sociale huurwoningen gewenst. In Schipluiden zou tot 2025 een extra aanbod van 60 sociale huurwoningen gewenst zijn, in Den Hoorn 200 sociale huurwoningen.

Binnen de sociale huursector is door passend toewijzen de huurprijsopbouw essentieel. Dit betekent dat mensen met recht op huurtoeslag enkel nog een woning tot € 576 (voor kleine huishoudens) en € 618 (voor grote huishoudens) mogen betrekken. Van de woningzoekenden die reageerden op huurwoning in Midden-Delfland had 2/3 deel een inkomen onder de huurtoeslaggrens. Zij zijn dus aangewezen op toewijzing van betaalbare huurwoningen tot € 618. Wonen Midden-Delfland heeft in 2015 60% van de vrijkomende huurwoningen onder deze grens toegewezen. Die woningen zijn dus beschikbaar voor passend toewijzen. Aanbod is daarmee verhoudingsgewijs kleiner dan de vraag.

Dit onderwerp vraagt nog eens extra aandacht omdat ook een deel van de huishoudens uit de doelgroep met een net iets hoger inkomen ook geen huurwoning van meer dan € 600 kan betalen. En zij krijgen geen huurtoeslag ter compensatie van hogere huren. Dit vergroot de vraag, en daarmee de krapte, aan betaalbare huurwoningen (tot € 618). Een meer gelijke verdeling van slaagkansen van verschillende inkomensgroepen vraagt aanpassing van het huurprijsbeleid, waarbij meer woningen beschikbaar komen onder € 618: minimaal 10% extra aanbod moet onder deze grens gebracht worden.

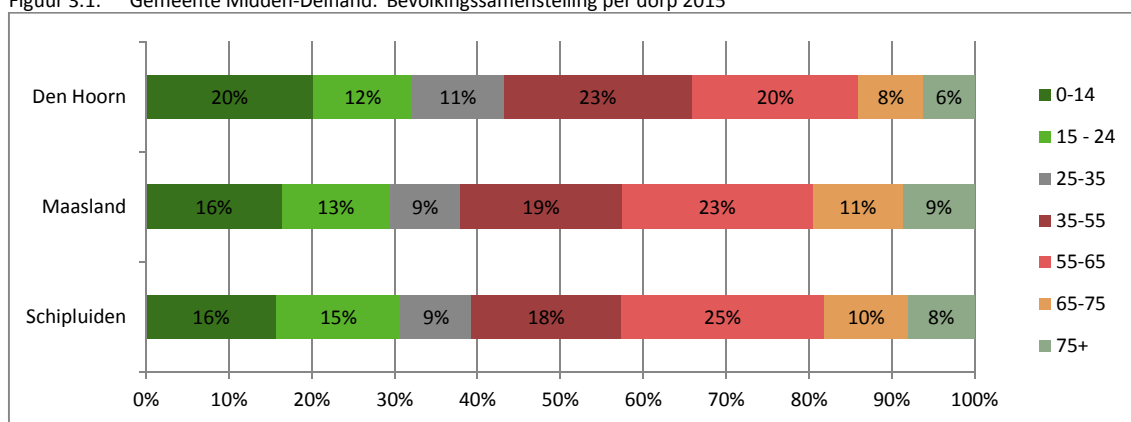
3 Overzicht bouwstenen voor beleid

3.1 Bevolkings- en huishoudensontwikkeling

Bevolking van Midden-Delfland

Midden-Delfland telde in 2015 ruim 18.709 inwoners: 7.714 in Den Hoorn, 6.504 in Maasland en 4.491 in Schipluiden. Midden-Delfland groeide in de periode 2006 tot 2015 met 1.274 inwoners; een groei van 7%. Den Hoorn heeft de sterkste groei gekend met 19%, terwijl de andere twee dorpen weinig groeiden of iets krompen (Maasland +2%, Schipluiden -2%). In Den Hoorn zijn in deze periode ook verhoudingsgewijs veel woningen toegevoegd, wat de groei verklaart.

Figuur 3.1: Gemeente Midden-Delfland: Bevolkingssamenstelling per dorp 2015



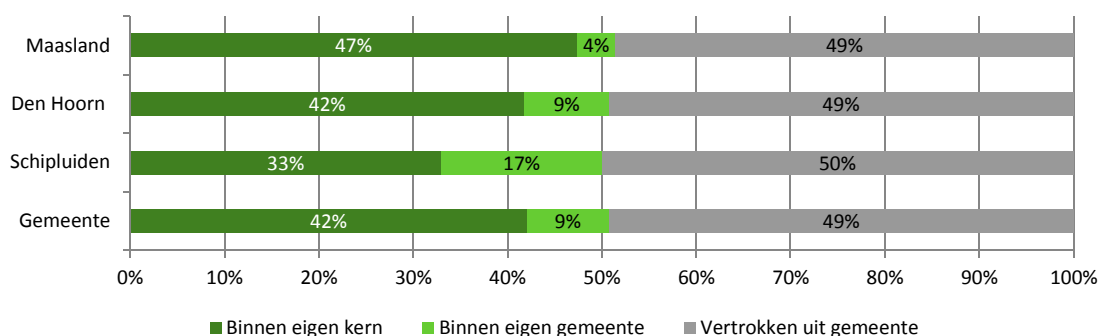
Bron: Gemeente Midden-Delfland.

Maasland is relatief gezien het meest vergrijsde dorp van de gemeente. Het aandeel 65-plussers ligt er met 20% boven dat van Den Hoorn (14%) en Schipluiden (18%). In Den Hoorn wonen de meeste kinderen en mensen in de leeftijd van 35 tot 55 jaar. In Schipluiden wonen verhoudingsgewijs veel jonge senioren (55-65 jaar).

Eén gemeente, drie dorpen

Verhuisbewegingen geven een beeld van de woningmarktfunctie van de dorpen. Hieruit blijkt dat de dorpen onderling weinig relaties hebben. Circa de helft van de verhuizingen vindt binnen het dorp plaats, de andere helft gaat naar buiten de gemeente. Tussen de dorpen zijn nauwelijks verhuisbewegingen.

Figuur 3.2: Gemeente Midden-Delfland: Verhuisbewegingen per dorp



Bron: CBS Microdata, 2015.

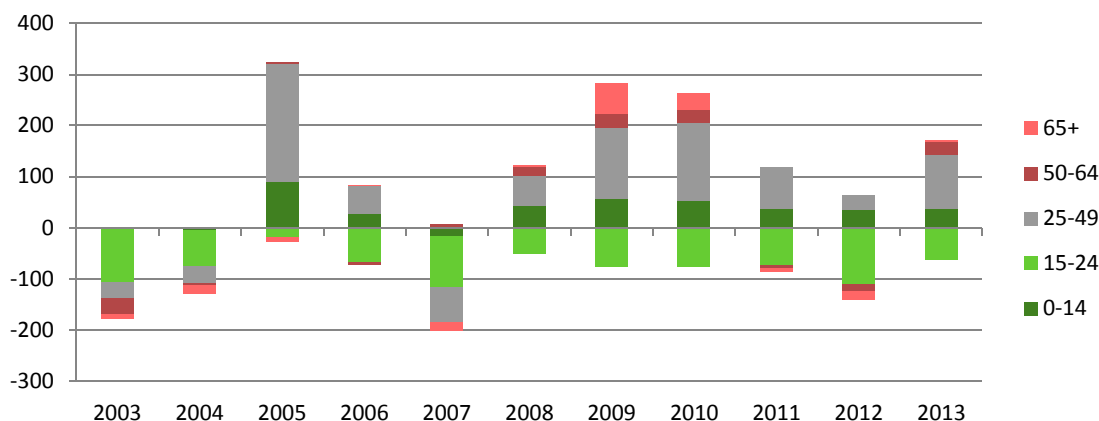
Maasland heeft de sterkste binding met het dorp, bijna de helft van de verhuisbewegingen vindt plaats binnen het dorp. In Den Hoorn is dit 42%, in Schipluiden 33%.

Dit laat zien dat de dorpen behoorlijk op zich staan. Een woningmarktopgave in het ene dorp zal dan ook niet snel in een ander dorp opgelost kunnen worden. Beleidskeuzes zullen per dorp gemaakt moeten worden.

In trek bij gezinnen met kinderen

Over de afgelopen 10 jaar vestigden zich meer mensen in Midden-Delfland dan dat er vertrokken. Vestigers zijn voornamelijk in de leeftijd van 25 tot 50 jaar (en onder 15 jaar), dit is een indicatie dat Midden-Delfland vooral een aantrekkelijk woonmilieu voor gezinnen met kinderen biedt. Vertrekkers zijn voornamelijk 15- tot 24-jarigen. Zij vertrekken (net als in vergelijkbare gemeenten) naar grotere steden voor werk of studie.

Figuur 3.3: Gemeente Midden-Delfland. Migratie naar leeftijd



Bron: CBS, 2015.

Gekeken naar de huishoudenssamenstelling van de vestigers in de verschillende dorpen, trok Den Hoorn de afgelopen jaren voornamelijk gezinnen met kinderen aan, en in mindere mate ouderen. Maasland trok naast gezinnen ook ouderen aan. Schipluiden had in vergelijking met de andere twee dorpen de minste aantrekkingskracht op gezinnen. Een verklaring hiervoor is dat gezinnen met kinderen weliswaar landelijk willen wonen, maar wel in de directe nabijheid van de stedelijke voorzieningen en levenssfeer. Die vinden zij het meest in Maasland (nabij Maassluis) en Den Hoorn (nabij Delft).

Den Hoorn snelste groeier

Op basis van de provinciale bevolkings- en woningbehoefteraming voorzien we voor de komende jaren nog een groei van het aantal inwoners in Midden-Delfland. Gekeken naar de trends op de lange termijn tot 2035 stagneert de autonome groei als gevolg van geboortes en sterfte.

Tabel 3.1: Gemeente Midden-Delfland. Bevolkingsprognose per dorp, op basis van geboorte minus sterfte (migratiesaldo = 0)

	2015	2020	2025	2030	2035	2015 2035	%
Schipluiden	4.491	4.440	4.520	4.600	4.590	+100	+2%
Maasland	6.504	6.480	6.460	6.460	6.410	-95	-1%
Den Hoorn	7.714	7.920	8.030	8.050	7.990	+280	+4%

Bron: Provincie Zuid-Holland, bewerking Companen.

Schipluiden en Den Hoorn groeien de komende jaren nog; Den Hoorn het sterkst, samenhangend met de gemiddeld jongere leeftijdsopbouw. Beide dorpen bereiken hun maximale omvang in 2030. Het inwonertal van Maasland daalt alle jaren. Maasland kent gemiddeld een oudere bevolking, waardoor minder kinderen geboren worden en meer mensen overlijden.

De ontwikkeling van huishoudens (die uiteindelijk de woningvraag bepalen) is een afgeleide van de bevolkingsontwikkeling. Dit betekent niet dat beide ontwikkelingen gelijke tred houden. De komende jaren stijgt het aantal huishoudens sterker dan het aantal inwoners. Dit is het gevolg van de huishoudensverdunding: het aantal bewoners per huis neemt af door meer 1- en 2-persoonshuishoudens.

Tabel 3.2: Gemeente Midden-Delfland. Huishoudensprognose per dorp, op basis van geboorte minus sterfte (migratiesaldo = 0)

	2015	2020	2025	2030	2035	2015 2035	%
Schipluiden	1.753	1.860	1.890	1.880	1.850	+100	+6%
Maasland	2.696	2.850	2.880	2.820	2.760	+65	+2%
Den Hoorn	2.992	3.210	3.300	3.290	3.290	+300	+10%

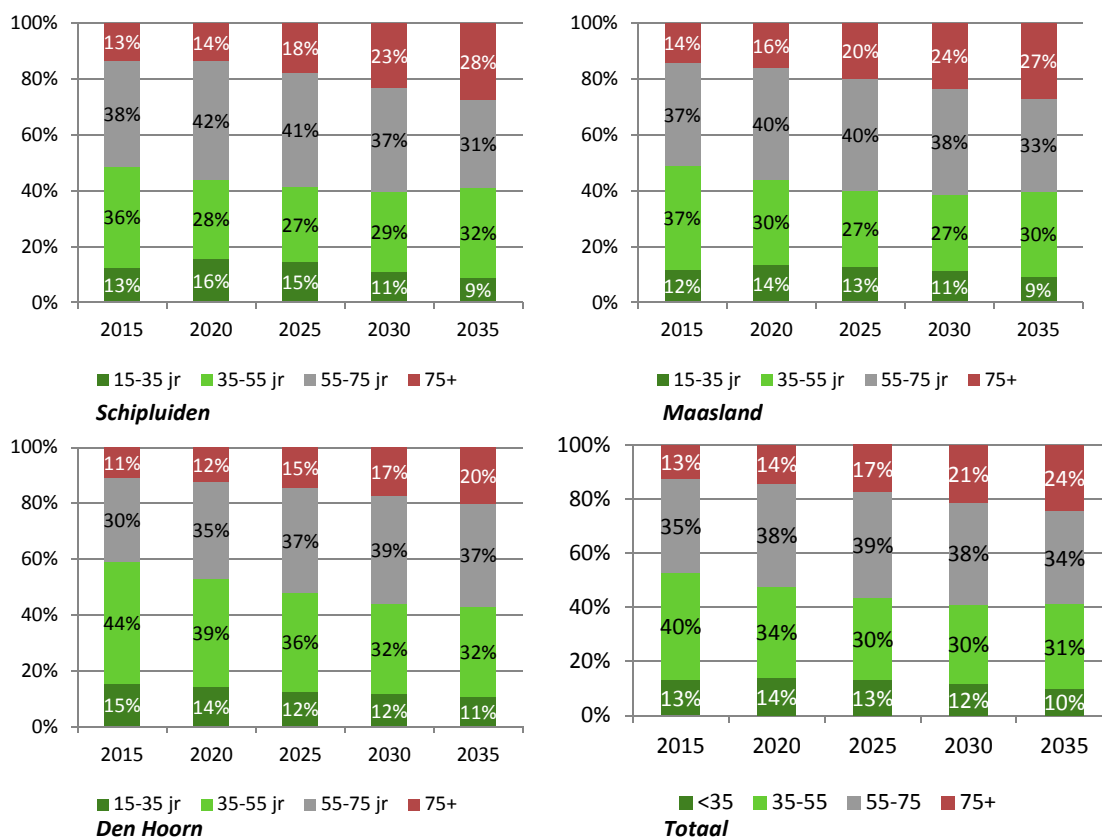
Bron: Provincie Zuid-Holland, bewerking Companen.

In alle dorpen groeit de komende jaren de woningbehoefte als gevolg van de huishoudensgroei. Deze groei is in Den Hoorn verhoudingsgewijs het grootst, in Maasland het kleinst. Let wel, vanwege de lokale oriëntatie zal de behoefte per dorp opgevangen moeten worden. Spreiding van nieuwbouw over de dorpen (voor een meer evenwichtige huishoudensontwikkeling) is dan weinig kansrijk.

Overigens is in deze cijfers geen rekening gehouden met saldo instroom van vestigers van buiten de gemeente, uit de regio of erbuiten, waaronder statushouders. De afgelopen jaren heeft de gemeente per saldo vestigers weten aan te trekken, in het bijzonder in Den Hoorn en Maasland. Hiermee liggen er extra groeimogelijkheden per dorp.

De samenstelling van de huishoudens is bepalend voor de samenstelling van de woningbehoefte. Vergrijzing (meer ouderen) en ontgroening (minder jongeren) zijn hierbij de belangrijkste trends. Die doen zich in alle dorpen in vergelijkbare mate voor.

Figuur 3.4: Gemeente Midden-Delfland. Huishoudensprognose naar leeftijd per dorp



Bron: WBR Zuid-Holland, bewerking Companen.

In alle dorpen groeit het aandeel huishoudens vanaf 75 jaar. In Schipluiden is dit ruim een verdubbeling. In de andere dorpen is dit iets minder dan een verdubbeling. De leeftijdsgroep 55 tot 75 jaar groeit op korte termijn nog iets (het meest in Den Hoorn). Maar na 2025 neemt deze groep in aandeel weer af. Het aandeel huishoudens tussen 35 en 55 jaar (verhoudingsgewijs veel gezinnen met kinderen) daalt in alle dorpen; verhoudingsgewijs het minst in Schipluiden. Op korte termijn groeit het aandeel jongeren-huishoudens (tot 35 jaar, beginnende gezinnen). Op langere termijn daalt hun aandeel.





3.2 Leefbaarheid bepalend voor aantrekkingskracht dorpen

De demografische ontwikkeling heeft een belangrijke betekenis voor het wonen in de dorpen, meer dan alleen de samenstelling van de woningbehoefte. Ook de woon- en leefomgeving en leefbaarheid worden beïnvloed door de veranderende bevolkingssamenstelling. Een belangrijke ontwikkeling is er bij voorzieningen. Door minder jongeren en gezinnen met kinderen daalt het aantal kinderen op scholen en (sport)verenigingen. Hiermee komen voorzieningen onder druk te staan. In het uiterste geval kan dit tot vertrek leiden, wat het leefklimaat beïnvloedt. Nu hebben de drie dorpen een basisvoorzieningsniveau met primair onderwijs, verenigingsleven, winkel- en eerste-lijns-zorgvoorzieningen. Als elementen hieruit verdwijnen verliezen de dorpen een belangrijke factor in de woonaantrekkelijkheid, met risico van vertrek en minder vestiging van huishoudens die aan deze voorzieningen gehecht zijn.

Meer 'zachte' sociale leefbaarheidsaspecten als sociale cohesie hebben we in het kader van dit onderzoek hier niet betrokken, maar ook die zijn essentieel voor de leefbaarheid.



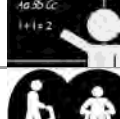
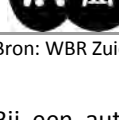
Voorzieningen voor jongeren onder druk

Bij voorzieningen hebben we gekeken naar enkele indicatoren die een voorspelling doen over het (economisch) draagvlak voor winkels, (sport)verenigingen, basisonderwijs en zorg (huisarts, apotheek, etc). Hierbij geldt dat het bestaan en voortbestaan van voorzieningen zeker niet alleen afhankelijk is van demografische factoren, maar zeker ook door keuzes van de 'exploitant'. Dat geldt voor zowel een winkeleigenaar als een schoolbestuur. De volgende indicatoren zijn in beeld gebracht:

- **Winkels:** hier is gekeken naar het totaal aantal inwoners als potentiële klanten van de winkels. Daarbij geldt dat voor (vestiging van) een supermarkt rond 5.000 inwoners nodig zijn. Daarnaast hebben we gekeken naar het aantal gezinnen. Gezinshuishoudens hebben doorgaans een groter uitgavepatroon dan bijvoorbeeld ouderen. 
- **Verenigingen:** verenigingen zijn enerzijds afhankelijk van het aantal leden en anderzijds van bestuurders / vrijwilligers. Bijvoorbeeld muziekverenigingen recruterende leden uit verschillende lagen van de bevolking en zijn daardoor minder gevoelig voor demografische veranderingen. Bij sportverenigingen is dit wel het geval. Zij zijn afhankelijk van het aantal jeugdleden en het aantal ouders (begeleiders / vrijwilligers). Daarom nemen we als indicator voor het toekomstperspectief van verenigingen vooral deze leeftijds-categorieën. 
- **Primair onderwijs:** het aantal kinderen in de basisschoolleeftijd bepaalt het potentiële aantal leerlingen op de scholen. 25 kinderen minder betekent 'een schoolklas' minder. Per school zou je uit mogen gaan van rond 200 kinderen. In de dorpen zijn scholen van verschillende denominaties. Ouders kunnen hieraan hechten. 
- **Voorzieningen voor ouderen:** het aantal 75-plussers groeit. Voorzieningen voor deze groep kunnen doorgaans groeien. Dan gaat het om zorgvoorzieningen, maar ook om verenigingen die zich juist meer op ouderen richten (bridge, koersbal, zangverenigingen). 

Per dorp geven we een overzicht van de relevante indicatoren.

Tabel 3.3: Gemeente Midden-Delfland. Prognoses naar 2025, gecategoriseerd naar voorzieningencategorieën

		Den Hoorn	Maasland	Schipluiden
	Inwoners Gezinnen	+300 (+4%) -50 (-4%)	-50 (-1%) -130 (-12%)	-30 (-1%) -90 (-12%)
	Jeugd 10-20 jr Ouders 40-50 jr	-20 (-2%) -150 (-12%)	-270 (-28%) -280(-30%)	-180 (-28%) -170 (-30%)
	Jeugd 5-12 jr	+0 (-)	-110 (-18%)	-60 (-16%)
	Ouderen 75+	+260 (+53%)	+335 (+63%)	+150 (+42%)

Bron: WBR Zuid-Holland, bewerking Companen.

Bij een autonome lokale bevolkingsontwikkeling blijft het economisch draagvlak voor commerciële voorzieningen min of meer in stand. Daar staat tegenover dat bij commerciële voorzieningen doorgaans sprake is van noodzakelijke schaalvergroting; een groei van klandizie is dan noodzakelijk. Dat is in de dorpen nu niet voorzien, waardoor deze voorzieningen toch onder druk kunnen komen te staan; met name in Maasland en Schipluiden.

Daarnaast staat het draagvlak voor verenigingen en primair onderwijs onder druk. Dit doet zich het meest voor in Maasland en Schipluiden. In Schipluiden gaat het om 2 à 3 klassen, in Maasland om ruim 4 klassen. Daar staat overigens tegenover dat Midden-Delfland vanuit het verleden wel potentie heeft om deze groepen aan te trekken. Voorzieningen voor ouderen komen door de vergrijzing in alle dorpen niet onder druk.

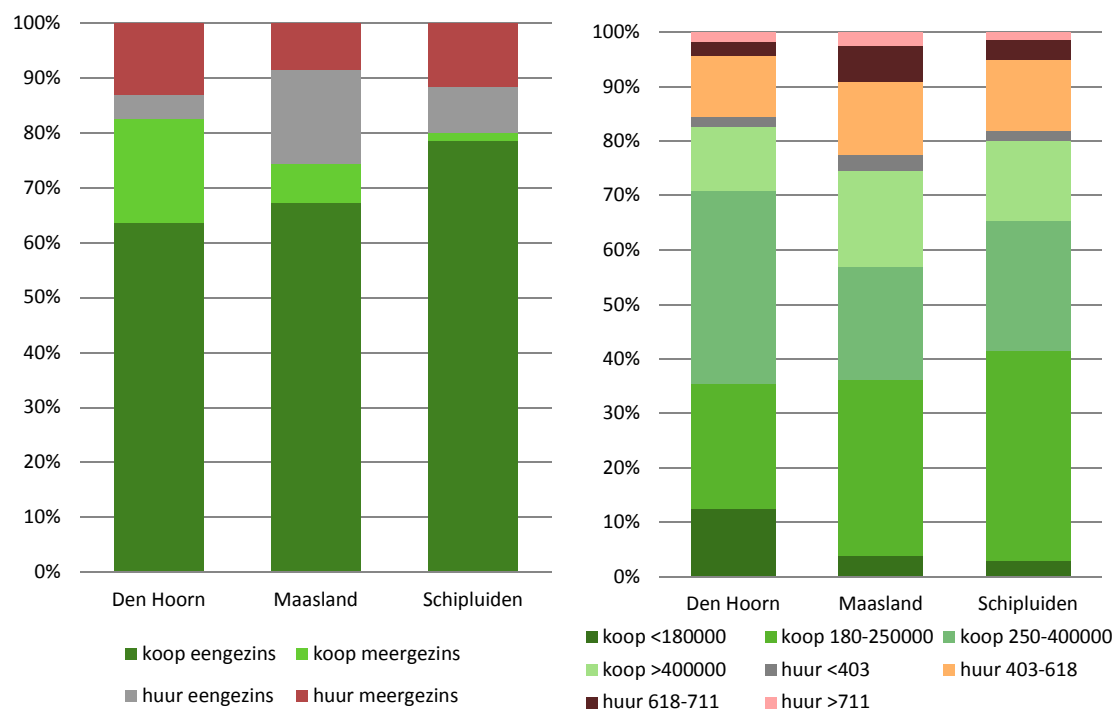
3.3 Verandering woonvoorkeuren

In het vervolg gaan we in op de veranderende woonvoorkeuren, samenhangend met de demografische ontwikkeling en trends rond woonvoorkeuren. In deze paragraaf kijken we naar de verhoudingen tussen vraag en aanbod per dorp. Eerst gaan we in op de samenstelling van het aanbod, vervolgens gaan we in op de vraagontwikkeling. We zetten dit tegen elkaar af, zodat we zicht krijgen op match van vraag en aanbod.

Maasland meeste, Den Hoorn minste huur

Op basis van de gemeentelijke BAG-registratie en gegevens van de woningcorporatie hebben we de opbouw van de huidige woningvoorraad in Midden-Delfland per dorp in beeld gebracht, uitgesplitst naar dorp, huur / koop en prijsklasse.

Figuur 3.5: Gemeente Midden-Delfland. Huidige woningvoorraad naar huur / koop en prijsklasse



Bron: Gemeente Midden-Delfland, 2015.

In alle dorpen is minimaal 75% van het aanbod een koopwoning; merendeels een eengezinswoning. In Maasland staan verhoudingsgewijs de meeste huurwoningen (25%). Wel zijn deze huurwoningen verhoudingsgewijs duurder dan in beide andere dorpen: 35% van de woningen is duurder dan € 618. Oorzaak is dat Maasland in vergelijking met de andere twee dorpen ook het grootste aandeel eengezinswoningen in de huursector heeft.

Den Hoorn heeft het grootste aandeel appartementen in zowel de koop- als huursector. Er zijn wel meer koop- dan huurappartementen. Den Hoorn heeft ook relatief veel goedkope en dure koopwoningen (onder € 180.000 en tussen € 250.000 en € 400.000).

Schipluiden is net als Den Hoorn voornamelijk een koopmarkt. De koopwoningen zijn voornamelijk eengezinswoningen. Gekeken naar de prijsklassen heeft Schipluiden een groot aandeel koopwoningen tussen € 180.000 en € 250.000.

Trends veranderen de woningvraag

De woningvraag komt van starters, doorstromers en vestigers. Starters laten geen zelfstandige woning achter en komen meestal uit hun ouderlijk huis. Doorstromers laten binnen de gemeente een woning achter die weer verhuurd of gekocht kan worden. Vestigers komen van buiten de gemeente.

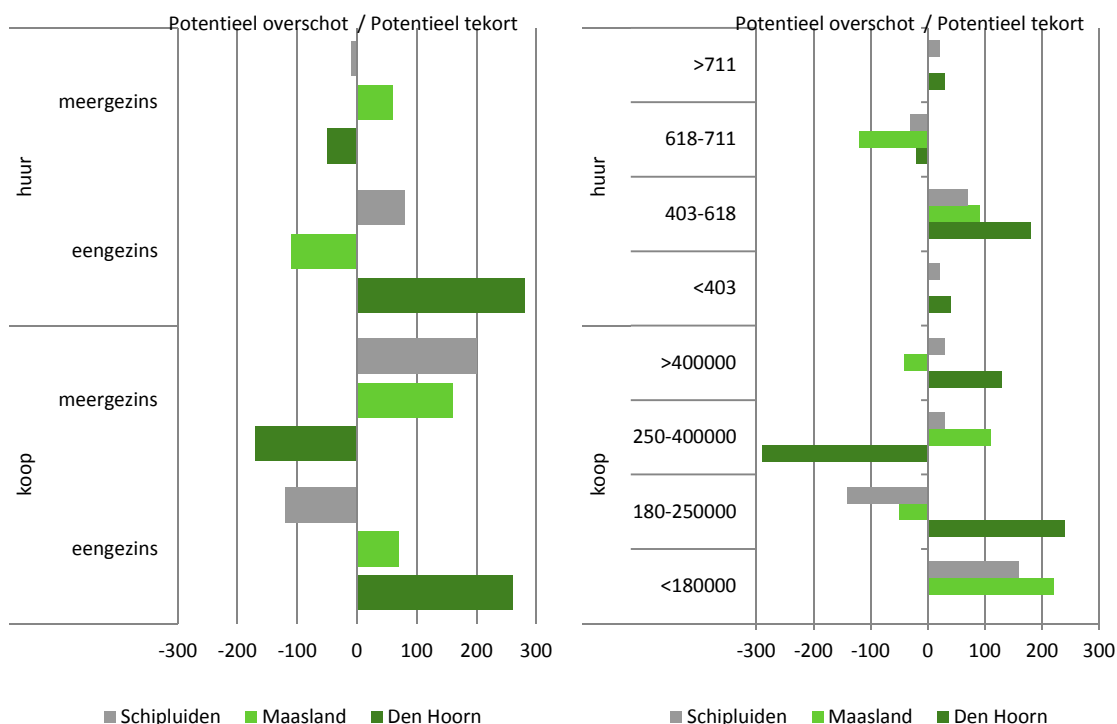
In 2009 heeft de gemeente woningmarktonderzoek laten doen. Dit onderzoek bood op het niveau van de gemeente zicht op de woningmarktfricties. Inmiddels is de woningmarkt behoorlijk van kleur verschoten, door economische ontwikkelingen en veranderende regelgeving. Dan gaat het om de volgende trends die we verwerken bij de actualisatie van het onderzoek uit 2009:

- Het is moeilijker om een hypotheek te krijgen. Vooral voor starters is dit van belang. Zij trekken meer naar de huursector. Door marktwerking (vraag en aanbod trekken naar elkaar toe) zijn prijzen van starters-koopwoningen gedaald; in Midden-Delfland met gemiddeld 15% tussen 2010 en 2015 bij zowel appartementen als tussenwoningen (bron: Woningmarktcijfers).
- Inperken van de Nationale Hypotheek Garantie tot € 230.000, waardoor woningen onder die grens doorgaans een betere marktpositie hebben dan de woningen er net boven.
- Achterblijvende inkomensontwikkelingen: De afgelopen jaren is de koopkrachtige vraag op de woningmarkt gedaald. Hierdoor neemt het aantal lage inkomens toe en daarmee ook de vraag naar huurwoningen en goedkope koopwoningen.
- Verkoopbaarheid van woningen staat onder druk: Mensen zijn voorzichtiger bij het zoeken van een woning (eerst verkopen dan pas kopen). Tevens hebben mensen te maken met het onder water staan van hun hypotheek (de woning is minder waard dan de hypotheek). Dit noodzaakt tot voorzichtigheid, wat tot uitdrukking komt in kleinere stappen die mensen zetten in hun woon-carrière. Het hoge segment (boven circa € 300.000) heeft hierdoor te maken met mindere verkoopbaarheid. Gevolg is ook dat starters hierdoor bijvoorbeeld meteen kiezen voor een volwaardige woning in plaats van een startersappartement. Bij het appartement is het immers de vraag of zij dit in de toekomst nog kunnen verkopen. Zij blijven daardoor langer thuis wonen (wachten / sparen tot zij die volwaardige woning kunnen vinden).
- Uit gesprekken met makelaars blijkt dat er nauwelijks vraag is naar 'echte' starterswoningen. Jonge starters kiezen voor stedelijke woonmilieus en komen als gezin in de gemeente Midden-Delfland wonen.
- In de huursector moeten corporaties woningen passend toewijzen (laagste inkomens mogen nagenoeg alleen nog in huurwoningen met een huurprijs tot circa € 629). Hierdoor groeit de vraag in de lage huursegmenten, ten koste van de vraag in de hogere huurprijssegmenten.
- Generatie-effect: nieuwe generaties ouderen hebben veelal een koopwoning en verhuizen niet of nauwelijks, zij blijven meer dan in het verleden in een koopwoning wonen. Hierdoor is verhoudingsgewijs de vraag naar huurwoningen voor senioren kleiner. Door de vergrijzing is er toch in zowel de huur- als koopsector een groeiende behoefte aan geschikte woningen voor senioren.

Fricities tussen vraag en aanbod per dorp

Op basis van deze actualisering van het onderzoek uit 2009, gecombineerd met verschillen tussen de dorpen naar bevolkingsopbouw en samenstelling van de woningvoorraad, hebben we per dorp vraag en aanbod in beeld gebracht. Hierbij gaan we uit van enerzijds de lokale bevolkingsontwikkeling en anderzijds dat iedereen zijn verhuizing realiseert. Als we dan vraag en aanbod tegenover elkaar zetten krijgen we inzicht in de match van vraag en aanbod; met potentiële overschotten per segment

Figuur 3.6: Gemeente Midden-Delfland. Vraag- en aanbodbalans, uitgesplitst naar woningtype, prijsklasse en dorp 2015 - 2025



Bron: Gemeente Midden-Delfland, bewerking Companen.

- In Schipluiden en Maasland doet zich met name een potentieel tekort voor aan koopappartementen. Dit komt enerzijds door beperkte aanwezigheid van dit woningtype in beide dorpen en anderzijds door de vraag van senioren. In Schipluiden en Maasland is er behoefte aan toevoeging van koopwoningen tot € 180.000 en net boven € 250.000.
- In Den Hoorn is er vooral een tekort aan eengezinshuur- en koopwoningen. Met name is er behoefte aan meer huurwoningen. Het tekort in de koopsector bevindt zich in dit dorp vooral bij woningen tussen € 180.000 en € 250.000, vaak in trek bij startende gezinnen met kinderen.
- In alle dorpen is er een tekort aan huurwoningen tot € 618, de woningen die door passend toewijzen beschikbaar zijn voor de laagste inkomens.
- Naast tekorten zijn er ook woningen die door doorstromers potentieel voldoende aangeboden worden. Dan gaat het om koopappartementen in Den Hoorn, eengezinskoopwoningen in Schipluiden en eengezinshuurwoningen in Maasland. Door de huidige druk op de woningmarkt leidt dit niet tot leegstand. Door marktwerking wordt de prijs aangepast, waardoor woningen alsnog verkocht / verhuurd worden. Anderzijds is het een alternatief voor mensen die hun gewenste woning niet kunnen vinden. Wel gaat hierdoor de doorstroming minder snel, omdat woningen minder snel verkocht worden.

Van 'match' naar maatregelen: doorstroming bevorderen

De vraag-aanbodbalans geeft een indruk van de potentiële spanning op de woningmarkt van Midden-Delfland. Het gaat daarbij om marktontwikkelingen. Deze ontwikkelingen zijn afhankelijk van (veranderende) woonwensen en mogelijkheden tot financiering / toewijzing. Partijen kunnen hieraan hun ambities verbinden en keuzes maken, wat betekent dat we de uitkomsten niet mathematisch moeten vertalen naar een woningbouwprogramma. Afwegingen hierbij kunnen betrekking hebben op financiën, grondpolitiek, ruimtelijke mogelijkheden, vraag die je met voorrang wilt bedienen (ook in het licht van leefbaarheid), etc.

Daarnaast is niet alleen woningbouw een oplossing. Ook zijn er diverse flankerende maatregelen mogelijk om vraag en aanbod beter op elkaar te laten aansluiten; bijvoorbeeld het stimuleren van doorstroming. Gelet op het belang van gezinnen met kinderen voor leefbaarheid, is een keuze om de kansen voor deze doelgroep te vergroten legitiem. Dat kan op twee manieren:

- In de eerste plaats door rechtstreeks 'bouwen' voor deze doelgroep vanuit de eigen bevolking en vestigers. Dan gaat het om woningen die met NHG bereikbaar zijn (tot € 230.000); bij voorkeur eengezinswoningen. In alle dorpen is er een tekort in dit segment van enkele tientallen woningen. Nieuwbouw in dit segment beperkt bouw mogelijkheden in andere segmenten, bijvoorbeeld voor senioren. De bouwruimte is schaars.
- In de tweede plaats kan dit door bevorderen van doorstroming uit dit marktsegment. Dan is minder nieuwbouw in dit segment nodig, maar juist in andere segmenten. Daartoe hebben we potentiële doorstromers uit koopwoningen tussen € 150.000 en € 230.000 in de drie dorpen in beeld gebracht:

Tabel 3.4 Gemeente Midden-Delfland. Kansrijk doorstroompotentieel per dorp, naar soort doorstroming

	Den Hoorn	Maasland	Schipluiden
Opstroomende gezinnen (30 tot 45 jaar)	220	185	110
Empty-nest (55-75 jaar)	110	210	150
Senioren (75-plus)	70	60	40
<i>Overige huishoudens: minder kansrijk als doorstromer</i>	400	225	170
Totaal aanbod koopwoningen € 150 - € 230.000 (tussen haakjes, aandeel kansrijk voor doorstroming)	797 (50%)	680 (67%)	468 (64%)

Bron: Gemeente Midden-Delfland, bewerking Companen.

Waar liggen in dit scenario kansen?

De **opstomers** zijn gezinnen met kinderen die een volgende stap in hun wooncarrière willen zetten, waarbij de prijs sprong niet te groot mag zijn (denk aan woningen tussen € 250.000 en € 280.000). Zij zoeken een woning met meer ruimte en comfort in de woning. De locatie van de woning ten opzichte van voorzieningen is minder belangrijk. De kansen zijn er vooral in Maasland (en in mindere mate ook Schipluiden), temeer daar hier beperkte doorstroomalternatieven in het bestaande aanbod zijn. In Den Hoorn is deze groep het grootst, maar daar zijn wel reeds relatief veel doorstroommogelijkheden.

De tweede groep potentiële doorstromers zijn **empty-nesters**, huishoudens tussen 55 en 75 jaar waar kinderen net het huis uit zijn. Hun verhuwens is ingegeven door de behoefte aan meer comfort. Naar prijs willen zij min of meer gelijk oversteken. De locatie van de woning is liefst wel enigszins in de buurt voorzieningen, maar niet noodzakelijkerwijs direct bij de voorzieningen. Zij zoeken geen specifieke seniorenwoning (liever niet), maar een luxe en ruime woning (vaak appartement). Deze groep is vooral aanwezig in Maasland en Schipluiden. In deze dorpen wonen empty-nesters verhoudingsgewijs vaak in eengezinskoopwoningen; in Den Hoorn wonen zij vaker in een appartement. Verhuizing vanuit een appartement is minder waarschijnlijk (men heeft de woonwens reeds gerealiseerd) en levert bovendien niet de gewenste doorstroming op.

De laatste groep potentiële doorstromers zijn de **ouderen (75+)**. Zij vragen een woning vooral vanuit gezondheids- of mobiliteitsredenen. Zij zoeken dan passend woningaanbod in het eigen dorp; bij voorkeur een beschutte woning met een goede buitenruimte. Ligging nabij centrumvoorzieningen is een belangrijke voorwaarde. Met name in Maasland liggen er kansen om doorstroming bij deze groep te bevorderen. Ook in Den Hoorn zijn er de nodige senioren in een woning in de gewenste prijsklasse (tot € 230.000).

3.4 Woonvoorkeuren specifieke doelgroepen

De gemeente wil voor een paar doelgroepen extra inzicht in hun woningbehoefte. Enerzijds gaat het om senioren, anderzijds om de sociale doelgroepen.

Woonvoorkeuren senioren; kwaliteit bepaalt

Om de woonvoorkeuren van senioren (vanaf 55 jaar) in beeld te brengen, zijn er enquêtes / interviews afgenomen onder bezoekers van de woonmarkten in de drie dorpen. In totaal zijn 80 mensen geïnterviewd over hun woonsituatie en woonvoorkeuren.

Op dit moment wonen de meeste senioren in een koopwoning (70% in Schipluiden en Den Hoorn, zelfs 90% in Maasland). In alle dorpen geeft een groot deel van de respondenten aan dat men in de huidige woning zou kunnen blijven wonen indien hij / zij of zijn / haar partner zorgbehoevend zou worden. Soms vraagt dit aanpassingen aan de woning. Ongeveer een derde zegt op termijn te willen verhuizen.

Vooraf in Den Hoorn en Schipluiden geven senioren aan graag naar de huursector te willen verhuizen. Men is vooral op zoek naar appartementen. Ongeveer de helft wil een woning in de sociale huursector, de andere helft geeft aan in de particuliere huursector te zoeken.

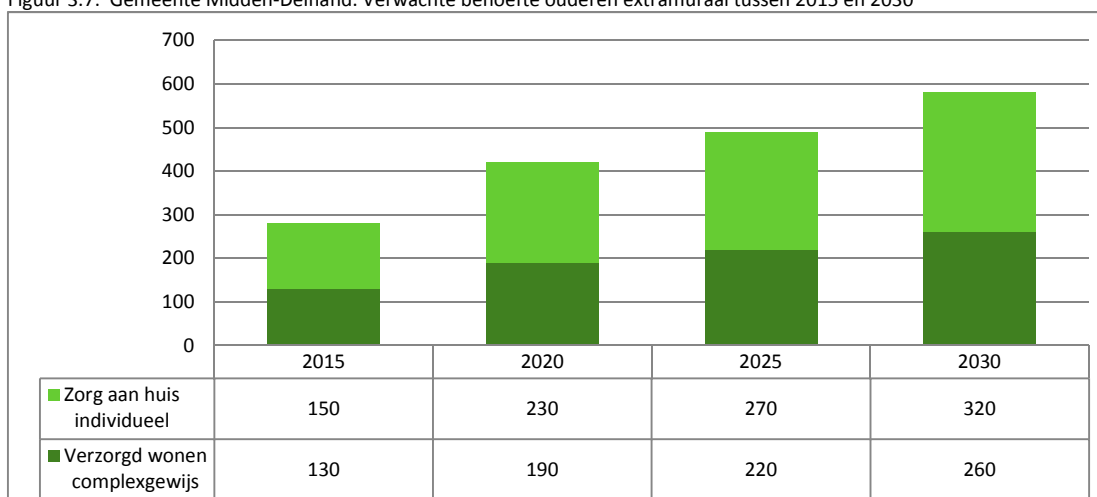
Wel is er een aantal belangrijke eisen aan de woning; veruit de meeste mensen willen dat er een behoorlijke buitenruimte (balkon / tuin, waar je een tuintafel met stoelen rondom kan plaatsen) aanwezig is. Mensen willen voldoende slaapkamers, meestal minstens twee en liever drie. Met betrekking tot de woonomgeving is het belangrijk dat het dichtbij voorzieningen is en dat er voldoende parkeergelegenheden zijn in de buurt. Daarbij is de voorkeur sterk gericht op het eigen dorp.

Meer mensen met zorgvraag wonen thuis

De behoefte aan vormen van wonen in combinatie met zorg is steeds diverser. Steeds meer mensen met een zorgbehoefte wonen in een normale woonsituatie. Dit komt vooral doordat de mogelijkheden van zorg aan huis in de afgelopen jaren zijn toegenomen; enerzijds door technologie, anderzijds vanuit thuiszorg en mantelzorg. Mensen zijn hierdoor steeds minder afhankelijk van een grootschalige woonzorglocatie. Toch zijn er ook de nodige mensen die wel willen verhuizen naar een meer geschikte woonvorm. Deels ook uit oogpunt van veiligheid en zekerheid. Nabijheid van (zorg)voorzieningen is dan van meerwaarde. Praktisch is daarbij een zekere clustering van deze woningen voor efficiënte zorglevering van meerwaarde.

Wij hebben de behoefte aan verzorgd wonen en zorg aan huis berekend op basis van landelijke trends van extramuralisering enerzijds en de lokale bevolkingsontwikkeling anderzijds. Het gaat dan om huur en koop gezamenlijk. Let wel: het gaat hierbij om een normatieve berekening. In deze berekening is nog geen rekening gehouden met het aanwezig aanbod.

Figuur 3.7: Gemeente Midden-Delfland. Verwachte behoefte ouderen extramuraal tussen 2015 en 2030



Bron: WBR Zuid-Holland, CIZ-getallen Midden Delfland 2015, bewerking Companen.

Op dit moment is er een behoefte aan ongeveer 290 woningen (verzorgd wonen + zorg aan huis). In 2030 zal dit ongeveer 580 woningen zijn. Concreet betekent dit dat in 2030 ongeveer 580 senioren-huishoudens in Midden-Delfland zelfstandig wonen met een zorgbehoefte. Zij zullen veelal in de eigen woning blijven wonen. Een deel verhuist naar een woning die beter geschikt is (zie voor wensen de uitkomsten uit de interviews).

Volkshuisvestingsbeleid als bouwstenen voor prestatieafspraken

De gemeente en woningcorporatie delen de verantwoordelijkheid voor voldoende betaalbare sociale huurwoningen voor de laagste inkomens. Dan gaat het om de Huurtoeslagdoelgroep (Hts, tot € 22.000 voor alleenstaanden, tot € 30.000 voor 2- en meerpersoonshuishoudens) die door 'passend toewijzen' voor minimaal 95% is aangewezen op huurwoningen tot de aftoppingsgrenzen (€ 576 voor 1- en 2-persoonshuishoudens, € 618 voor 3- en meerpersoonshuishoudens). Daarnaast gaat het om de EU-doelgroep tot € 34.911 aangemerkt als de primaire doelgroep van de woningcorporaties. Minimaal 80% van de vrijkomende sociale huurwoningen moeten aan deze groep toegewezen worden. De Woningwet geeft aan dat de gemeente hierbij eerst haar beleid bepaalt, en dat de corporatie naar redelijkheid haar bijdrage levert aan dit beleid.

Hiertoe hebben we de doelgroepen voor de sociale huursector in beeld gebracht en naar de toekomst bepaald hoe die zich bij verschillende economische scenario's gaan ontwikkelen.

Tabel 3.5: Gemeente Midden-Delfland. Bevolkingsprognose naar inkomensgroep

	2015	2025		
		0% scenario	+ 1,2% scenario	+1,5% scenario
Huurtoeslagdoelgroep	1.665	1.800	1.600	1.550
Hts Tot € 34.911 (EU-doelgroep)	685	740	660	635
€ 34.911 - € 38.950	315	345	360	370
€ 38.950 - € 44.000	530	575	605	615
Vanaf € 44.000	4.245	4.580	4.845	4.900
Totaal	7.440	8.070	8.070	8.070

Bron: WBR-Zuid Holland, bewerking Companen.

De inkomensdoelgroepen ontwikkelen zich afhankelijk van het economische scenario. Bij ontbreken van economische groei, groeit de doelgroep met 200 huishoudens (huurtoeslag en tot € 34.911). Bij 1,2% groei blijft de EU-doelgroep ongeveer gelijk. Bij 1,5% daalt de EU-doelgroep met 165 huishoudens. Dit

heeft betekenis voor de noodzakelijke omvang van de sociale huursector in de gemeente. De economische ontwikkeling verschilt niet per dorp en is afhankelijk van (boven)regionale ontwikkelingen. Trends kunnen daarom op alle dorpen gelegd worden. In de vraag-aanbodbalansen zijn wel de verschillen op basis van aanwezige aanbod en woningbehoefte reeds in beeld gebracht.

Omvang sociale huur: groei in Schipluiden en Den Hoorn

Op basis van de ontwikkeling van de doelgroep maken we een inschatting van de gewenste omvang van de sociale huursector in Midden-Delfland. Wij gaan ervan uit dat de groei van de sociale doelgroep als gevolg van de vergrijzing enerzijds en minder mogelijkheden in de koopsector anderzijds vooral in de huursector terecht komt. De vraag-aanbodbalans laat de volgende verdeling van de groei voor de sociale huurbehoefte zien (zonder rekening te houden met economische groei):

- Schipluiden: +60
- Maasland: -30
- Den Hoorn: +200

Bij een gunstiger ontwikkeling is de behoefte aan sociale huur beperkter. Bij een economische groei van 1,2% à 1,5% zouden in plaats van 230 woningen in totaal 60 tot 80 sociale huurwoningen extra nodig zijn.

Daarbij moeten we er rekening mee houden dat een deel van de sociale huurwoningen door hogere inkomens wordt bewoond (scheefwoners; mensen met een inkomen boven € 44.000 die wonen in een corporatiewoning). Deze scheefheid bedraagt bij Wonen Midden-Delfland ongeveer 30%. Wij hebben hierbij drie varianten aangegeven om het effect van vermindering van scheefheid in beeld te brengen: tot respectievelijk 25% en 20% (door verhuizing van scheefwoners naar buiten de sociale voorraad, of aankoop van de sociale huurwoning). Een percentage onder 20% is praktisch niet realiseerbaar. De tabel geeft weer hoe groot de sociale huurvoorraad in Midden-Delfland dan moet zijn.

Tabel 3.6: Gemeente Midden-Delfland. Omvang sociale voorraad rekening houdend met scheefheid

Aantal woningen van Wonen Midden Delfland in 2015	Ontwikkeling doelgroep in sociale huur 2015 2025 afh.ec.scenario	3 scenario's omvang > € 44.000 in corporatiewoning (% scheefheid) in 2025	Gewenste omvang sociale huurvoorraad 2025
1.675	+60 tot +230	(Huidig) 580 (30%)	1.735 tot 1.905
		485 (25%)	1.640 tot 1.810
		385 (20%)	1.540 tot 1.710

Bron: WBR-Zuid Holland, bewerking Companen.

Wij adviseren voor de korte termijn uit te gaan van een beperkte economische groei, omdat de laagste inkomens nog maar voorzichtig de effecten van economisch herstel ervaren. Daarnaast zorgt ook de taakstelling voor statushouders voor extra behoefte aan sociale huurwoningen. Ook zou voor de korte termijn de huidige scheefheid als vertrekpunt genomen moeten worden: inhoudend een jaarlijkse behoeftegroei van tussen de 20 en 25 sociale huurwoningen.

Voor de langere termijn is wel een positief effect van de economische groei te verwachten. Afhankelijk van scheefheidsbestrijding kan dan de groei beperkter zijn (rond 10 per jaar).

Laagste inkomens in de knel door passend toewijzen

Naast de omvang van de sociale huurvoorraad is ook de samenstelling voor de doelgroep van belang. Door passend toewijzen zijn namelijk alleen nog huurwoningen tot € 618 bereikbaar voor de huurtoeslagdoelgroep. Door de inperking van de mogelijkheden groeit de concurrentie tussen woningzoekenden in dit marktsegment.

Tabel 3.7: Gemeente Midden-Delfland. Verhuringen naar huurklasse, 2015

Huurklasse	Verhuringen	Aandeel verhuringen	Weigeringen	Reacties
< € 403	6	6%	2,8	174
< € 618	57	55%	4,9	93
< € 711	39	38%	5,3	36
> € 711	1	1%		17

Bron: Wonen Midden Delfland 2015.

In de segmenten voor passend toewijzen was in 2015 het aantal verhuringen in totaliteit het grootst, maar is ook de concurrentie relatief groot (veel reacties, weinig weigeringen). De inkomensgegevens laten zien dat 2/3 deel van de doelgroep een inkomen heeft voor woningen tot € 618 (bron: aanbodrapportage Haaglanden). Het aanbod is echter minder bereikbaar: maximaal 60%. Dit wijst op het belang van nadere afspraken over passend toewijzen voor de laagste inkomens.

Middeninkomens te veel inkomen voor sociale huur, te weinig voor de koop

Naast de sociale doelgroep is er ook de groei bij de inkomensgroep tussen € 34.911 en € 44.000. Zij hebben een te hoog inkomen voor de sociale huur en te laag voor een hypotheek. Zij zijn vooral aangewezen op dure huur (boven € 710) of goedkope koop (onder € 180.000). Deze groep is echter relatief beperkt (ruim 10% van alle huishoudens). Voorlopig kan een deel van deze groep op basis van wetgeving nog wel een huurwoning krijgen (overgangsregeling ten aanzien van meer vrije ruimte bij toewijzing aan middeninkomens). Ook zijn er beperkt dure huurwoningen en goedkope koopwoningen in de verschillende dorpen aanwezig. Daarmee is dit vraagstuk wel aanwezig, maar niet overspannen.

Bijlage 1: Onderzoeksverantwoording

Onderzoeksopzet

Om de vragen van de gemeente Midden-Delfland te beantwoorden, hebben we zowel kwantitatief als kwalitatief onderzoek uitgevoerd.

- Als eerste zijn de demografische kenmerken van de gemeente in beeld gebracht. Hierbij hebben we gekeken naar de bevolkingsontwikkeling in de afgelopen 10 jaar: bevolkingsgroei, migratiestromen en de relatie tot het bouwprogramma. Op basis van de provinciale Woningbehoefteraming (WBR) is de toekomstige behoefteontwikkeling geanalyseerd en vertaald naar de huisvestingsvraag per dorp. De samenstelling van de woningbehoefte is bepaald door analyse van verkoop- en verhuurgegevens in het recente verleden, bestaande woonwonderzoeken en interviews met twee makelaars die de woningmarkt in Midden-Delfland goed kennen.
- Als laatste is gekeken naar de woonwensen van de senioren. We berekenen normatief wat de behoefte aan specifieke woonvormen van senioren is. Om dit beeld te actualiseren zijn de drie woonmarkten van Stichting Welzijn in oktober benut om de uitkomsten verder lokaal in te kleuren.

In het vervolg beschrijven we de gegevens en achtergronden die in bijlage 2 per dorp zijn uitgewerkt. Dit vormt als het ware de leeswijzer bij die bijlage.

Demografische ontwikkeling (en migratie)

Onder demografische ontwikkelingen wordt per dorp gekeken naar de historische trends op het gebied van bevolking en de woningvoorraad. Ook is de samenstelling van de bevolking per dorp (naar leeftijd) in beeld gebracht. Om de verhuisbewegingen tussen de dorpen in Midden-Delfland weer te geven, is de CBS Microdata geanalyseerd. Hierin zijn alle verhuisbewegingen tussen 2006 en 2013 in meegenomen.

Ook is er gekeken naar de huishoudenssamenstelling bij de verhuisbewegingen. Wat voor huishoudens trekken uit de verschillende dorpen weg? En welke huishoudens trekken naar de dorpen toe?

Samenstelling huidige voorraad

Om de belangrijkste kenmerken van de woningmarkt van Den Hoorn in het bijzonder in beeld te brengen, maken we gebruik van al bestaande (transactie) gegevens op de koopmarkt; informatie van beschikbare bronnen als Funda, maar ook kwalitatieve input van de makelaars.

Blik in de toekomst

Per dorp is er een figuur opgenomen die de vraag-en-aanbod-balans illustreert. Een negatief getal betekent in deze figuren dat er een groter aanbod is dan de verwachte vraag, waardoor het vanuit lokaal perspectief een kwetsbare markt is. Een positief getal is dan een kansrijke markt.

Aanvullend op de bestaande gegevens die gebruikt kunnen worden, houden we ook rekening met praktijkervaring én langetermijntrends. Belangrijk hierbij zijn trends als veranderende oriëntatie van senioren (naoorlogse generatie), individualisering, verstedelijkingsdruk, instroom van vergunninghouders, etc. Al deze veranderingen hebben effect op de woningmarkt.

Statushouders

Actueel is de komst van meer asielzoekers en statushouders. Gemeenten hebben te maken met een belangrijke opvangtaak voor deze groep. Deze opvangtaak is niet verwerkt in de provinciale prognose, en leidt tot een extra woningbehoefte. Hoe groot de instroom in de komende tijd is is moeilijk te voorspellen. Aanvankelijk hebben statushouders geen of een laag inkomen. Dit betekent dat deze gezinnen gehuisvest moet worden in huurwoningen met een huurprijs onder de € 618.

Wonen en zorg

De gemeente is nadrukkelijk geïnteresseerd in de woonwensen van senioren op de woningmarkt, en zaken waar in de toekomst rekening mee moet worden gehouden. Om dit in beeld te brengen hebben we interviews gehouden tijdens de woonmarkten per dorp.

De komende jaren zal het aanbod van woonvormen met zorg sterk veranderen. Het rijksbeleid is erop gericht om mensen met een zorgvraag zo lang mogelijk zelfstandig thuis te laten wonen. Mensen met een lichte zorgbehoefte (bijvoorbeeld mensen met een somatische aandoening of licht dementerende mensen) komen minder snel in aanmerking voor intramurale huisvesting. De zorg voor deze mensen zal dan thuis moeten worden geleverd. De vraag naar zelfstandige woonvormen met aanvullende zorg aan huis neemt daardoor toe. Wij onderscheiden twee verschillende woonvormen:

- **Verzorgd wonen** (in een complex): dit is een woonvorm met geschikte woningen waarin zorg aan huis geleverd kan worden. Zorg is op afroep beschikbaar. Denk hierbij aan de vergelijking met de voormalige aanleunwoningen.
- **Zorg aan huis** individueel: dit betreft woningen die geschikt zijn voor ouderen, en waar men zorg aan huis kan ontvangen. Zorg is op afroep beschikbaar. Veel mensen zullen in hun eigen woning blijven wonen en 'hopen' dat ze daar eventueel zorg kunnen ontvangen. Mensen die nog bewust een verhuisbeweging willen maken, verhuizen bij voorkeur in een woning waarin basisaanpassingen voor ouderen al zijn gedaan (zonder drempels en dergelijke) en waarbij de basisfuncties (woonkamer, toilet, badkamer en hoofdslaapkamer) op één verdieping liggen.

Bijlage 2: Factsheets per dorp

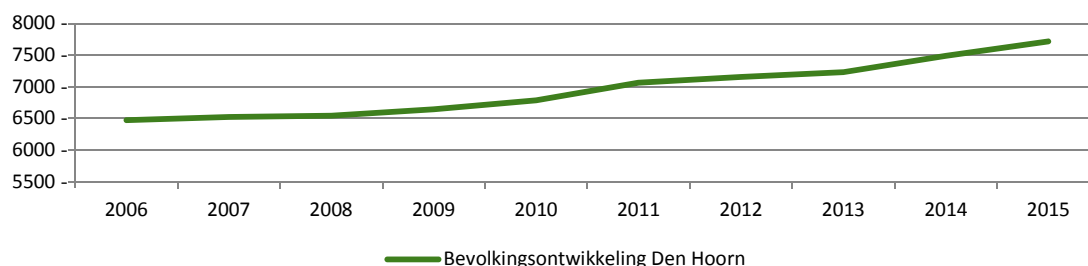
A. Den Hoorn

De woningmarkt in Den Hoorn typeert zich sterk door de nabijheid van Delft. De woningmarkt is er relatief divers met een goed voorzieningenniveau doordat dit het grootste dorp is. Voor eventuele extra voorzieningen die niet in Den Hoorn aanwezig zijn, kan men makkelijk uitwijken naar Delft. Dit heeft een gunstige waarde voor Den Hoorn; het heeft een 'dorps' en 'landelijk' karakter, maar daarnaast ben je in korte tijd in Delft. Hierdoor is het voor zowel jong en oud een aantrekkelijke locatie om te vestigen. Hierdoor ontstaat ook juist het risico dat Den Hoorn steeds meer als 'buitenwijk van Delft' wordt gezien, en minder als een dorp van gemeente Midden-Delfland.

A.1 Demografische ontwikkeling: terugblik

De onderstaande figuren geven de ontwikkeling en samenstelling van de bevolking in het dorp Den Hoorn weer.

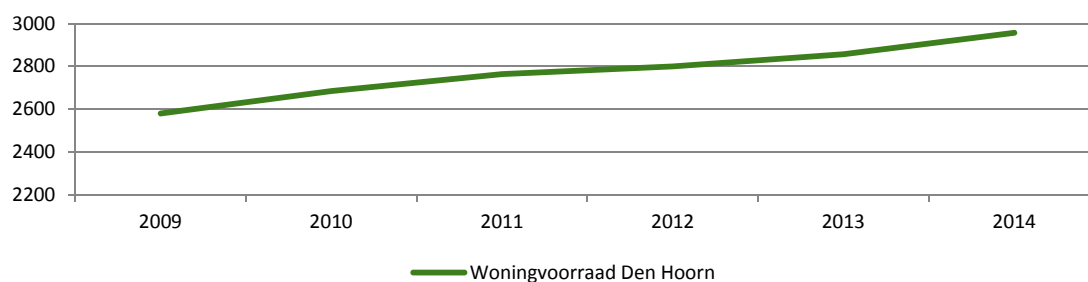
Figuur A.1: Gemeente Midden-Delfland. Bevolkingsontwikkeling 2006 - 2015 voor het dorp Den Hoorn



Bron: Gemeente Midden-Delfland, 2015.

In de periode 2006 tot 2015 is de bevolking in Den Hoorn flink toegenomen van ongeveer 6.473 inwoners in 2006 naar 7.714 inwoners in 2015. Vooral in 2010 / 2011 is een sterke stijging van het aantal inwoners met een groeipercentage van 4%. De groei loopt parallel met een toename in de woningvoorraad tussen 2009 en 2011 (van 2.580 woningen in 2009 naar 2.765 woning in 2011. Bron: CBS).

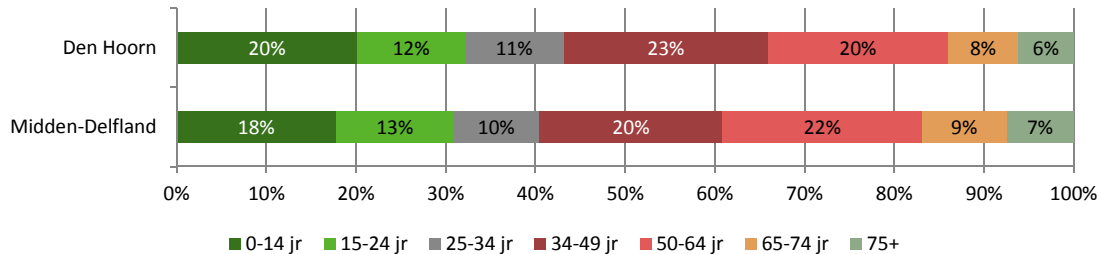
Figuur A.2: Gemeente Midden-Delfland. Ontwikkeling van de woningvoorraad in Den Hoorn, 2009 - 2014



Bron: CBS, 2015.

Naast de ontwikkeling in de tijd is het ook goed om te weten hoe de huidige bevolking van Den Hoorn is samengesteld naar leeftijd.

Figuur A.3: Gemeente Midden-Delfland. Bevolkingssamenstelling naar leeftijdsklassen, Den Hoorn 2015



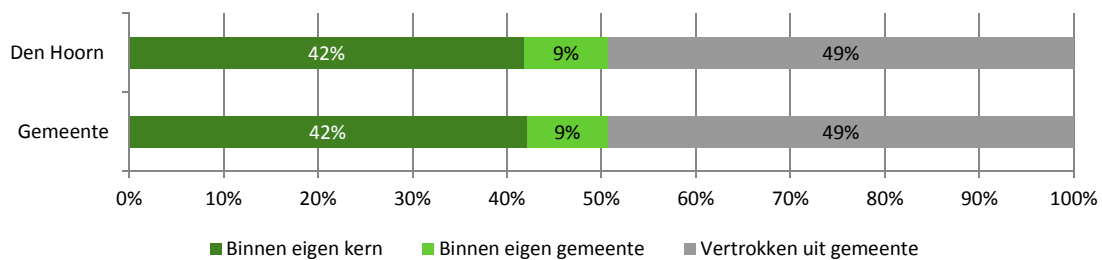
Bron: Gemeente Midden-Delfland, 2015.

Den Hoorn heeft een relatief grotere groep 34 tot 49 jarigen vergeleken met het gemeentelijk gemiddelde. Daarnaast wonen in Den Hoorn relatief veel kinderen tot de leeftijd van 14 jaar. Dit duidt erop dat Den Hoorn aantrekkelijk is voor (jonge) gezinnen.

Migratie

Verhuisbewegingen binnen de gemeente

Figuur A.4: Gemeente Midden-Delfland. Verhouding verhuisbewegingen in Den Hoorn



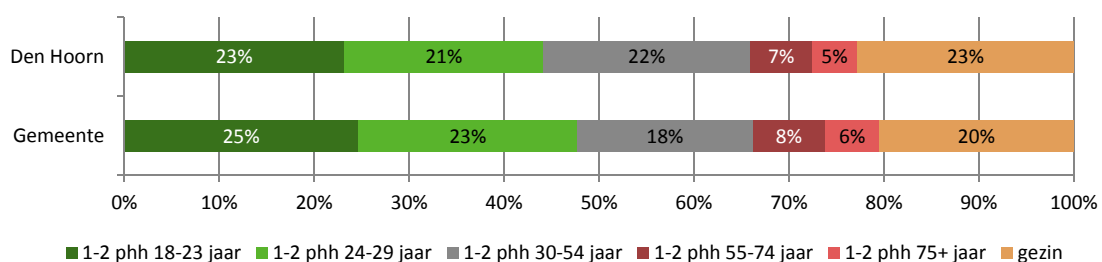
Bron: CBS Microdata, 2015.

De binding met het dorp in Den Hoorn is gemiddeld. Ongeveer de helft van de verhuisbewegingen vindt plaats binnen de gemeente / binnen het eigen dorp en een deel vertrekt.

Verhuisbewegingen naar huishoudenstype

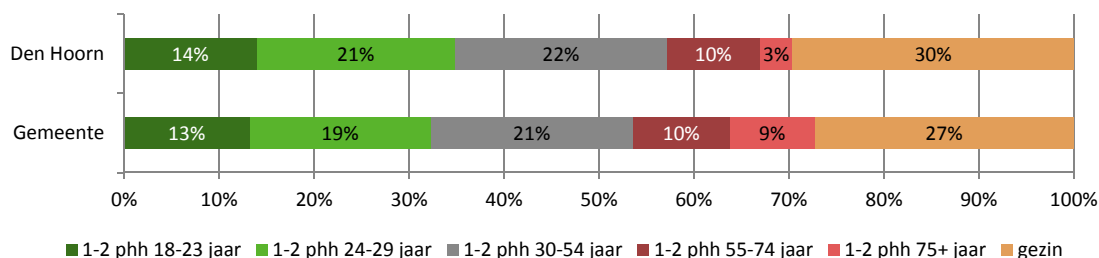
De onderstaande figuren illustreren de vertrekkers en vestigers naar samenstelling van het huishouden.

Figuur A.5: Gemeente Midden-Delfland. Vertrekkers (binnen en tussen gemeente) naar huishoudenstype



Bron: CBS Microdata, 2015.

Figuur A.6: Gemeente Midden-Delfland. Vestigers (binnen en tussen gemeente) naar huishoudenstype



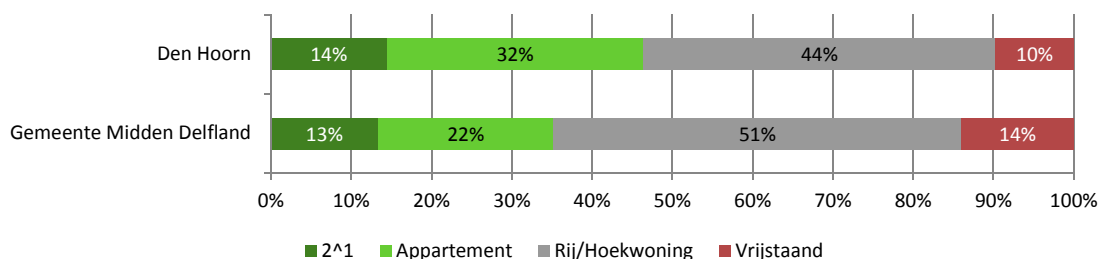
Bron: CBS Microdata, 2015.

Er is een relatief grote vertrekstroom van 1-2-persoonshuishoudens tot 24 jaar; daarentegen vormen gezinnen een belangrijke instroom. Het aandeel 75-plussers dat naar Den Hoorn trekt is behoorlijk lager dan het gemeentelijk gemiddelde.

A.2 Samenstelling huidige woningvoorraad

De onderstaande grafieken geven een beeld van hoe de huidige woningvoorraad in Den Hoorn eruit ziet. Daarnaast gaan we ook in op de huidige verkoop en verhuurgegevens.

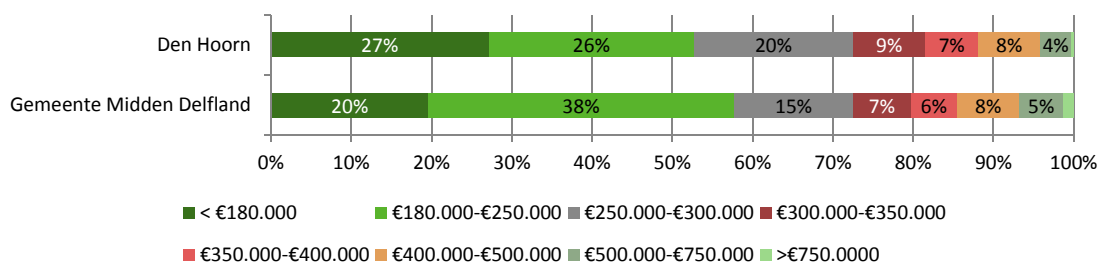
Figuur A.7: Gemeente Midden-Delfland. Samenstelling van de huidige woningvoorraad naar woningtype



Bron: Gemeente Midden-Delfland, 2015.

In vergelijking met gemeente Midden Delfland valt het op dat er een relatief groot aandeel appartementen is in Den Hoorn, en relatief minder vrijstaande woningen. Dit valt samen met de indruk die de makelaar uit Den Hoorn gaf, dat Den Hoorn iets meer gefocust is op Delft, en van alle dorpen het meest een 'stadse' aanblik heeft.

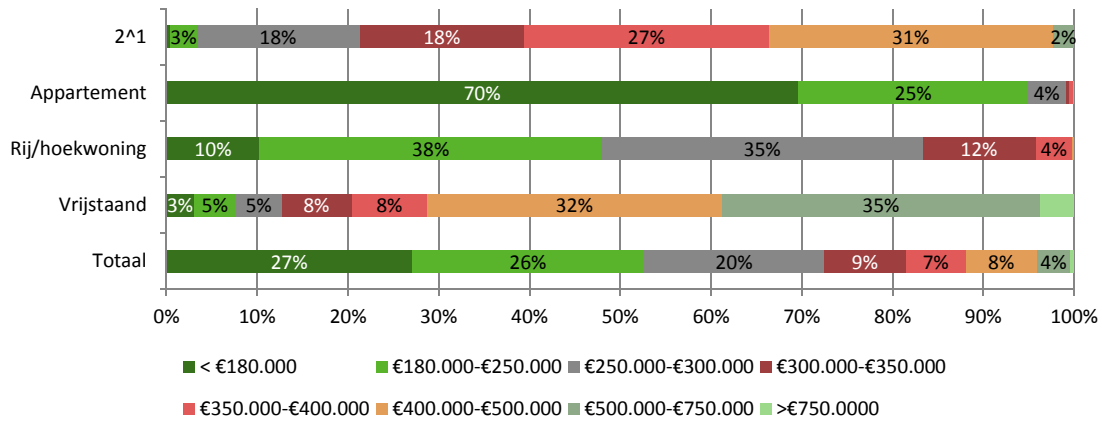
Figuur A.8: Gemeente Midden-Delfland. Samenstelling woningvoorraad in Den Hoorn naar WOZ-klasse



Bron: Gemeente Midden-Delfland, 2015.

Gekeken naar de WOZ-klassering heeft Den Hoorn het grootste aandeel woningen met een WOZ-waarde onder de € 180.000, een klein deel woningen met een WOZ-waarde tussen de € 180.000 en € 250.000 en een relatief groot aandeel woningen tussen de € 250.000 en € 300.000. Daarnaast is gemiddeld de WOZ-waarde in Den Hoorn hoger dan in de andere dorpen.

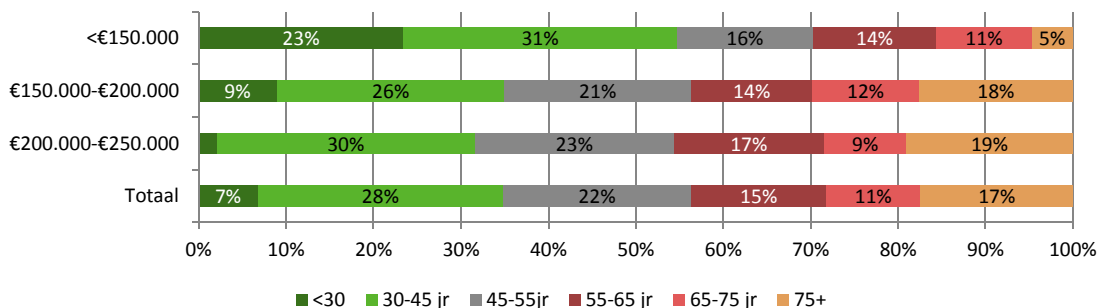
Figuur A.9: Gemeente Midden-Delfland. Woningtype naar WOZ-klasse in Den Hoorn



Bron: Gemeente Midden-Delfland, 2015.

De figuur illustreert dat de goedkope koop in Den Hoorn voornamelijk in appartementen zit. Een tweede relatief goedkope sector zijn de rij- en hoekwoningen. Ongeveer de helft van deze woningen heeft een WOZ-waarde tot € 250.000.

Figuur A.10: Gemeente Midden-Delfland. Samenstelling goedkope (koop)voorraad in Den Hoorn naar leeftijdsklasse



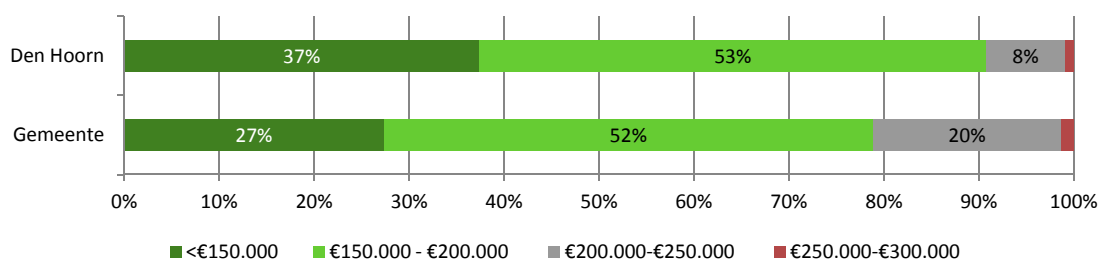
Bron: Gemeente Midden-Delfland, 2015.

De grafiek laat zien dat bijna een kwart van de goedkope koopwoningen in Den Hoorn bewoond wordt door jongeren (jonger dan 30 jaar) en ruim de helft is jonger dan 45 jaar.

Huursector

De huursector in Den Hoorn is voornamelijk sociale huur. De samenstelling van de sociale huurwoningen in Den Hoorn ziet er als volgt uit.

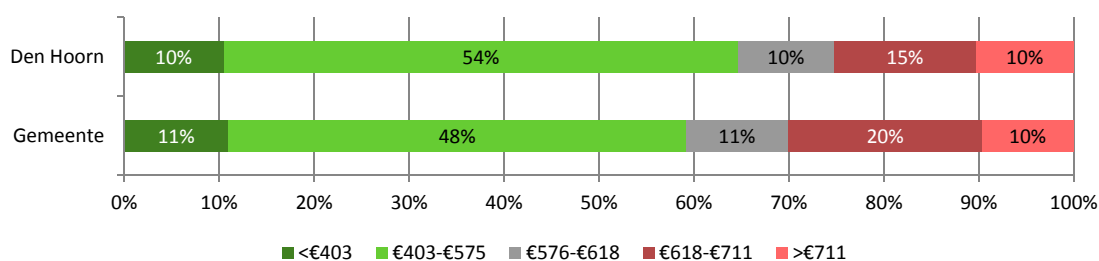
Figuur A.11: Gemeente Midden-Delfland. Samenstelling sociale huurwoningen naar WOZ-waarde, Den Hoorn



Bron: Wonen Midden-Delfland, 2015.

In heel Midden Delfland zijn er geen woningen van Wonen Midden Delfland met een waarde boven de € 300.000. Meer dan 90% van de sociale voorraad in Den Hoorn heeft een WOZ-waarde onder de € 200.000.

Figuur A.12: Gemeente Midden-Delfland. Samenstelling sociale voorraad naar huurprijsklasse, Den Hoorn



Bron: Wonen Midden-Delfland, 2015.

Ruim de helft van de sociale huurwoningen worden verhuurd met een prijs tussen de kwaliteitskortingsgrens (€ 403) en de eerste aftoppingsgrens (€ 576). Van alle woningen (535 woningen) wordt 10% verhuurd met een huurprijs hoger dan de liberalisatiegrens.

Koopsector

Den Hoorn kenmerkt zich als uitvalsbasis voor Delft. Den Hoorn trekt daarnaast een relatief groot aandeel hoogopgeleide mensen uit Delft aan, die door het hogere inkomen ook gelijk een duurder huis betrekken.

Den Hoorn heeft een relatief groot aandeel appartementen indien dit vergeleken wordt met het gemeentelijke gemiddelde en het aandeel van de andere dorpen. Het aantal verkopen van appartementen stijgt de laatste jaren licht. De gemiddelde verkoopprijs voor appartementen in Den Hoorn blijft wel onder de € 200.000. Appartementen worden redelijk snel verkocht, mits voor een scherpe prijs aangeboden. Appartementen onder de € 180.000 hebben een doorlooptijd van ongeveer zes weken, terwijl veel andere woningen al langer dan 6 maanden wordt aangeboden.

A.3 Blick in de toekomst

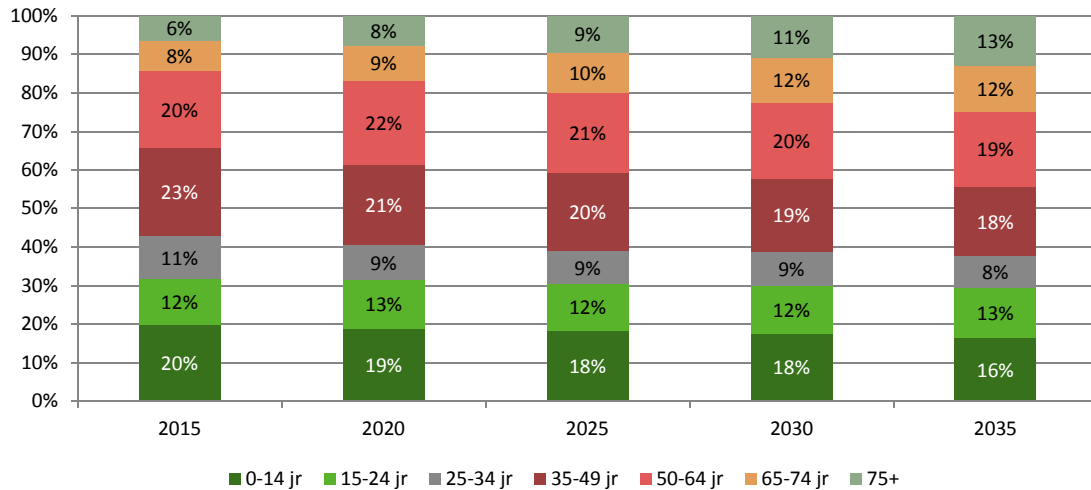
Tabel A.1: Gemeente Midden-Delfland. Bevolkingsprognose voor Den Hoorn

	2015	2020	2025	2030	2035	2015 2025	2025 2035
Den Hoorn	7.714	7.920	8.030	8.050	7.990	+315	-40
Gemeente	18.420	18.540	18.630	18.700	18.600	+210	-30

Bron: WBR provincie Zuid-Holland 2015, bewerking Companen.

Wat betreft inwoneraantallen heeft Den Hoorn te maken met een groei van 300 inwoners (4% tegenover 1% in de gehele gemeente). Deze stijging is sterker dan de toename van inwoners in de gemeente. De trend zet zich niet door in de toekomst, tussen 2025 en 2035 zal het inwoneraantal in zowel Den Hoorn als de hele gemeente afnemen.

Figuur A.13: Gemeente Midden-Delfland. Bevolkingsprognose naar leeftijdsklasse voor Den Hoorn



Bron: WBR provincie Zuid-Holland 2015, bewerking Companen.

Als we kijken naar de samenstelling van bevolkingsprognose naar leeftijdsklasse valt het op dat het aandeel ouderen aardig zal toenemen. Het aandeel 75+ zal in 20 jaar tijd toenemen van ongeveer 490 inwoners (6%) naar 1.010 (13%) inwoners in 2035. Daarnaast zal het aandeel jongeren (tot 50 jaar) afnemen van ongeveer 5.000 inwoners in 2015 (65%) naar ongeveer 4.360 inwoners in 2035 55%.

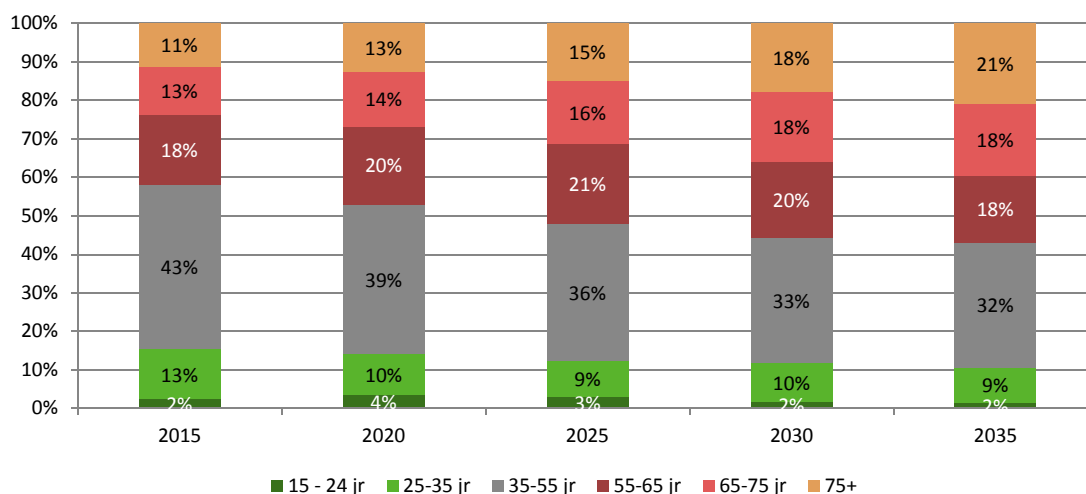
Tabel A.12: Gemeente Midden-Delfland. Huishoudensprognose voor Den Hoorn

	2015	2020	2025	2030	2035	2015 2025	2025 2035
Den Hoorn	2.992	3.210	3.300	3.290	3.290	+310	-10
Gemeente	7.440	7.920	8.070	7.990	7.900	+630	-170

Bron: WBR provincie Zuid-Holland 2015, bewerking Companen.

De huishoudensprognose laat eenzelfde beeld zien als de bevolkingsprognose. Tot 2025 zal het aantal huishoudens toenemen, en tussen 2025 en 2035 zal dit weer licht gaan dalen. Het aantal huishoudens in Den Hoorn stijgt sneller dan het aantal inwoners. De verklaring hiervoor is huishoudensverdunding.

Figuur A.14: Gemeente Midden-Delfland. Huishoudensprognose naar leeftijdsklasse voor Den Hoorn

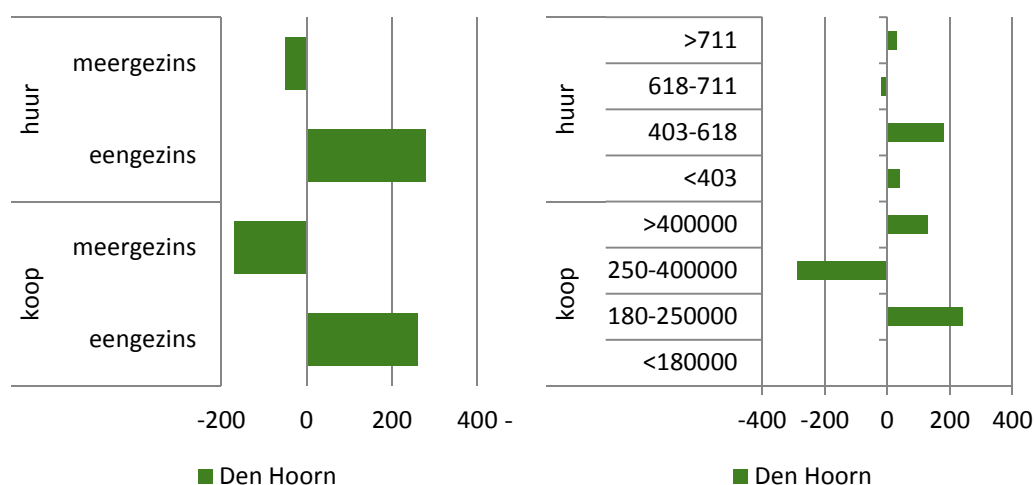


Bron: WBR provincie Zuid-Holland 2015, bewerking Companen.

In deze verdeling is de vergrijzing van de samenleving goed te zien. Het aandeel huishoudens van 35 tot 55 jaar neemt af van 1.280 huishoudens (43%) in 2015 naar 1.070 huishoudens (32%) in 2035. Daarnaast neemt het aandeel oudere huishoudens (55+) sterk toe, van ongeveer 1.250 huishoudens (40%) in 2015 naar bijna 1.880 (60%) in 2035.

Fricctie in het vraag en aanbod profiel

Figuur A.15: Gemeente Midden-Delfland. Fricctie tussen vraag en aanbod ¹⁾ in Den Hoorn naar soort woning en prijsklasse



1) De hierboven getoonde getallen dienen als indicatief beschouwd te worden.

Bron: Gemeente Midden-Delfland, bewerking Companen.

- Belangrijke kansrijke markten voor Den Hoorn: eengezinswoningen, zowel in de huur- als koopsector.
- In de huursector is het vooral de middeldure huursector (tussen de € 403 en € 618) waar op dit moment tekorten in kunnen ontstaan omdat Den Hoorn relatief duur in de huur is, door recente bouwjaren.
- Den Hoorn heeft in de koopsector veel woningen tussen de € 250.000 en € 400.000, hier zijn geen toevoegingen nodig.

- De koopsector tussen de € 180.000 en € 250.000 ontbreekt echter in Den Hoorn, dit is een kansrijke markt.

Doorstroompotentieel

Wij brengen in beeld wat de mogelijkheden zijn om doorstroming in het voor gezinnen met kinderen aantrekkelijke marktsegment van eengezinswoningen tussen € 150.000 en € 230.000 te realiseren (met Nationale Hypotheek Garantie te kopen). We zien drie kansrijke groepen om te verleiden om door te stromen uit deze woningen. Dat zijn opstomers (gezinnen tussen 30 en 45 jaar die wooncarrière willen maken), empty-nesters (tussen 55 en 75 jaar, waar kinderen het huis uit zijn en die op zoek zijn naar comfort passend bij de nieuwe levensfase) en senioren (vanaf 75 jaar, vaak een zorggerelateerde vraag). Deze groepen zijn in Den Hoorn als volgt aanwezig:

Tabel A.17: Gemeente Midden-Delfland. Potentieel kansrijke doorstromers in Den Hoorn

	Eengezinswoning	Appartement
Opstomers	120	100
Empty-nesters	110	90
Senioren	70	60
Totaal kansrijk	300	100

Bron: gemeente Midden-Delfland.

In Den Hoorn zijn er vooral kansen om doorstroming te bevorderen door in te spelen op de woonwensen van opstomende gezinnen.

A.4 Woonwensen van senioren

Woonmarkt senioren

Op dinsdag 13 oktober 2015 is in Den Hoorn een woonmarkt voor senioren georganiseerd, waar in het bijzonder is ingegaan op het langer zelfstandig thuiswonen van oudere inwoners. Daarnaast is het ook belangrijk om rekening te houden met de toekomstige woonwensen van oudere groepen.

Om hier inzicht in te krijgen zijn tijdens de woonmarkten korte interviews gehouden met de bezoekers. Hieronder wordt kort samengevat welke zaken de 'senioren' zelf belangrijk vonden.

De meeste inwoners van Den Hoorn die op de desbetreffende avond geïnterviewd zijn, hebben niet de behoefte om op korte termijn (binnen 5 jaar) te verhuizen, wellicht later of helemaal niet. Er zit in ieder geval geen haast bij. Het moment waarop men eventueel zou verhuizen is sterk afhankelijk van de ontwikkeling van de gezondheid en de mate van het aanbod van woningen; daarnaast is de huidige woning en tuin te groot of vergt teveel onderhoud.

Wat voor woningen zoekt men dan? Veel geven toch wel de wens aan om gelijkvloers te willen wonen, zodat traplopen dan tot het verleden behoort, het liefst iets van een appartement of grondgebonden seniorenwoning. Een belangrijk kenmerk voor de nieuwe woning is de aanwezigheid van een buitenruimte (ruim balkon of tuin) en bij voorkeur minstens twee slaapkamers zodat de (klein)kinderen eventueel kunnen logeren.

Daarnaast heerst toch wel de wens om te gaan huren, weliswaar tegen een goede prijs / kwaliteit-verhouding en het liefst in de sociale huur (onder de liberalisatiegrens). Door het gebrek aan aanbod en het hebben van een hoog inkomen en / of in combinatie met veel vermogen is men bang hier niet voor in aanmerking te komen.

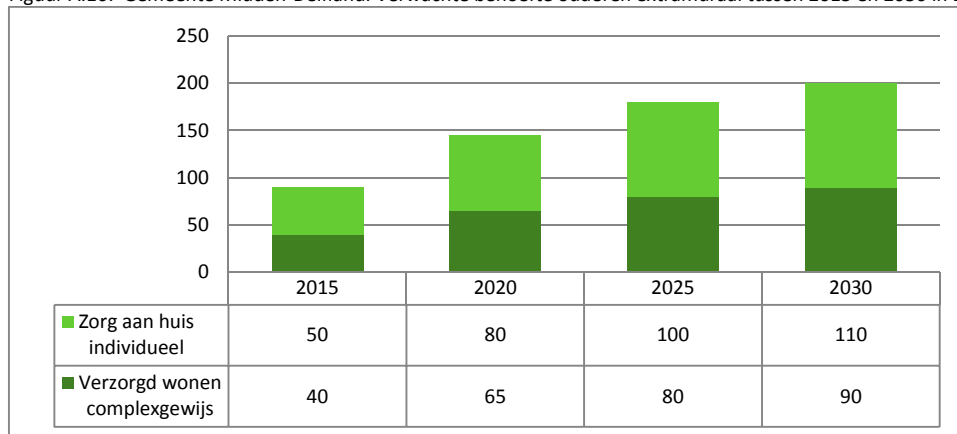
Wat betreft de leefomgeving geven de meeste senioren aan dat men zeker in Den Hoorn wil blijven, het dorpsgevoel van Den Hoorn vinden ze prettig, terwijl het tegelijkertijd dichtbij Delft zit voor eventuele extra voorzieningen. Op deze manier kan men toch optimaal genieten van 'dorps' wonen, maar toch

dicht bij de stad. Er is dus een sterke binding met Den Hoorn, deels doordat een aanzienlijk deel in deze buurt geboren en getogen is en deels doordat een groot deel van het sociale netwerk (zowel familie als kennissen) in Den Hoorn woont. Men vindt het belangrijk om dichtbij de voorzieningen te zitten, in een prettige buurt en met parkeerruimte in de buurt. Deze wens om dichtbij het sociale netwerk te blijven is belangrijk voor eventuele toekomstige zorgbehoefte. Dit sociale netwerk kan tot op zekere hoogte mantelzorg leveren indien er een zorgbehoefte bij komt.

Wonen met zorg

Wij hebben de behoefte aan verzorgd wonen en zorg aan huis berekend op basis van landelijke trends van extramuralisering enerzijds en de lokale bevolkingsontwikkeling anderzijds.

Figuur A.16: Gemeente Midden-Delfland. Verwachte behoefte ouderen extramuraal tussen 2015 en 2030 in Den Hoorn



Bron: WBR Zuid-Holland, CIZ-getallen Midden Delfland 2015, bewerking Companen.

De behoefte aan vormen van wonen met zorg groeit met name tot 2020. Erna is de behoeftegroei redelijk gelijkmatig.

B. Maasland

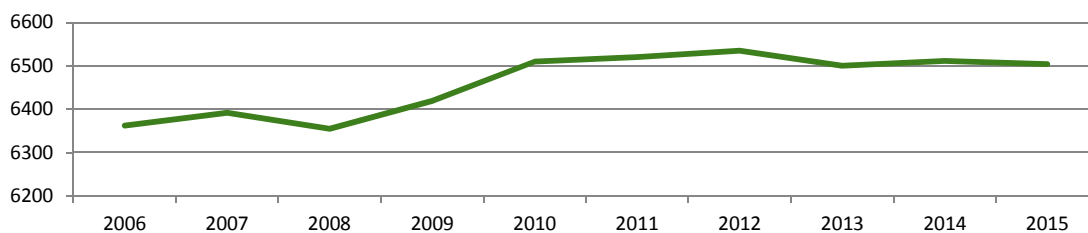
De woningmarkt van Maasland is sterk gelinkt aan die van Maassluis. Ook in de woonwensen is dit duidelijk. Men geeft aan eventueel nog wel naar Maassluis te willen verhuizen indien in Maasland geen aanbod is, maar Schipluiden of Den Hoorn worden zeer zelden genoemd.

Wat betreft woningaanbod zijn er in Maasland meer appartementen dan in Schipluiden, maar minder dan in Den Hoorn. Er zijn meer vrijstaande woningen dan in Den Hoorn, maar minder dan in Schipluiden.

B.1 Demografische ontwikkeling: terugblik

In de figuur is de ontwikkeling en samenstelling van de bevolking in Maasland weergegeven.

Figuur B.1: Gemeente Midden-Delfland. Bevolkingsontwikkeling 2006 - 2015 voor het dorp Maasland

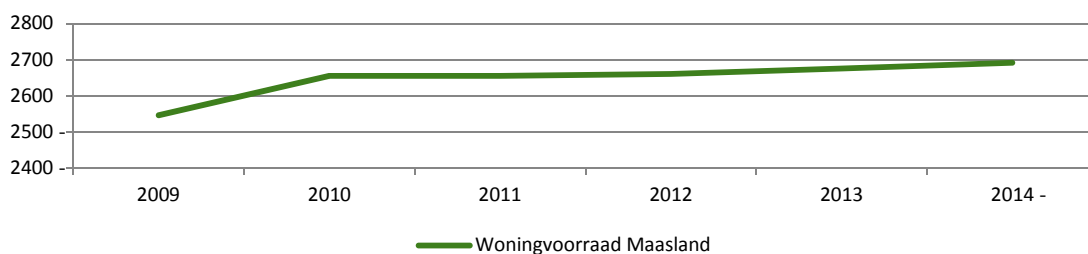


Bron: Gemeente Midden-Delfland, 2015.

De bevolking in Maasland fluctueert over de jaren. Tussen 2007 en 2008 is te zien dat de bevolking redelijk afnam. Vanaf 2008 is echter een stijging te zien in de bevolkingsaantallen, van 6.355 inwoners in 2008 tot 6.504 inwoners in 2015. Tussen 2008 en 2010 was de groei van de bevolking 2%.

De woningvoorraadontwikkeling in Maasland laat een stijgende lijn zien. In 2009 waren er 2.545 woningen in Maasland, in 2014 waren dat er 2.691, een groei van 5% in de woningvoorraad.

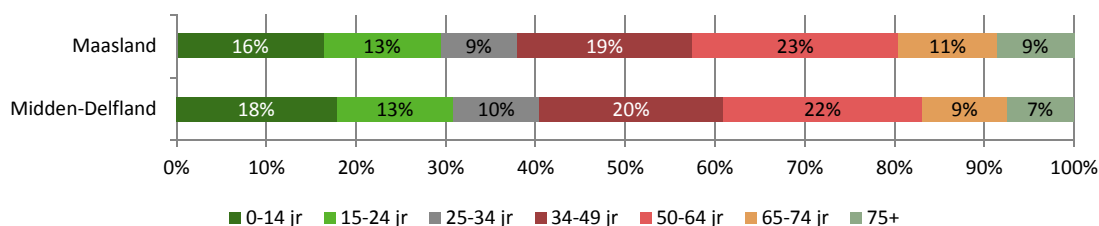
Figuur B.2: Gemeente Midden-Delfland. Ontwikkeling woningvoorraad in Maasland 2009 - 2014



Bron: CBS, 2015.

In de periode 2009 en 2010 is redelijk veel toegevoegd aan de woningvoorraad. In dezelfde periode is het bevolkingsaantal licht toegenomen. Het toevoegen van woningen leidt tot vestiging van buitenaf. Tegelijkertijd is een lichte daling van het aantal inwoners te zien wanneer er weinig woningen bij komen.

Figuur B.3: Gemeente Midden-Delfland. Bevolkingssamenstelling naar leeftijd, Maasland 2015



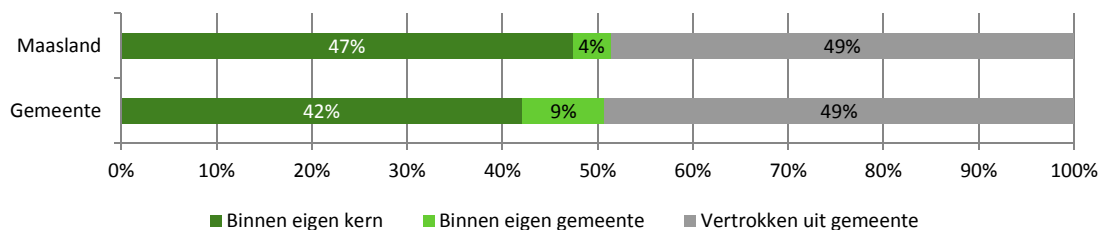
Bron: Gemeente Midden-Delfland, 2015.

De samenstelling naar leeftijd is redelijk gemiddeld in Maasland. In Maasland wonen relatief minder mensen met een leeftijd tot 35 jaar. Daarentegen heeft Maasland meer inwoners met een hogere leeftijd, in zowel de categorie 50 - 64 jaar, 65 - 75 jaar en 75 jaar en ouder. Ongeveer een vijfde van de bevolking in Maasland is ouder dan 65 jaar. Hoewel de iets oudere samenstelling en de locatie nabij Maassluis van invloed kan zijn op het voorzieningenniveau in de dorp, zal dit naar verwachting niet heel groot zijn gezien de geringe verschillen tussen Maasland en de gemeente als geheel.

Migratie

Verhuisbewegingen binnen de gemeente

Figuur B.4: Gemeente Midden-Delfland. Verhouding verhuisbewegingen in Maasland



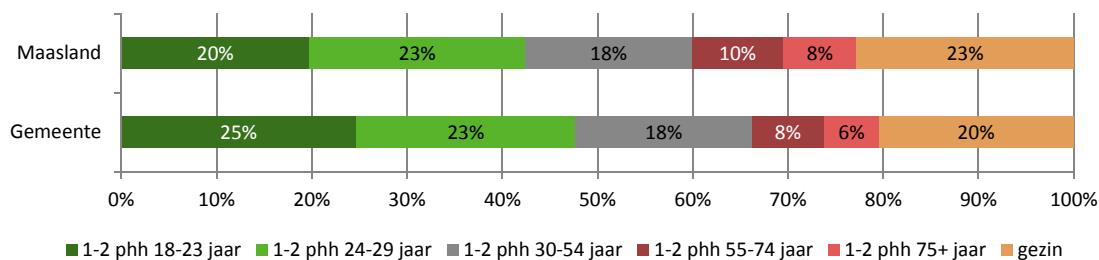
Bron: CBS Microdata, 2015.

In Maasland lijkt de binding met het dorp iets sterker te zijn. Bijna de helft van de verhuisbewegingen vonden plaats binnen Maasland. Daarnaast heeft maar een klein deel van de verhuisbewegingen plaatsgevonden tussen de dorpen Maasland, Den Hoorn en Schipluiden maar wel binnen de gemeente Midden-Delfland (4%).

Verhuisbewegingen naar huishoudenstype

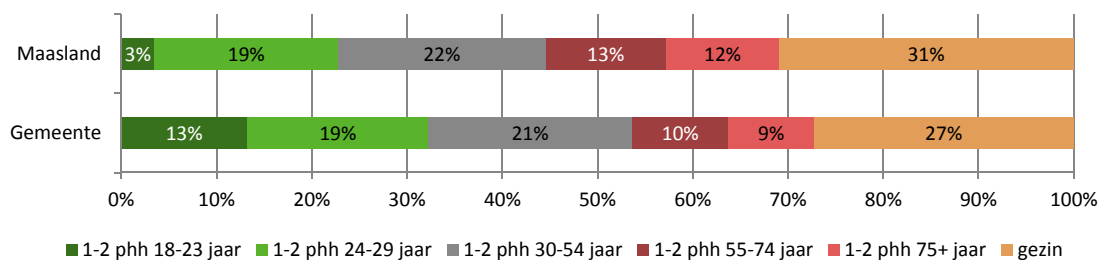
De onderstaande figuren illustreren de vertrekkers en vestigers naar samenstelling van het huishouden.

Figuur B.5: Gemeente Midden-Delfland. Vertrekkers (binnen en tussen gemeente) naar huishoudenstype



Bron: CBS Microdata, 2015.

Figuur B.6: Gemeente Midden-Delfland. Vestigers (binnen en tussen gemeente) naar huishoudenstype



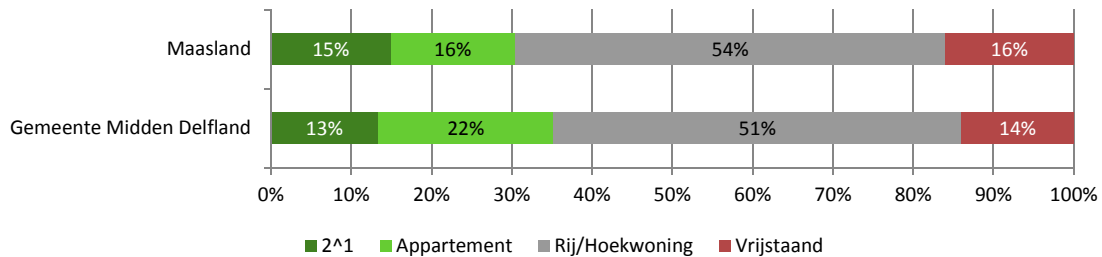
Bron: CBS Microdata, 2015.

Per saldo vertrekken er meer 1-2-persoonshuishoudens tussen de 18 en 23 jaar dan dat ze naar Maasland toekomen. De doelgroep tussen de 25 en 30 jaar (de 'echte' starters) trekken per saldo ook weg uit Maasland. Wel trekt Maasland relatief veel gezinnen aan, maar ook vooral wat oudere huishoudens tussen de 30 en 55 jaar en huishoudens vanaf 55 jaar oud.

B.2 Samenstelling huidige woningvoorraad

De volgende grafieken geven een beeld van hoe de huidige woningvoorraad in Maasland eruit ziet.

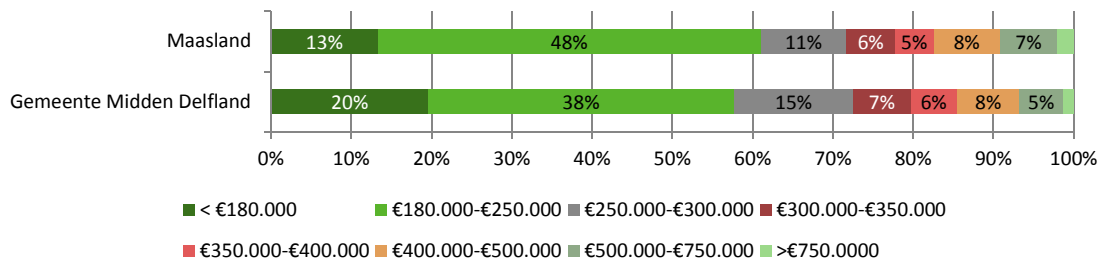
Figuur B.7: Gemeente Midden-Delfland. Samenstelling huidige woningvoorraad naar woningtype



Bron: Gemeente Midden-Delfland, 2015.

In Maasland zijn er minder appartementen aanwezig. Ruim de helft van de woningen is een eengezinswoning, deze woningen hebben veelal een aantrekkingskracht op gezinnen. Dit is terug te zien in de verhuisc bewegingen.

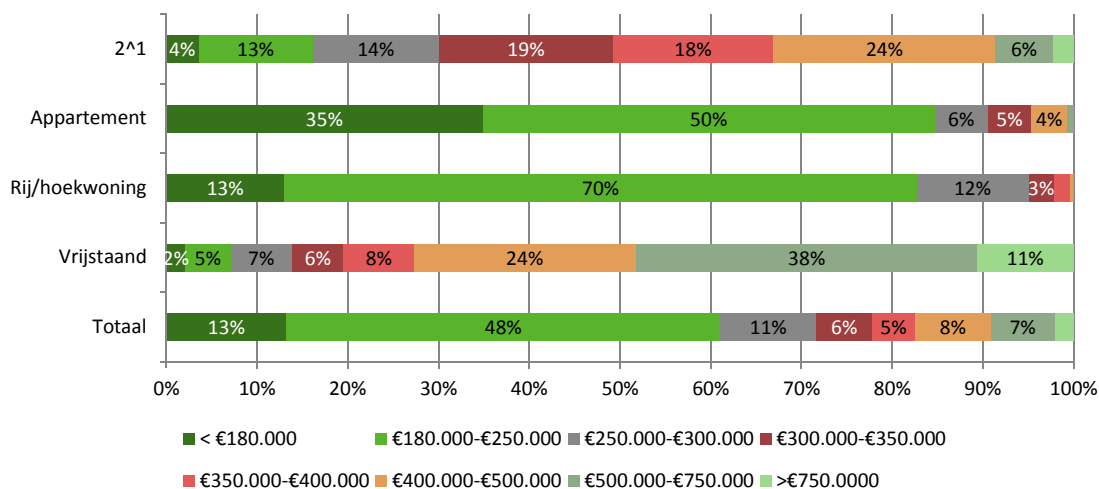
Figuur B.8: Gemeente Midden-Delfland. Woningvoorraad naar WOZ-klasse in Maasland



Bron: Gemeente Midden-Delfland, 2015.

Ook de samenstelling van de woningvoorraad naar WOZ-waarde laat zien dat Maasland niet een heel duur dorp is. Bijna de helft van de woningen heeft een WOZ-waarde tussen de € 180.000 en € 250.000. Wel zijn er in Maasland minder woningen die vallen onder 'goedkope' koopwoningen (tot € 180.000). Het wegblijven van starters met een leeftijd tot 30 jaar kan te maken hebben met een gebrek in aanbod van echt goedkope woningen in Maasland.

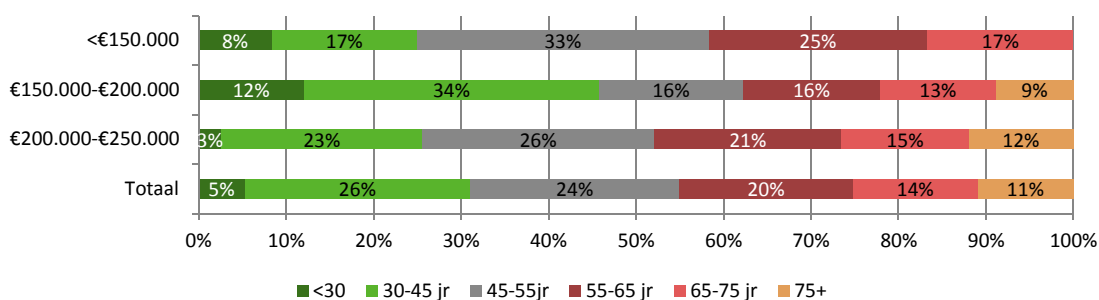
Figuur B.9: Gemeente Midden-Delfland. Woningtype naar WOZ-klasse in Maasland



Bron: Gemeente Midden-Delfland, 2015.

Het grootste deel van de goedkope voorraad tot € 250.000 zit in de rijwoningen en appartementen. Het relatief grote aandeel rijwoning in Maasland zorgt er dan ook voor dat de gemiddelde WOZ-waarde daalt. Vooral de twee-onder-één-kapwoningen en de vrijstaande woningen zijn duur in Maasland. 70% van de tweekappers is duurder dan € 300.000, bij de vrijstaande woningen is dit 85%.

Figuur B.10: Gemeente Midden-Delfland. Goedkope voorraad naar leeftijd bewoners in Maasland



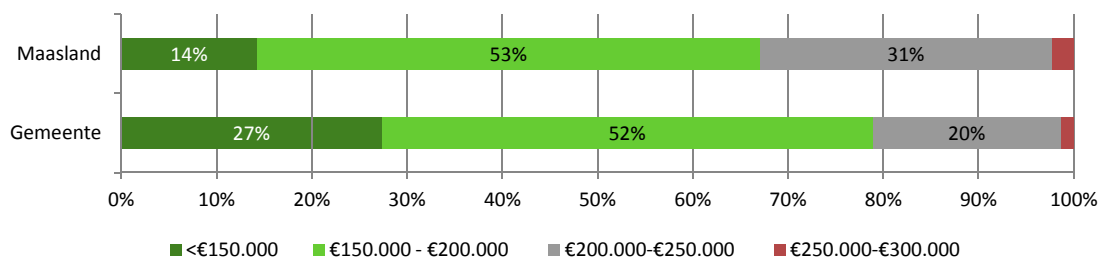
Bron: Gemeente Midden-Delfland, 2015.

Bijna 60% van de woningen met een WOZ-waarde onder de € 150.000 wordt bewoond door 45- tot 65-jarigen. Een relatief oudere groep zit in de goedkope woningvoorraad. De meeste jongeren (onder de 30 jaar en tussen de 30 en 45 jaar) wonen in de woningen met een WOZ-waarde tussen de € 150.000 en € 200.000. De meeste 75-plussers zitten in woningen met een WOZ-waarde tussen de € 200.000 en € 250.000 euro.

Huursector

De huursector in Maasland bestaat voornamelijk uit sociale huur. Met 680 woningen bij de woningcorporatie bevindt het grootste deel van het bezit van de woningcorporatie zich in Maasland. De samenstelling van de sociale huurwoningen in Maasland ziet er als volgt uit.

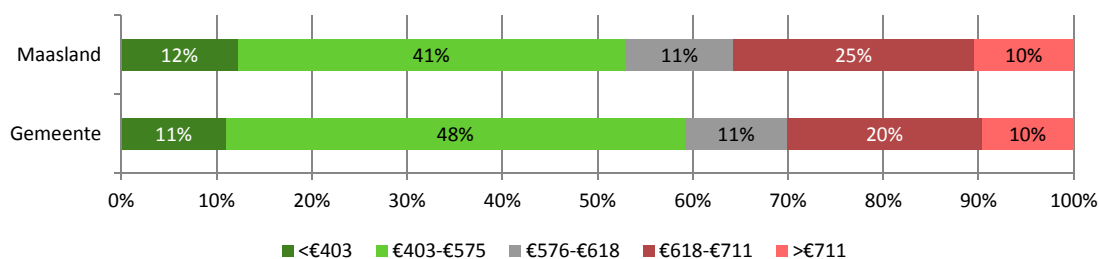
Figuur B.11: Gemeente Midden-Delfland. Samenstelling sociale huurwoningen naar WOZ-klasse, Maasland



Bron: Wonen Midden-Delfland, 2015.

Een relatief groot deel van de sociale voorraad van Maasland (vergeleken met het aandeel van de gemeente als geheel) heeft een WOZ-waarde tussen de € 200.000 en € 250.000. Tegelijkertijd is te zien dat slechts een beperkt aandeel een WOZ-waarde onder de € 150.000 heeft.

Figuur B.12: Gemeente Midden-Delfland. Samenstelling sociale voorraad naar huurprijsklasse, Maasland



Bron: Wonen Midden-Delfland, 2015.

Gekeken naar de huurprijzen in de sociale huursector valt op dat Maasland over het algemeen ook iets duurder is dan de rest van de gemeente, samenhangend met meer eengezinswoningen. Een kwart van de verhuurde woningen heeft een huurprijs tussen de hoogste aftoppingsgrens (€ 618) en de liberalisatiegrens (< € 711). Daarnaast heeft 10% een huurprijs boven de € 711.

Koopsector

Maasland heeft een grote hoeveelheid eengezinswoningen, dat wil zeggen, rij / hoekwoningen. Dit segment doet het over het algemeen goed. Het aantal transacties van zowel hoek- als tussenwoningen is sterk gestegen, en ook de verkoopprijzen zijn licht gestegen ten aanzien van een aantal jaar geleden. De gemiddelde verkoopprijs voor een tussenwoning is € 239.000 en voor een hoekwoning € 237.000. Woningen onder de € 220.000 staan veelal onder optie of zijn al verkocht. Woningen daarboven hebben een lange doorlooptijd en op dit moment staat nergens een optie tot verkoop. Dit duidt erop dat relatief goedkope woningen het in Maasland goed doen. Dit beeld werd bevestigd door de makelaars. Twee-onder-één-kapwoningen en hoekwoningen raken moeilijk verkocht. Maasland valt wat betreft woningmarktgebied meer in de buurt van Maassluis dan Schipluiden of Den Hoorn.

B.3 Blik in de toekomst

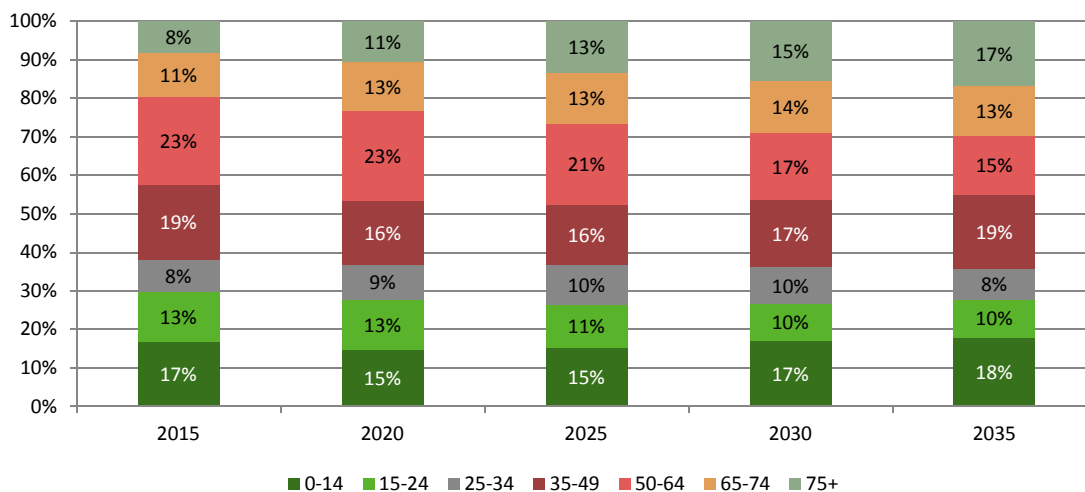
Tabel B.1: Gemeente Midden-Delfland. Bevolkingsprognose voor Maasland

	2015	2020	2025	2030	2035	2015 2025	2025 2035
Maasland	6.504	6.480	6.460	6.460	6.410	-45	-50
Gemeente	18.420	18.540	18.630	18.700	18.600	+210	-30

Bron: WBR provincie Zuid-Holland 2015, bewerking Companen.

In Maasland is een negatieve trend in inwoneraantallen te zien. Verwacht wordt dat tussen 2015 en 2025 het aantal inwoners zal dalen met ongeveer 50 inwoners, tussen 2025 en 2035 zal deze trend doorzetten met een daling van nog eens 50 inwoners.

Figuur B.14: Gemeente Midden-Delfland. Bevolkingsprognose naar leeftijdsklasse voor Maasland



Bron: WBR provincie Zuid-Holland 2015, bewerking Companen.

Gekeken naar de samenstelling van de bevolking van Maasland over de komende decennia is te zien dat het aandeel 'jongeren' redelijk hetzelfde blijft over de jaren. Verwacht wordt dat de groep tot 50 jaar met ongeveer 200 inwoners zal afnemen. De groep 75+ zal naar alle waarschijnlijkheid sterk gaan toenemen van 8% in 2015 naar 17% in 2035. Daarnaast zal er een groei van 10% (van 742 inwoners in 2015 naar 819 in 2035) zijn in de leeftijd tussen 65 en 75 jaar. Een sterke afname van 34% wordt verwacht in de groep 50- tot 65-jarigen van ongeveer 1.490 inwoners in 2015 naar 990 inwoners in 2035.

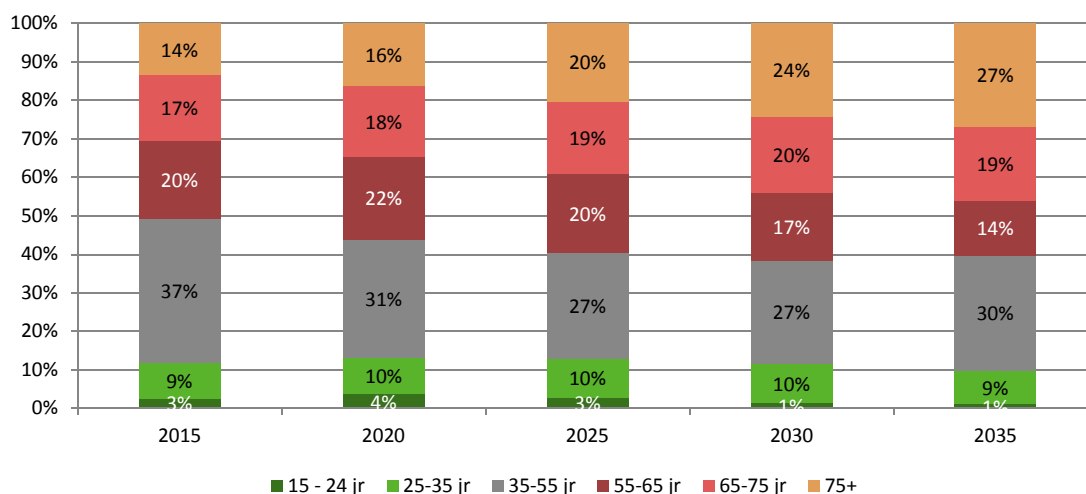
Tabel B.2: Gemeente Midden-Delfland. Huishoudensprognose voor Maasland

	2015	2020	2025	2030	2035	2015 2025	2025 2035
Maasland	2.696	2.850	2.880	2.820	2.760	+180	-120
Gemeente	7.440	7.920	8.070	7.990	7.900	+630	-170

Bron: WBR provincie Zuid-Holland 2015, bewerking Companen.

Ondanks dat het aantal inwoners volgens de prognose zal afnemen, is de verwachting dat het aantal huishoudens licht toeneemt. Voor de komende 10 jaar wordt verwacht dat dit met ongeveer 200 huishoudens zal stijgen. Een verklaring voor deze tegenstrijdigheid in bevolkings- en huishoudensprognose is de huishoudensverdunding, wat hand in hand gaat met de toename van het aandeel ouderen in Maasland. Tussen 2025 en 2035 zal het aantal huishoudens weer afnemen met 120.

Figuur B.14: Gemeente Midden-Delfland. Huishoudensprognose naar leeftijdsklasse voor Maasland

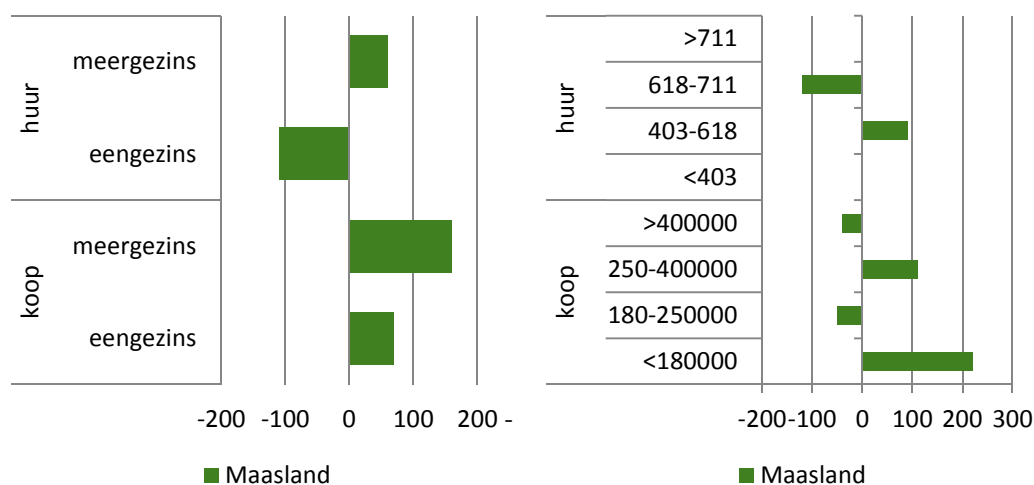


Bron: WBR provincie Zuid-Holland 2015, bewerking Companen.

Wat betreft de samenstelling van deze huishoudens is over de jaren heen goed te zien dat het aandeel oudere huishoudens steeds bepalender zal zijn. In 2015 is ongeveer 30% van de huishoudens ouder dan 65 jaar, in 2035 zal dit bijna 50% van de huishoudens zijn.

Fricctie tussen vraag en aanbod

Figuur B.15: Gemeente Midden-Delfland. Fricctie in de vraag- en aanbodbalans naar soort woning en prijsklasse voor Maasland



1) De gepresenteerde getallen dienen als indicatief te worden gezien.

Bron: Gemeente Midden-Delfland, bewerking Companen.

- Maasland heeft veel sociale huur, zowel eengezinswoningen als appartementen. Voor de eengezinswoningen wordt geen tekort verwacht, bij de appartementen is een beperkte marktkans te zien.
- Wat betreft de huurprijzen is er vooral een tekort aan huurwoningen tussen de € 403 en € 618 per maand.
- Wat betreft de koopsector heeft Maasland het laagste aandeel goedkope koopwoningen (< € 150.000), waardoor dit een erg kansrijke markt is. Daarnaast is er in de koopsector een tekort aan zowel appartementen als eengezinswoningen. Beide vormen een kansrijke markt.

Doorstroompotentieel

Wij brengen in beeld wat de mogelijkheden zijn om doorstroming in het voor gezinnen met kinderen aantrekkelijke marktsegment van eengezinswoningen tussen € 150.000 en € 230.000 te realiseren (met Nationale Hypotheek Garantie te kopen). We zien drie kansrijke groepen om te verleiden om door te stromen uit deze woningen. Dat zijn opstomers (gezinnen tussen 30 en 45 jaar die wooncarrière willen maken), empty-nesters (tussen 55 en 75 jaar, waar kinderen het huis uit zijn en die op zoek zijn naar comfort passend bij de nieuwe levensfase) en senioren (vanaf 75 jaar, vaak een zorggerelateerde vraag). Deze groepen zijn in Maasland als volgt aanwezig:

Tabel B.17: Gemeente Midden-Delfland. Potentieel kansrijke doorstromers in Maasland

	Eengezinswoning	Appartement
Opstomers	145	40
Empty-nesters	210	25
Senioren	60	15
Totaal kansrijk	475	40

Bron: Gemeente Midden-Delfland.

In Maasland zijn er veel kansen om doorstroming te bevorderen. Met name inspelen op de vraag van empty-nesters biedt in dit dorp de nodige mogelijkheden. Daarnaast zijn er mogelijkheden om opstomers te verleiden om te verhuizen.

B.4 Woonwensen van senioren

Woonmarkt senioren

Op dit moment hebben de meeste mensen uit deze doelgroep een koopwoning. Een groot deel geeft daarnaast aan dat men eventueel in de woning zou kunnen blijven indien iemand (zijzelf / de partner) zorgbehoevend zou worden. Ongeveer de helft van de aanwezigen gaf aan (misschien) te willen verhuizen binnen nu en vijf jaar.

Redenen hiervoor zijn vooral dat de woning en tuin op dit moment te groot is, en in verband met mogelijke gezondheidsproblemen heeft men wellicht geen keus. Overigens geven een aantal inwoners aan alleen naar het Singelhof te gaan indien het echt niet anders kan.

Men denkt alvast na over de toekomst, dat wil zeggen, als toekomstige woning wil men graag een gelijkvloerse woning. Overigens is de wens koop versus huur evenredig verdeeld. Wel is het beide in het betaalbare segment, dus koop tot € 250.000 en huur in de sociale sector.

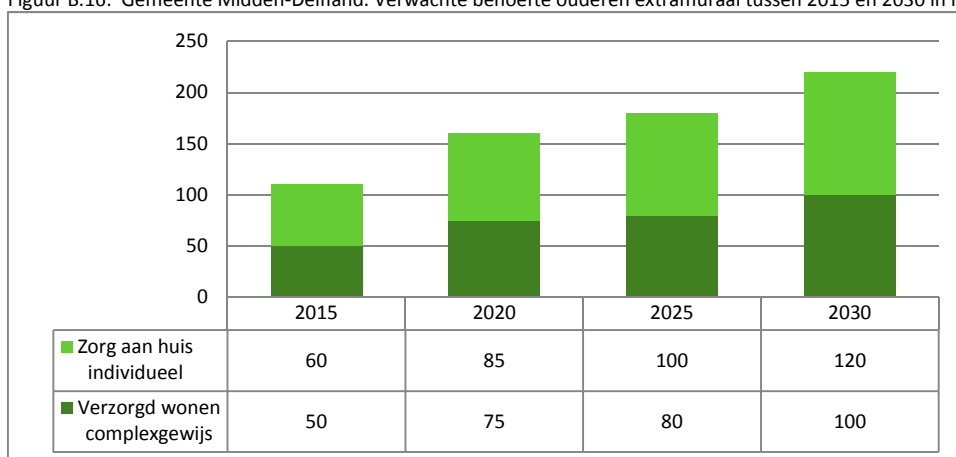
De wens is veelal een appartement, daarnaast wil men graag dichtbij voorzieningen zijn, beschikking hebben over een buitenruimte, een ruime woning met minstens 2 slaapkamers. Hoewel veel mensen aangeven liever in Maasland te willen blijven in plaats van te verhuizen naar een andere dorp, hebben ze geen probleem met uitwijken naar Maassluis, Vlaardingen of andere locaties in de omgeving.

Opmerkelijk was de nadrukkelijke wens van twee inwoners om gebruik te kunnen maken van gezamenlijke voorzieningen of het wonen in een groepswoning.

Wonen met zorg

Wij hebben de behoefte aan verzorgd wonen en zorg aan huis berekend op basis van landelijke trends van extramuralisering enerzijds en de lokale bevolkingsontwikkeling anderzijds.

Figuur B.16: Gemeente Midden-Delfland. Verwachte behoefte ouderen extramuraal tussen 2015 en 2030 in Maasland



Bron: WBR Zuid-Holland, CIZ-getallen Midden Delfland 2015, bewerking Companen.

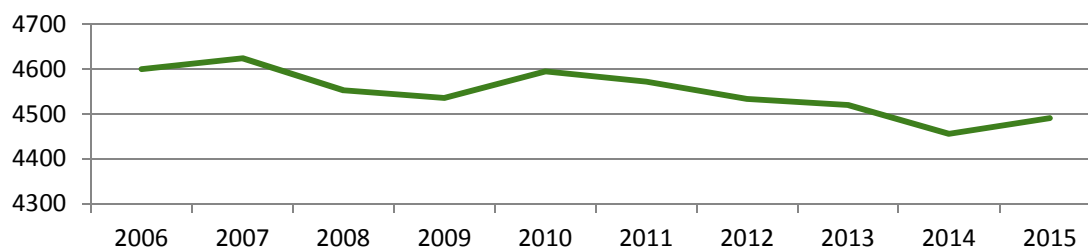
De behoefte aan vormen van wonen met zorg groeit met name tot 2020. Tot 2025 is de groei beperkt. Hierna volgt nog enige groei. De behoefte is in Maasland verhoudingsgewijs groot (bijna de helft van de gemeentelijke behoefte).

C. Schipluiden

Schipluiden ligt ruimtelijk meer als zelfstandig dorp. Delft, Maassluis en Den Haag zijn dichtbij, maar wel op enige afstand. De aantrekkingskracht op vestigers uit deze dorpen is daardoor iets minder groot dan in Den Hoorn of Maassluis. Bovendien is Schipluiden kleiner, wat ook terug komt in een iets minder voorzieningenaanbod.

C.1 Demografische ontwikkeling: terugblik

Figuur C.1: Gemeente Midden-Delfland. Bevolkingsontwikkeling 2006 - 2015 voor het dorp Schipluiden

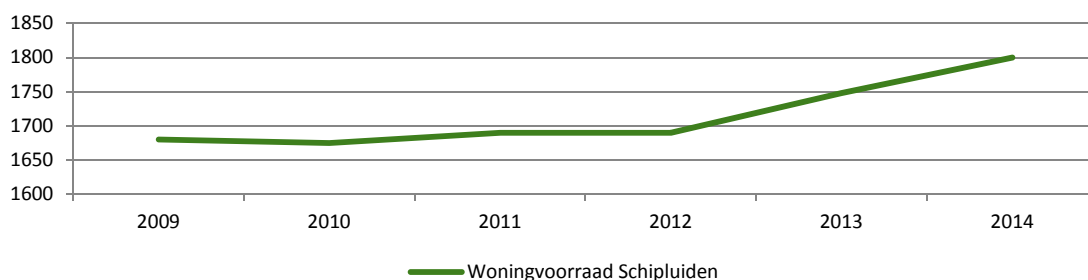


Bron: Gemeente Midden-Delfland, 2015.

Schipluiden fluctueert sterk in inwoneraantallen over de jaren heen. Over het algemeen is het inwoneraantal tussen 2006 en 2015 met ongeveer 3% gekrompen. Echter is er in 2009 / 2010 en 2014 / 2015 een lichte stijging te zien in inwoneraantal.

In de periode van 2009 tot en met 2014 is de woningvoorraad in Schipluiden toegenomen met 7% van 1.680 woningen in 2009 tot 1.800 woningen in 2014.

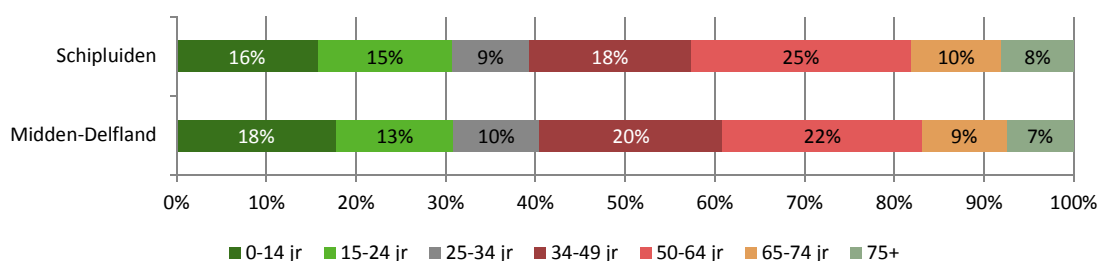
Figuur C.2: Gemeente Midden-Delfland. Ontwikkeling woningvoorraad 2009 - 2014



Bron: CBS, 2015.

Hoewel het aandeel woningen toeneemt, neemt juist het aantal inwoners af (gevolg van de gezinsverdunning die in dit dorp vooruit loopt).

Figuur C.3: Gemeente Midden-Delfland. Bevolkingssamenstelling naar leeftijdsklassen, Schipluiden 2015



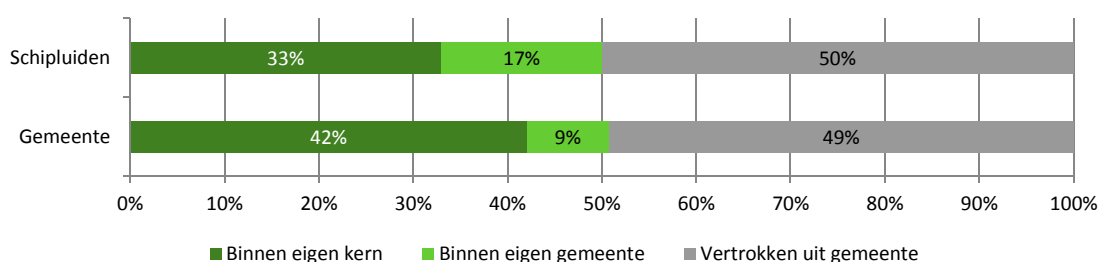
Bron: Gemeente Midden-Delfland, 2015.

Ongeveer een kwart van de inwoners in Schipluiden heeft de leeftijd van 50 tot en met 64 jaar. Van de drie dorpen in Midden-Delfland is dit percentage in Schipluiden het hoogst. Het aandeel jongeren tot 15 jaar is laag in Schipluiden, daar staat echter tegenover dat er meer 15- tot 24-jarigen in Schipluiden zijn. Er wonen in Schipluiden vooral gezinnen met oudere kinderen.

Migratie

Verhuisbewegingen binnen de gemeente

Figuur C.4: Gemeente Midden-Delfland. Verhouding verhuisbewegingen in Schipluiden



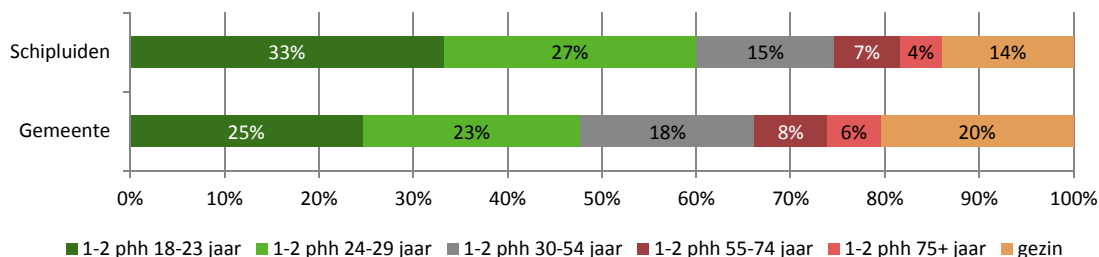
Bron: CBS Microdata, 2015.

Gekeken naar het aandeel verhuisbewegingen is de binding met het dorp Schipluiden het laagst van de 3 dorpen, en vertrekt een relatief groot deel uit de gemeente, of zoekt een woning in een ander dorp binnen Midden-Delfland. Oorzaak kan zijn dat er onvoldoende aanbod is, of dat de dorpen Maasland en Den Hoorn het meest nabije alternatief zijn (in de andere dorpen ligt dit nabije alternatief buiten de gemeentegrens).

Verhuisbewegingen naar huishoudenstype

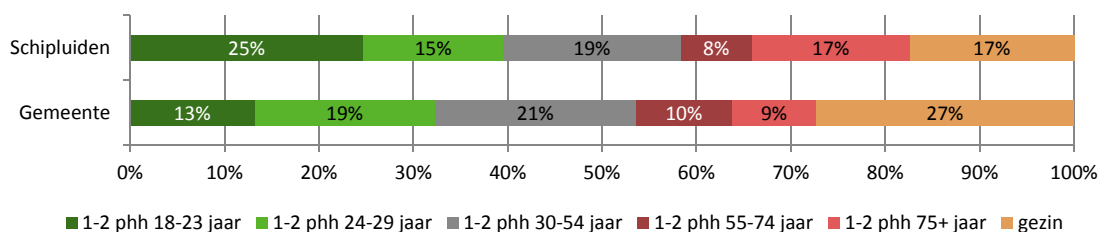
De onderstaande figuren illustreren de vertrekkers en vestigers naar samenstelling van het huishouden.

Figuur C.5: Gemeente Midden-Delfland. Vertrekkers (binnen en tussen gemeente) naar huishoudenstype



Bron: CBS Microdata, 2015.

Figuur C.6: Gemeente Midden-Delfland. Vestigers (binnen en tussen gemeente) naar huishoudenstype



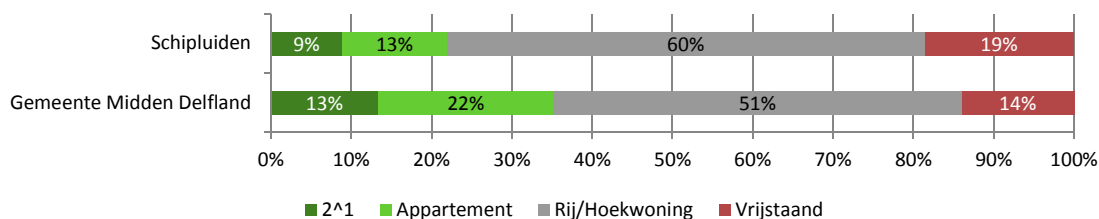
Bron: CBS Microdata, 2015.

Een relatief klein deel van de vertrekkers uit Schipluiden bestaat uit gezinnen, en vervolgens is dit ook een kleine stroom van de gehele instroom. Ook voor 1-2-persoonshuishoudens onder de 30 jaar is er een relatief sterke uitstroom (60% van de vertrekbewegingen, maar slechts 40% van de instroom). Daarentegen verlaten relatief weinig 75+-ers het dorp Schipluiden, terwijl deze groep een groot percentage van de instroom vertegenwoordigt, al helemaal vergeleken met het gemeentelijk gemiddelde. Oudere huishoudens vestigen zich dus graag in Schipluiden.

C.2 Samenstelling huidige woningvoorraad

Allereerst gaan we bekijken hoe de huidige woningvoorraad in Schipluiden eruit ziet. Daarnaast kijken we ook naar de samenstelling van de woningvoorraad in de sociale huur, en de huidige verhuur- en verkoopgegevens.

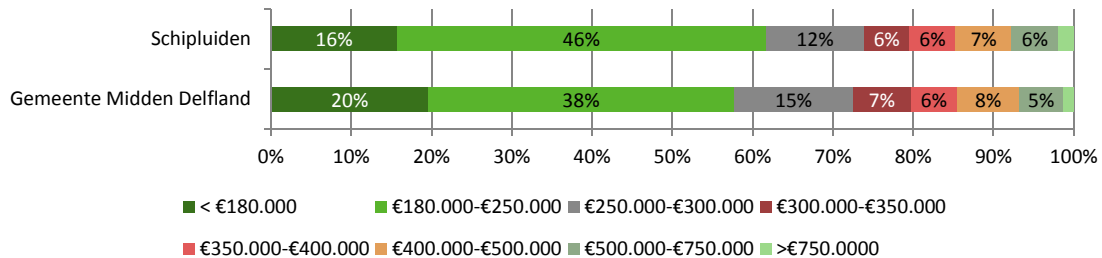
Figuur C.7: Gemeente Midden-Delfland. Samenstelling van de voorraad in Schipluiden naar woningtype



Bron: Gemeente Midden-Delfland, 2015.

Van de drie dorpen in Midden-Delfland heeft Schipluiden het laagste percentage twee-onder-één-kapwoningen. Daar staat tegenover dat Schipluiden wel veruit het grootste aandeel rij / hoekwoningen heeft; 60% van de huidige voorraad bestaat uit rij- en hoekwoningen. Daarnaast heeft Schipluiden van de drie dorpen ook het grootste aanbod vrijstaande woningen.

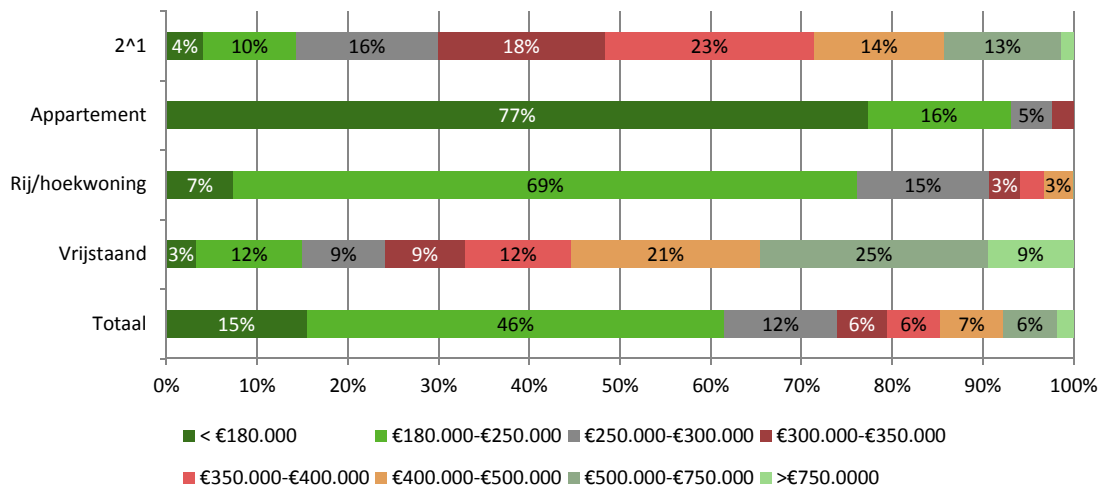
Figuur C.8: Gemeente Midden-Delfland. Woningvoorraad naar WOZ-klasse in Schipluiden



Bron: Gemeente Midden-Delfland, 2015.

Ondanks het grote aandeel vrijstaande woningen in Schipluiden, lijkt dit niet een hele grote invloed te hebben op de WOZ-klassen. Over het algemeen is Schipluiden iets goedkoper dan de gemeente gemiddeld, met ruim 60% van de woningen onder de € 250.000 euro. Wel is er een lager aandeel woningen met een WOZ-klasse onder de € 180.000. Hierdoor zal de echte starter in Schipluiden wellicht problemen krijgen met betrekking tot het rondkrijgen van de financiering, gezien het lage aandeel goedkope koop.

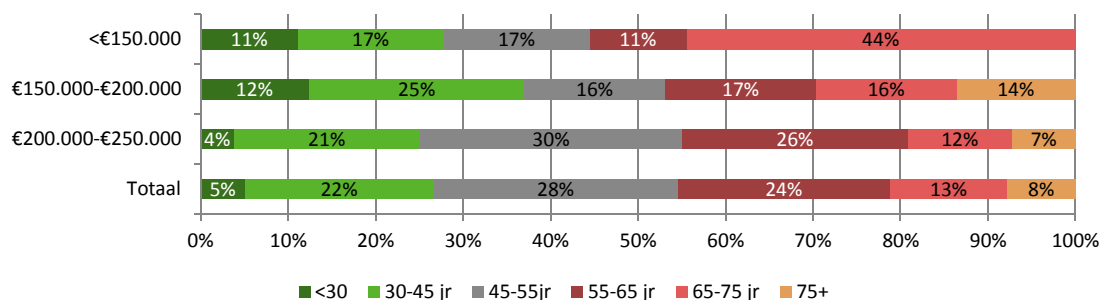
Figuur C.9: Gemeente Midden-Delfland. Woningtype naar WOZ-klasse voor Schipluiden



Bron: Gemeente Midden-Delfland, 2015.

Het kleine aandeel goedkope koop (< € 180.000) hangt samen met het beperkte aanbod appartementen. In de sector tussen € 180.000 en € 250.000 zijn er voornamelijk de rij / hoekwoningen. Aangezien dit segment het grootste aandeel van de woningvoorraad in Schipluiden betreft, zijn de woningen relatief goedkoop. Van de vrijstaande woningen heeft ruim 75% van de woningen een WOZ-waarde boven de € 300.000, en een kwart een WOZ-waarde tussen de € 500.000 en € 750.000.

Figuur C.10: Gemeente Midden-Delfland. Goedkope voorraad naar leeftijd bewoners in Schipluiden



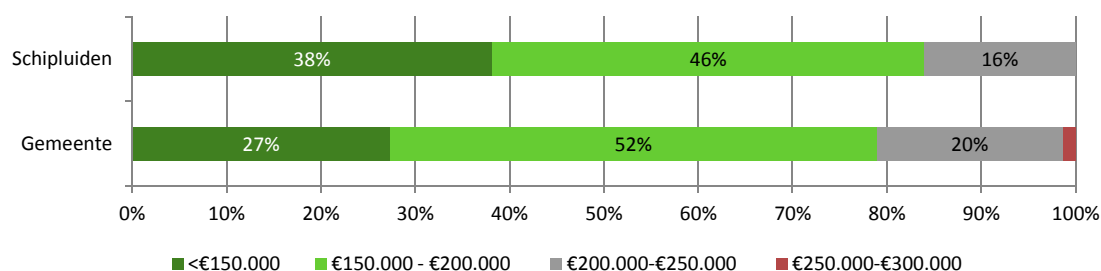
Bron: Gemeente Midden-Delfland, 2015.

Bijna de helft van de goedkope voorraad in Schipluiden wordt bewoond door huishoudens tussen 65 en 75 jaar. Deze groep is over het algemeen niet heel verhuisgeneigd. Dit kan betekenen dat de goedkope voorraad in Schipluiden niet snel beschikbaar komt voor jongeren. De inwoners met een leeftijd van 45 tot 65 jaar zitten veelal in de woningen tussen de € 200.000 en € 250.000.

Huursector

In Schipluiden staan 330 van alle 1.545 sociale huurwoningen in de gehele gemeente.

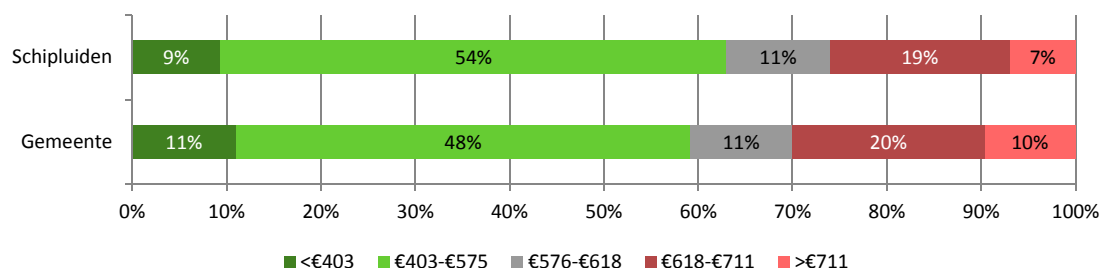
Figuur C.11: Gemeente Midden-Delfland. Sociale huurwoningvoorraad in Schipluiden naar WOZ-klasse



Bron: Wonen Midden-Delfland, 2015.

Van de 330 woningen van Wonen Midden-Delfland in Schipluiden, heeft ongeveer 38% een WOZ-waarde onder de € 150.000. Dit is een stuk goedkoper in vergelijking met de 27% van de gehele gemeente. Daarnaast heeft bijna de helft van de sociale huurwoningen in Schipluiden een WOZ-waarde tussen de € 150.000 en € 200.000. De sociale voorraad is relatief goedkoop.

Figuur C.12: Gemeente Midden-Delfland. Sociale huurwoningvoorraad in Schipluiden naar huurprijsklasse



Bron: Wonen Midden-Delfland, 2015.

Van de sociale huurwoningen heeft 63% een huurprijs onder de onderste aftoppingsgrens. Hierdoor is ook huren in Schipluiden iets goedkoper in verhouding met de rest van de gemeente. Daarnaast heeft

Schipluiden het laagste aandeel woningen tussen de bovenste aftoppingsgrens en boven de liberalisatiegrens. In de aanbodrapportage van 2014 komt naar voren dat de verhuurde woningen voornamelijk een huurprijs tussen de hoogste aftoppingsgrens en de liberalisatiegrens hadden.

Koopsector

Schipluiden heeft een groot aandeel rij / hoekwoningen en vrijstaande woningen. Het aantal transacties bij rij / hoekwoningen stijgt. Bij de vrijstaande woningen zien we dat het aantal transacties minimaal stijgt; vergeleken met 2008 is er nog geen verandering.

Dit beeld is terug te vinden bij te koop staande woningen. Op dit moment staan er 30 woningen te koop in Schipluiden. Hiervan staat één woning te koop met een prijs onder de € 180.000. Daarna is de volgende verkoopprijs rond de € 215.000, en hierna lopen de verkoopprijzen al snel op naar € 300.000. Van de 30 woningen zijn er drie onder voorbehoud verkocht, deze hebben een vraagprijs van € 240.000 tot € 300.000.

In het afgelopen jaar zijn er daarnaast 38 woningen verkocht in Schipluiden; hiervan hadden 30 woningen een verkoopprijs onder de € 250.000.

Dit beeld wordt herkend door de makelaars. Goedkope woningen doen het nog wel goed, maar de echte dure markt heeft weinig tot geen doorstroming. Daarnaast heeft Schipluiden wel veel karakter, maar ligt het meer afgelegen dan Maasland of Den Hoorn, met een relatief slechte bereikbaarheid met het openbaar vervoer, waardoor het moeilijker wordt deze huizen te verkopen.

C.3 Blick in de toekomst

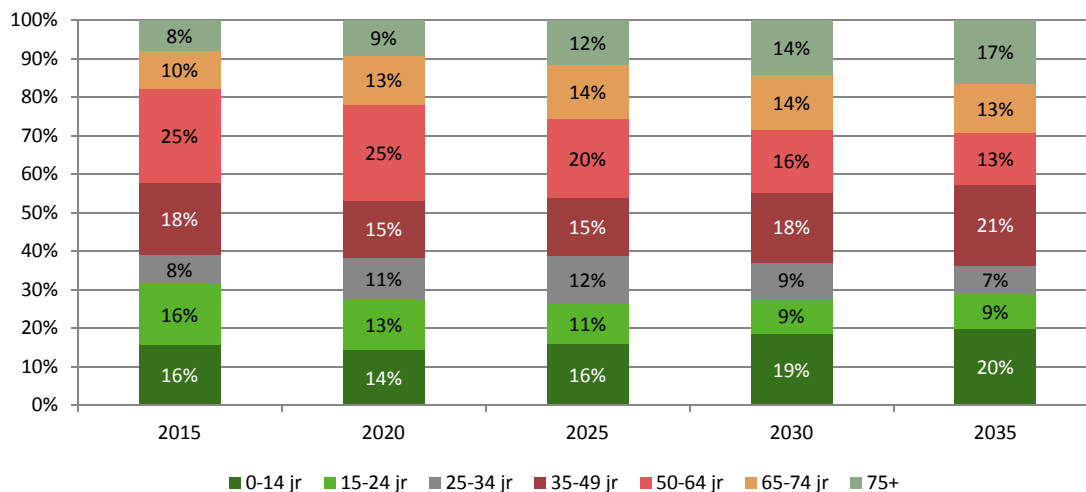
Tabel C.1: Gemeente Midden-Delfland. Bevolkingsprognose voor Schipluiden

	2015	2020	2025	2030	2035	2015 2025	2025 2035
Schipluiden	4.491	4.440	4.520	4.600	4.590	+30	+70
Gemeente	18.420	18.540	18.630	18.700	18.600	+210	-30

Bron: WBR provincie Zuid-Holland 2015, bewerking Companen. -

Op de korte termijn (tot 2025) zal het inwoneraantal in Schipluiden licht toenemen. Echter, tussen 2025 - en 2035 neemt de groei toe, 2% tussen 2025 en 2035 waar de andere dorpen een krimp ervaren. -

Figuur C.13: Gemeente Midden-Delfland. Bevolkingsprognose naar leeftijdsklasse voor Schipluiden -



Bron: WBR provincie Zuid-Holland 2015, bewerking Companen.

Gekeken naar de samenstelling van de bevolking naar de toekomst toe, valt vooral op dat veel leeftijds-categorieën ongeveer een even groot aandeel zullen behouden. De verwachting is dat alleen het aandeel 50- tot 65-jarige zal afnemen van 25% in 2015 naar 13% in 2035. Het aandeel 75-plussers groeit daarentegen. Het aandeel 35- tot 50-jarigen en het aandeel jongeren tot 15 jaar neem toe; de gezinnen met kinderen.

Op dit moment heeft Schipluiden twee basisscholen; De Ark en de Sint Jozef. In 2015 geven deze twee scholen les aan ongeveer 350 leerlingen, naar verwachting zal dit afnemen naar 260 leerlingen in 2030, een daling van 25%.

Tot 2025 wordt een groei verwacht van ongeveer 140 huishoudens (groei van 8%), om vervolgens tussen de 2025 en 2035 een krimp te krijgen van 2% met een afname van 40 huishoudens.

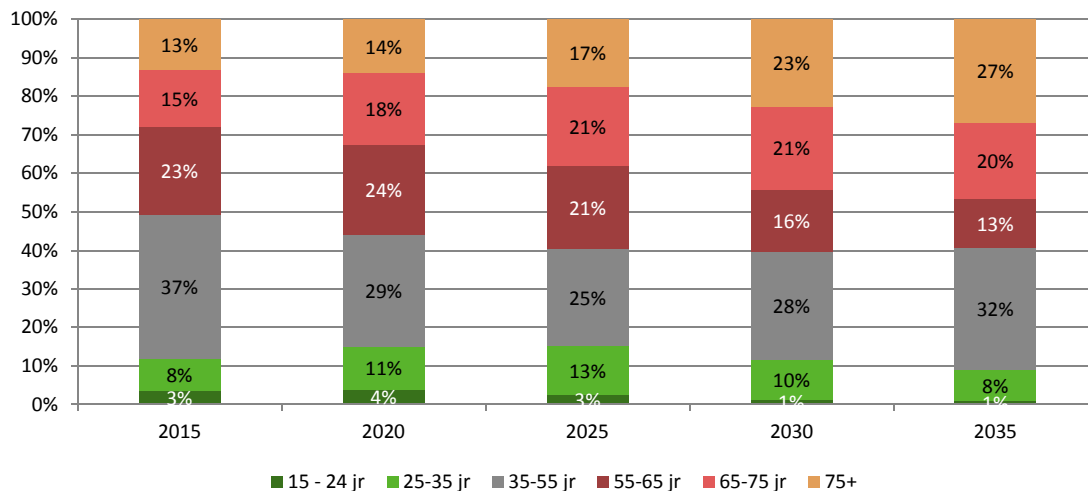
Tabel C.2: Gemeente Midden-Delfland. Huishoudensprognose voor Schipluiden

	2015	2020	2025	2030	2035	2015 2025	2025 2035
Schipluiden	1.750	1.860	1.890	1.880	1.850	+140	-40
Gemeente	7.440	7.920	8.070	7.990	7.900	+630	-170

Bron: WBR provincie Zuid-Holland 2015, bewerking Companen.

Op de lange termijn wordt een groei verwacht van het aantal inwoners, maar een daling van het aantal huishoudens in Schipluiden. Waar in de andere dorpen de landelijke trend van huishoudensverduunning plaatsvindt, zal dit in Schipluiden een minder belangrijke rol spelen op de lange termijn. Door het grote aandeel 50-plussers in het dorp, is de gemiddelde huishoudensgrootte al relatief beperkt.

Figuur C.14: Gemeente Midden-Delfland. Huishoudensprognose naar leeftijdsklasse voor Schipluiden

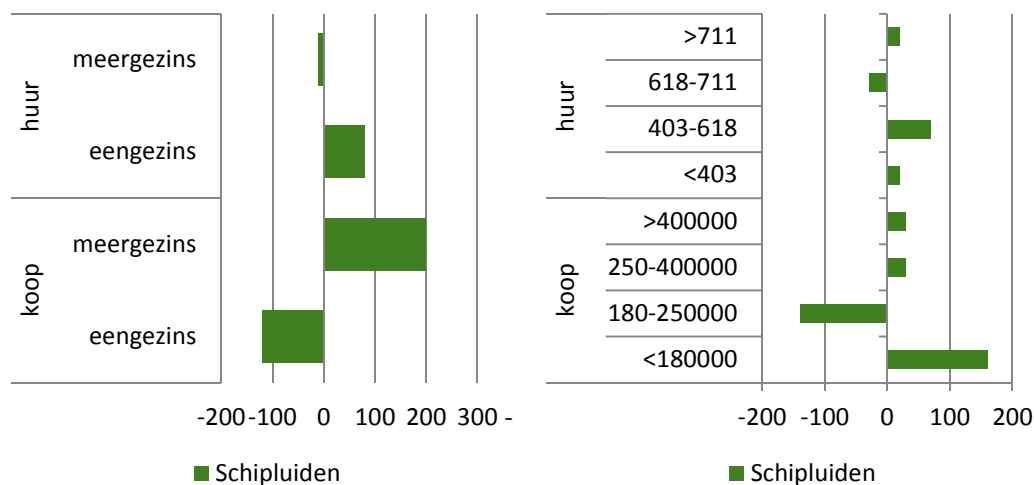


Bron: WBR provincie Zuid-Holland 2015, bewerking Companen.

De samenstelling van de huishoudens in Schipluiden komt sterk overeen met die in Maasland. Ook hier is goed te zien dat in relatieve zin, het aandeel oudere huishoudens zal toenemen. Sterker nog, het aantal oudere huishoudens van 65+ zal toenemen met 76%.

Fricctie tussen vraag en aanbod

Figuur C.15: Gemeente Midden-Delfland. Fricctie in de vraag- en aanbodbalans¹⁾ naar soort woning en prijsklasse voor Schipluiden



1) De gepresenteerde getallen dienen als indicatief te worden beschouwd.

Bron: Gemeente Midden-Delfland, bewerking Companen.

- Schipluiden heeft relatief minder huurwoningen, vandaar dat hier een kansrijke markt ligt, vooral in eengezinswoningen.
- Ook in Schipluiden is dit tekort vooral in de sector met een huurprijs tussen de € 403 en € 618.
- In de koopsector is een tekort aan appartementen. Dit doordat er relatief weinig appartementen staan in Schipluiden. Daarentegen heeft Schipluiden een groot aanbod eengezinskoopwoningen waardoor dit juist een kwetsbaar segment wordt.
- Veel van de woningen in Schipluiden hebben een WOZ-waarde tussen de € 180.000 en € 250.000, en de vraag hiernaar wordt kleiner. Dit maakt het een kwetsbare markt. Juist de goedkope woningen zijn er niet voldoende in Schipluiden. Deze markt is dan ook een kansrijk segment.

Doorstroompotentieel

Wij brengen in beeld wat de mogelijkheden zijn om doorstroming in het voor gezinnen met kinderen aantrekkelijke marktsegment van eengezinswoningen tussen € 150.000 en € 230.000 te realiseren (met Nationale Hypotheek Garantie te kopen). We zien drie kansrijke groepen om te verleiden om door te stromen uit deze woningen. Dat zijn opstomers (gezinnen tussen 30 en 45 jaar die wooncarrière willen maken), empty-nesters (tussen 55 en 75 jaar waar kinderen het huis uit zijn en die op zoek zijn naar comfort passend bij de nieuwe levensfase) en senioren (vanaf 75 jaar, vaak een zorggerelateerde vraag). Deze groepen zijn in Schipluiden als volgt aanwezig:

Tabel C.18: Gemeente Midden-Delfland. Potentieel kansrijke doorstromers in Schipluiden

	Eengezinswoning	Appartement
Opstomers	110	0
Empty-nesters	150	5
Senioren	40	0
Totaal kansrijk	300	0

Bron: gemeente Midden-Delfland.

In Schipluiden zijn er vooral kansen om doorstroming te bevorderen door in te spelen op de woonwensen van empty-nesters.

C.4 Woonwensen van senioren

Woonmarkt senioren

De meeste senioren in Schipluiden hebben ook hier een koopwoning. Hoewel deze vaak op dit moment nog niet geschikt is indien men zorgbehoevend wordt, geeft een groot deel aan dat met aanpassingen aan de woning dit wel gerealiseerd kan worden.

Als men al wil verhuizen, hebben ze hier nog niet echt een termijn voor. Sommigen kijken over 10 jaar wel een keertje, anderen wachten tot de gezondheid het niet meer toe laat. Wel geeft een aantal mensen aan dat de gezondheid nu al een beetje achteruit gaat, en dat de tuin en woning al te groot zijn.

De meeste mensen willen huren, maar toch geeft een deel nog aan een koopwoning te willen of geen voorkeur te hebben voor koop of huur. Degenen die willen huren zoeken naar een woning in de sociale huursector. Het kwam echter sterk naar voren dat veel mensen niet zo goed weten wat ze kunnen verwachten op de huurmarkt aan prijs / kwaliteit verhouding en gemiddelde huurprijzen waardoor men veelal veel eisen heeft, voor een klein huurbudget.

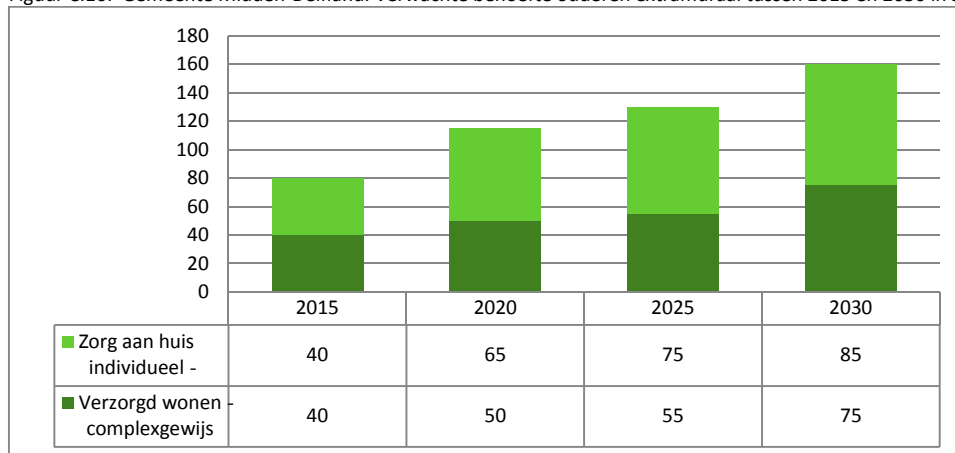
De grootste wens is een gelijkvloerse woning, in dit geval een appartement of een parterre met tuintje. Daarnaast is de aanwezigheid van een balkon of tuintje door de meesten genoemd als een belangrijk aspect en zijn twee slaapkamers een vereiste. Daarnaast vindt men de nabijheid van voorzieningen en familie / vrienden belangrijk.

Wel komt een sterke binding met Schipluiden naar voren uit de interviews. De meeste senioren zijn geboren en getogen in Schipluiden en willen dan ook absoluut niet uit Schipluiden vertrekken.

Wonen met zorg

Wij hebben de behoefte aan verzorgd wonen en zorg aan huis berekend op basis van landelijke trends van extramuralisering enerzijds en de lokale bevolkingsontwikkeling anderzijds.

Figuur C.16: Gemeente Midden-Delfland. Verwachte behoefte ouderen extramuraal tussen 2015 en 2030 in Schipluiden



Bron: WBR Zuid-Holland, CIZ-getallen Midden-Delfland 2015, bewerking Companen.

Met name na 2025 groeit de behoefte aan vormen van verzorgd wonen in Schipluiden relatief snel.