

> Woningbehoefte 2040 Pijnacker-Nootdorp



Bron foto kaart: www.Ackerswoude.nl

Woningbehoefte 2040 Pijnacker-Nootdorp

Uitgevoerd in opdracht van
Gemeente Pijnacker-Nootdorp

Auteurs
Roelf-Jan van Til
Jacolien Vogelzang

6 november 2019 > rapport 2019-12

Analyse
Explica > Linker Rottekade 292 > 3034 CV Rotterdam
www.explica.nl > e. info@explica.nl > t. 010 2236820

Inhoudsopgave

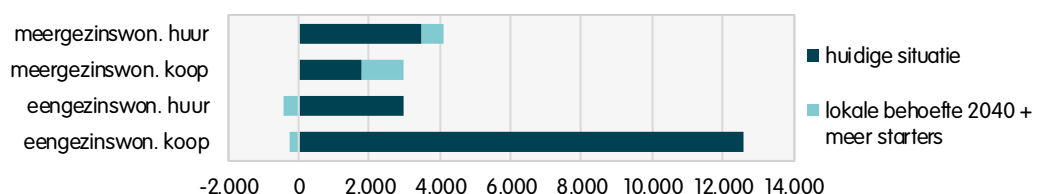
	Samenvatting en conclusie	7
1	Inleiding	11
1.1	Aanleiding	11
1.2	Bestuurlijke context	12
1.3	Inzet gemeente Pijnacker-Nootdorp	14
2	Huidige situatie	17
2.1	Profiel regio Haaglanden	17
2.2	Profiel Pijnacker-Nootdorp	18
2.3	Profiel van de kernen	22
3	Situatie op de woningmarkt	25
3.1	Koopsector	25
3.2	Corporatiesector – sociale huurmarkt	27
3.3	Particuliere huursector – vrijesector segment	30
3.4	Ontbrekende segmenten - schaarste	32
4	Demografische prognoses	35
4.1	Toelichting prognoses	35
4.2	Prognoses vergeleken	37
5	Woningbehoefte 2040	41
5.1	Ontwikkeling lokale woningbehoefte tot 2040	41
5.2	Nieuwbouwplannen tot 2025	45
5.3	Het effect van nieuwbouw	46
5.4	Scenario 2.000 woningen extra erbij	48
5.5	Scenario 4.000 woningen extra erbij	50
6	Knelpunten op de woningmarkt	53
6.1	Behoefte aan betaalbare woningen	53
6.2	Behoefte aan geschikte woningen voor ouderen	54
A	Extra figuren	56
B	Methodiek	59

Samenvatting en conclusie

Pijnacker-Nootdorp is een aantrekkelijke gemeente in een woningmarktregio waar de druk hoog is. De afgelopen jaren is de gemeente vooral een bouwgemeente geweest. Er is nog beperkte ruimte beschikbaar voor uitbreiding, wat betekent dat de gemeente meer en meer een beheergemeente wordt. Hoe de beschikbare ruimte gebruikt wordt vergt een afweging tussen functies als woningbouw, recreatie en glastuinbouw. Om een goede keuze te kunnen maken heeft de gemeente input nodig over de woningbehoefte voor de komende jaren, waarbij onderscheid moet worden gemaakt in lokale en regionale behoefte.

De komende jaren neemt het aantal huishoudens in de regio Haaglanden toe. Voor de periode 2018 tot 2025 wordt uitgegaan van een toename van 50.000 huishoudens. Ook in de periode daarna is een toename van het aantal huishoudens te verwachten. Welk aandeel van deze huishoudensontwikkeling in Pijnacker-Nootdorp gefaciliteerd kan worden, hangt af van de nieuwbouwmogelijkheden in de gemeente. Tot 2025 heeft de gemeente concrete bouwplannen voor zo'n 2.100 woningen. Voor de periode daarna (tot 2040) zijn er verschillende uitbreidingsscenario's mogelijk. Vanuit de gemeente is er behoefte aan inzicht in de ontwikkeling van de woningbehoefte tot 2040. Het doel is een woningvoorraad die aansluit bij de behoefte van de huidige en toekomstige inwoners van Pijnacker-Nootdorp, rekening houdend met de regionale context.

Figuur 1 **Ontwikkeling lokale woningbehoefte naar eigendom en woningtype, en inclusief meer starters 2020-2040 (berekening Explica)**

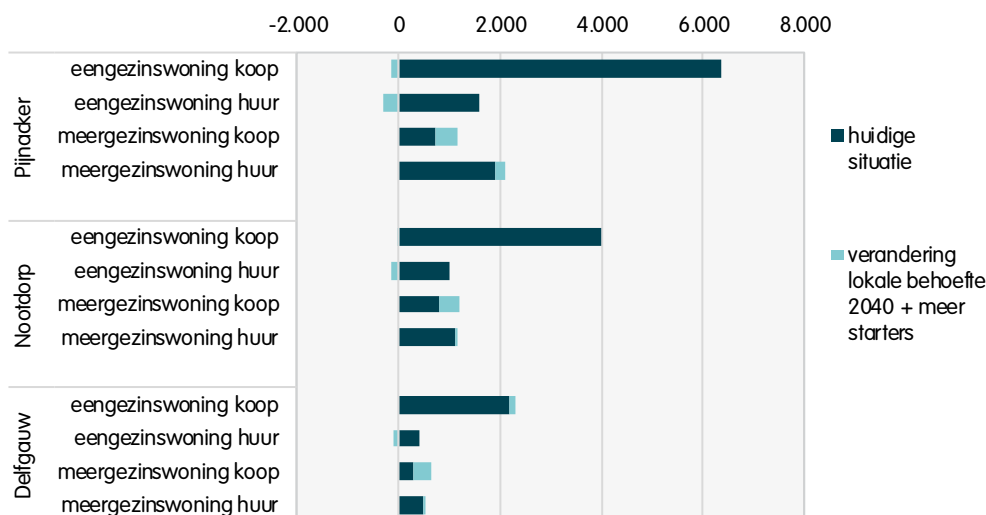


De eerste stap is inzicht in de lokale woningbehoefte tot 2040. Welke woningen zijn nodig om in de woonwensen van de huidige inwoners te kunnen voorzien? Om de lokale woningbehoefte tot 2040 in beeld te brengen, maken we onderscheid tussen de huidige huishoudens en de nieuw te vormen

huishoudens in deze periode. Bij de huidige huishoudens gaan we er van uit dat alle huishoudens in de gemeente blijven wonen (migratie nul). De veranderingen die bij deze huishoudens plaatsvinden betreffen het uit huis gaan van kinderen, scheiden, samenwonen en overlijden. De komende jaren vormen zich ook steeds nieuwe huishoudens. Voor de nieuw te vormen huishoudens gaan we uit van het aandeel starters dat in de eigen gemeente wil blijven wonen.

Om de lokale woningbehoefte te faciliteren is er vooral behoefte aan appartementen in de koopsector en in de huursector. Deze behoefte komt vooral van de oudere huishoudens als gevolg van de vergrijzing de komende twintig jaar. Een groot deel van deze huishoudens woont nu in een eengezinskoopwoning. Deze doelgroep zoekt vooral een kwalitatief goed woonproduct: een gelijkvloerse woning met minimaal 2 slaapkamers, nabij voorzieningen en openbaar vervoer en met de mogelijkheid voor zorg in de toekomst. Huishoudens die nu in een eengezinskoopwoning wonen geven ook in een volgende stap in de wooncarrière vaak de voorkeur aan een koopwoning, maar dan een appartement. Omdat in de periode 2020 tot 2040 ook huishoudens overlijden, komen er woningen beschikbaar voor starters uit Pijnacker-Nootdorp.

De lokale woningbehoefte verschilt per kern. In alle kernen is er sprake van een (lokale) behoefte aan meergezinswoningen in de koopsector als gevolg van de vergrijzing.



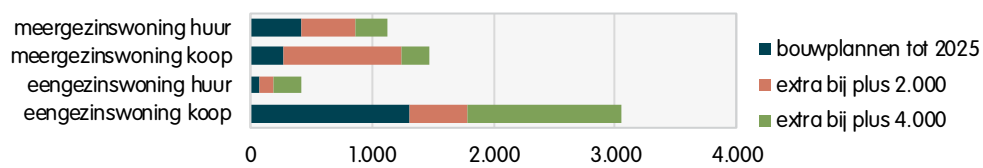
Door de gemeente zijn drie uitbreidingsscenario's voorgesteld. Van deze verschillende scenario's is berekend welke uitbreidingsbehoefte gewenst is. Tot 2025 heeft de gemeente concrete bouwplannen voor ongeveer 2.100 woningen. Deze plannen zijn al kwalitatief ingevuld. Een belangrijk deel van de bouwplannen betreft eengezinskoopwoningen. Dit bouwprogramma vertoont discrepantie met de lokale woningbehoefte. De lokale woningbehoefte bestaat voornamelijk uit meergezinswoningen voor senioren. Belangrijk aandachtspunt bij deze uitbreidingsbehoefte is wel dat de locatie voor de nieuwbouw een belangrijke rol speelt, dicht bij de huidige woning en nabij voorzieningen (supermarkt en openbaar vervoer). Hierdoor zijn uitbreidingslocaties minder geschikt voor deze doelgroep. Daarnaast is het relevant om bij de nieuwbouw van appartementen ook rekening te houden met de vergrijzing in de kernen Delfgauw en Nootdorp.

Het tweede scenario gaat uit van 2.000 woningen extra ten opzichte van de huidige bouwplannen. Een deel van deze uitbreidingsmogelijkheden wordt benut om in de lokale woningbehoefte te voorzien. Het

gaat dan om ongeveer 1.500 woningen, alleen meergezinswoningen (koop en huur). Daarnaast is er ruimte voor de regionale woningbehoefte. Aangezien de lokale woningbehoefte van Pijnacker-Nootdorp een flinke toename van de behoefte aan koopappartementen laat zien, gaan we er van uit dat deze behoefte ook in de andere gemeenten in de regio Haaglanden vooral als lokale behoefte zal (moeten) worden ingevuld. Voor de eengezinswoningen geldt veel meer dat sprake is van een regionale markt. Dit betekent dat de regionale behoefte qua samenstelling voor een groot deel lijkt op de recente nieuwbouw, die vooral uit eengezinskoopwoningen bestaat.

Figuur 2

Bouwplannen 2025 en extra uitbreidingsbehoefte bij scenario +2.000 en scenario +4.000



Het derde scenario gaat uit van nog eens 2.000 woningen extra (+4.000). Deze uitbreidingsmogelijkheid wordt benut om in de regionale woningbehoefte te voorzien en bestaat om die reden voor een belangrijk deel uit eengezinskoopwoningen.



1

Inleiding

1.1

Aanleiding

De gemeente Pijnacker-Nootdorp ligt in een aantrekkelijke woningmarktregio. De afgelopen jaren is de gemeente een bouwgemeente geweest. Er is nog beperkte ruimte beschikbaar voor uitbreiding. Dat betekent dat de gemeente meer en meer een beheergemeente wordt. Hoe de beschikbare ruimte gebruikt wordt vergt een afweging tussen functies als woningbouw, recreatie en glastuinbouw. Om een goede keuze te kunnen maken heeft de gemeente input nodig over de woningbehoefte voor de komende jaren, waarbij onderscheid moet worden gemaakt in lokale en regionale behoefte. De gemeente is zich ervan bewust dat de woningmarkt een regionale markt is. Mensen kunnen zich vrij begeven op de woningmarkt. Woningaanbod creëert vraag, zeker in een gebied waar de druk groot is. Ondanks de regionale werking kan er tot op zekere hoogte onderscheid worden gemaakt tussen de lokale en de regionale woningbehoefte.

De woningbehoefte in de regio Haaglanden neemt toe. Dat betekent dat er woningen toegevoegd moeten worden in de verschillende gemeenten in de regio. De gemeente Pijnacker-Nootdorp heeft behoefte aan inzicht in de huidige woningvoorraad en de ontwikkeling van de woningbehoefte tot 2040. Daarbij wil de gemeente graag weten hoe de woningbehoefte er uit ziet als uitgegaan wordt van verschillende scenario's qua uitbreiding (geen extra woningen ten opzichte van het huidige bouwprogramma, +2.000 woningen, +4.000 woningen).

In speerpunt 6 van de Uitvoeringsagenda 2018-2022 is de ambitie voor het opstellen van een brede, integrale Woonvisie voor de lange termijn neergelegd. Meer concreet geeft de Uitvoeringsagenda aan dat op basis van onderzoek naar de woningbehoefte op korte en lange termijn, moet inzichtelijk worden gemaakt hoeveel woningen er nodig zijn voor een evenwichtige voorraad. De volgende vraag is dan voor welke doelgroepen eventueel moet worden gebouwd (zoals jongeren, ouderen en gezinnen) en welk typen woningen (ook prijsklassen en grootte). Het doel is een gewenste woningvoorraad die aansluit bij de behoefte van de huidige en toekomstige inwoners van Pijnacker-Nootdorp, rekening houdend met de regionale context. Dit moet vertaald worden naar een woningbouwprogramma, waarbij ruimte blijft om vraaggericht te bouwen en mee te bewegen met de markt en de wensen van de toekomstige bewoners. De Woonvisie is ook nodig om prestatieafspraken te kunnen maken met de corporaties in de gemeente. Dit onderzoek moet input geven voor de bovengenoemde vragen.

1.2 Bestuurlijke context

De woningmarkt van de gemeente Pijnacker-Nootdorp staat niet op zichzelf. De gemeente ligt in de provincie Zuid-Holland en maakt onderdeel uit van de regio Haaglanden. De provincie heeft een rol als het gaat om de afstemming van de regionale woningbouwplannen. Binnen de regio Haaglanden vindt eveneens afstemming plaats over de woningmarktontwikkelingen tussen gemeenten.

Rijksbeleid

Uit de Staat van de Woningmarkt¹ blijkt dat in 2030 het aantal huishoudens in Nederland naar verwachting gegroeid zal zijn tot 8,5 miljoen. Om de extra behoefte aan woningen te accommoderen gaan naar opgave van de provincies in de periode 2017-2030 883.000 woningen gebouwd en 182.000 gesloopt worden. Daardoor zal de huidige voorraad aan woningen met 701.000 toenemen. Om dat te realiseren is extra inzet nodig. De Minister van BZK heeft, samen met diverse belangenorganisatie in de bouwwereld, de Nationale Woonagenda 2018-2021 opgesteld. De agenda richt zich op drie belangrijke uitdagingen: het vergroten en versnellen van de woningbouw, het beter benutten van de bestaande voorraad en de betaalbaarheid van het wonen.

Om de woningbehoefte op de korte termijn tegemoet te komen, moeten er de komende jaren meer woningen worden gebouwd en bestaande plannen worden versneld. Om daarnaast ook aan de toekomstige woningbehoefte te kunnen voldoen, moet er kritisch naar de plancapaciteit voor de lange termijn worden gekeken. Wat betreft de nieuwbouw wordt uitgegaan van een jaarlijkse nieuwbouwproductie van 75.000 woningen tot 2025. Om de woningbouwproductie te versnellen heeft het rijk in enkele regio's woondeals afgesloten, waaronder met de zuidvleugel van de Randstad. Ook zijn/worden afspraken gemaakt met de regio's over versnelling van bouwplannen.

Omdat nieuwbouw alléén de grote woningbehoefte niet kan oplossen, is het van groot belang om de bestaande voorraad zo goed mogelijk te benutten. Dit houdt mede verband met de ambitie om het aanbod te vergroten. Op regionaal niveau dient voldoende aandacht te zijn voor een goede balans tussen gereguleerde huur, middenhuur, middeldure koop en duurdere koopwoningen, en kwalitatieve kenmerken van woningen die goed aansluiten bij de vraag.

Een woning moet passen bij de financiële mogelijkheden van mensen. Voor huishoudens met een laag inkomen en mensen die om andere redenen moeilijk passende huisvesting kunnen vinden, moeten voldoende betaalbare woningen beschikbaar zijn die ook betaalbaar blijven. De grote verduurzamingsopgave op de woningmarkt moet hand in hand gaan met die betaalbaarheid. Ook de leefbaarheid moet niet uit het oog worden verloren.

Provincie Zuid-Holland

De provincie zet zich in voor een goed woon- en leefklimaat in Zuid-Holland. Het provinciaal beleid op het gebied van wonen staat beschreven in de diverse nota's, waaronder de Omgevingsvisie, de Omgevingsverordening en het koersdocument verstedelijking. De provincie geeft inzicht in de vraag naar woningen door de driejaarlijkse woningbehoefteraming, bevolkingsprognose en woningmarktverkenning. De woningmarktverkenning biedt inzicht in de woonsituatie van huishoudens in de verschillende regio's in de provincie Zuid-Holland in de toekomst (tot 2030). Daarbij gaat het om de ontwikkeling van verschillende doelgroepen en wat dat betekent voor de woningbehoefte in deze periode voor de verschillende regio's in de provincie. De meest recente woningmarktverkenning is de

¹ Staat van de woningmarkt, rapportage 2018, november 2018

'Woningmarktverkenning Zuid-Holland 2016'². In deze woonverkenningen wordt voor de regio Haaglanden uitgegaan van een toename van 60.000 huishoudens in de periode 2017-2030. Deze toename vertaalt zich in een woningbehoefte van ruim 50.000 woningen, vooral koopwoningen (30.000 eengezinswoningen en 20.000 meergezinswoningen). De uitbreidingsbehoefte in de huursector is relatief beperkt en doet zich vooral voor in het segment boven de vrijesectorgrens. De sociale huursector kan zelfs afnemen, volgens de Woningmarktverkenning Zuid-Holland 2016.

De Provincie Zuid-Holland vraagt van alle woningmarktregio's om een gezamenlijke Woonvisie en een afgestemd woningbouwprogramma te hebben, dat aansluit bij de behoefte uit de Woningmarktverkenning. Gemeenten stellen in regionaal verband woonvisies vast. Hierin bepalen gemeenten de gewenste gezamenlijke ontwikkelrichting voor woningbouw en de woonkwaliteiten. De vergelijking met het aanbod (plancapaciteit van gemeenten) geeft een beeld van de balans en aandachtspunten in het woningbouwprogramma in Zuid-Holland. Er worden vervolgens bestuurlijke afspraken gemaakt met gemeenten en regio's over locatie, kwantiteit, kwaliteit en tempo van woningbouw.

Regio Haaglanden

Op 1 januari 2015 hebben de stadsregio Rotterdam en het Stadsgewest Haaglanden hun krachten gebundeld in de Metropoolregio Rotterdam – Den Haag (MRDH). De MRDH houdt zich voornamelijk bezig met economische zaken en verkeer en vervoer. Na de opheffing van het stadsgewest Haaglanden hebben de negen samenwerkende gemeenten in 2015 besloten om voor het beleidsterrein wonen een Bestuurlijke Tafel Wonen op te richten.

De gemeenten in de regio Haaglanden hebben in 2017 een woonvisie opgesteld: de Woonvisie Woningmarktregio Haaglanden 2017-2021. Als belangrijkste doel van de Regionale woonvisie zien de gemeenten het samen verder versterken van de woningmarktregio Haaglanden. De regionale woonvisie benoemt meerdere gezamenlijke opgaven op het gebied van sociale woningbouw, woningbouwprogrammering, duurzaamheid, wonen en zorg en verbetering van het bestaande vastgoed. De regionale woonvisie geldt eveneens als beleidskader voor de gemeenten en voor het maken van nieuwe regionale prestatieafspraken met de woningcorporaties in Haaglanden. Daarnaast zijn gezamenlijke prestatieafspraken met de corporaties in de regio opgesteld.

In de woonvisie wordt uitgegaan van een toename van het aantal huishoudens met ruim 50.000 in de periode tot 2025. Deze toename doet zich voor bij jonge huishoudens (25-40 jaar), jonge ouderen (55-75 jaar) en ouderen (75+). Daarentegen wordt een afname verwacht van de middengroep (40-55 jaar). De toename van het aantal huishoudens vertaalt zich in een vergelijkbare toename van de woningvoorraad. Het principe 'ongedeelde regio' is een belangrijke pijler onder de regionale samenwerking. Er wordt gestreefd naar een woningmarkt waar voor alle inwoners voldoende betaalbare woningen beschikbaar zijn, verspreid over de verschillende gemeenten in de regio. Maar ook meer verschillende woningtypen; meer kwalitatief hoogwaardige woningen en meer zich onderscheidende woonmilieus. Voor wat betreft de nieuwbouwontwikkelingen gaat de voorkeur uit naar binnenstedelijke woningbouw en herontwikkeling van transformatielocaties tot wonen.

Eind december 2017 is het convenant "Gaten dichten in Haaglanden" ondertekend door de wethouders van acht gemeenten in de regio en de corporatiebestuurders in de regio Haaglanden. In het convenant staat vermeld dat de corporaties de komende jaren (tot 2026) gezamenlijk 12.000 sociale huurwoningen³

² Woningmarktverkenning Zuid-Holland 2016, ABF Research november 2016.

³ Huurwoningen met een huurprijs tot €720,42 (prijspeil 2019).

willen realiseren, door nieuwbouw en overname van bezit van corporatie Vestia. Doel van de partijen is het op peil houden van een evenwichtige (gespreide) sociale huurmarkt. Aanleiding om met alle partijen om de tafel te gaan was het herstelplan van Vestia, dat zou leiden tot een grote afname van de sociale woningvoorraad, ook in de gemeente Pijnacker-Nootdorp. Het aantal van 12.000 sociale huurwoningen is gebaseerd op onderzoek van RIGO, waaruit naar voren kwam dat er de komende periode 12.000 sociale huurwoningen moeten worden toegevoegd om de sociale huurvoorraad op peil te houden. In het convenant is een afspraak opgenomen om elkaar aan te spreken op het toewerken naar een regionaal gemiddelde van 29,5% sociale corporatiewoningen. Voor de gemeente Pijnacker-Nootdorp betekent dit ruim 750 sociale corporatiewoningen extra in de periode tot 2025.

De Bestuurlijke Tafel Wonen van Woningmarktregio Haaglanden werkt aan nieuwe regionale woningmarktafspraken om het convenant 'Gaten dicht in Haaglanden' te kunnen concretiseren. Daarbij is het behoud van de sociale voorraad en de regionale spreiding van de sociale voorraad van belang. Het traject van de nieuwe woningmarktafspraken loopt nog. Wat dit gaat betekenen voor de gemeente Pijnacker-Nootdorp is daarom nog niet bekend. Een gegeven is wel dat het aandeel sociale corporatiewoningen in Pijnacker-Nootdorp onder het regionale gemiddelde ligt en dat Vestia in de gemeente een relatief groot deel van het corporatiesbezit in handen heeft.

1.3 Inzet gemeente Pijnacker-Nootdorp

De gemeente ligt in een aantrekkelijk woningmarktregio. De afgelopen jaren is Pijnacker-Nootdorp een bouwgemeente geweest, waarbij er voor een belangrijk deel voor de regionale woningbehoefte is gebouwd. De huidige situatie is dat er nog beperkte ruimte beschikbaar is. De gemeente heeft ambities die die echter verder gaan dan woningbouw alleen. De Toekomstvisie, de ruimtelijke Structuurvisie geven vorm aan de ambities op het gebied van wonen en woonkwaliteit. Pijnacker-Nootdorp heeft haar woonbeleid vastgelegd in meer nota's zoals een Woonvisie, Structuurvisie, Toekomstvisie, en een Uitvoeringsstrategie Wonen

Als het gaat om wonen heeft de gemeente Pijnacker-Nootdorp de volgende ambitie uitgesproken: *Er wordt gezorgd voor een evenwichtige woningvoorraad waardoor inwoners een lokale wooncarrière kunnen doorlopen in woningen van hoge kwaliteit en in een aantrekkelijke woonomgeving. Samen met partners streven we naar het tijdig beschikbaar zijn van een betaalbare woning passend bij de behoefte van de bewoners.*

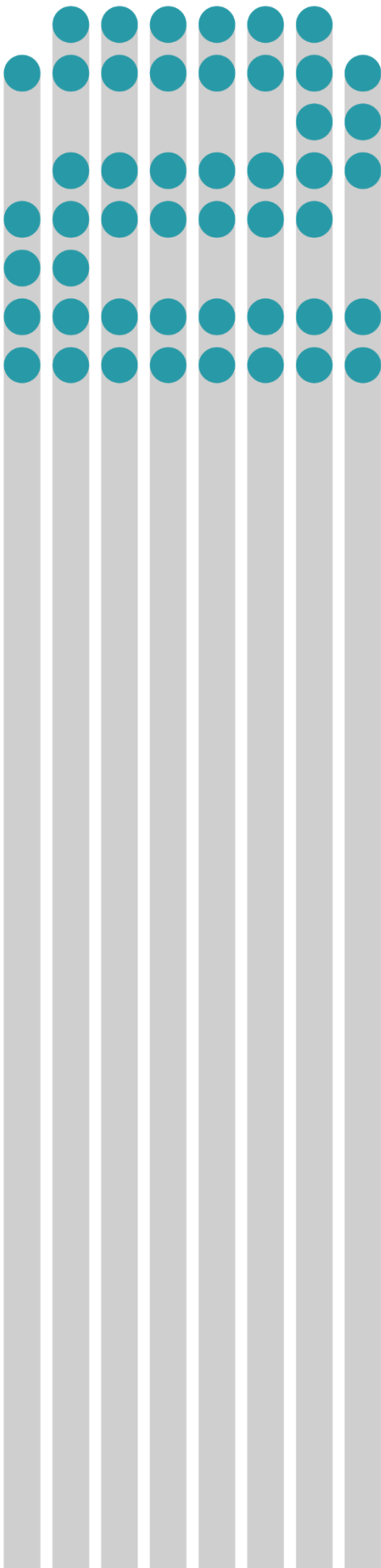
Aandachtspunten: de behoefte van ouderen en jongeren, mensen met specifieke woonbehoeften en levensloopbestendigheid. Een hoge woonkwaliteit in alle drie de kernen. Inwoners willen zich in Pijnacker-Nootdorp vestigen en kunnen een lokale wooncarrière doorlopen. Hiervoor regisseren 'we' het woningaanbod voor doelgroepen en uitbreidingen in nieuwe woonmilieus.

Een belangrijke opgave in de afgelopen jaren was het beperken van schaarste aan sociale huurwoningen met een huur onder de 'aftoppingsgrens' (huur €576.- voor 1-2 personen, huur €618 voor meer personen). De taakstelling met betrekking tot statushouders zorgt dat de behoefte aan die woningen toeneemt. Corporaties verkopen of liberaliseren ondertussen noodgedwongen woningen om aan hun financiële taakstellingen te voldoen. In de periode tot 2018 zijn de mogelijkheden om deze opgave op te lossen minimaal.

Inzet in de fingerende uitvoeringsstrategie van de gemeente Pijnacker-Nootdorp.

- › Meer woningen onder de lage aftoppingsgrens (tot €576,62)
- › Meer woningen onder de hoge aftoppingsgrens (tot € 618,24)
- › Meer koopwoningen onder € 150.000 vrij op naam.
- › Meer koopwoningen onder € 188.000 vrij op naam.
- › Behoud van de sociale huurvoorraad met huur een huur boven de hoge aftoppingsgrens maar tot de vrijesectorgrens (€720,48).
- › Meer benutting door inkomens die moeilijk kopen/huren.
- › Meer gelijkvloerse woningen met kwaliteit in de koop en vrijesectorhuur.

Het bouwprogramma is gericht op meer variatie in woningaanbod. De vraag van de gemeente daarbij is: welke woningvoorraad is nodig om in de jaarlijkse lokale vraag te voorzien, in een open regionale woningmarkt?



HOOFDSTUK

2

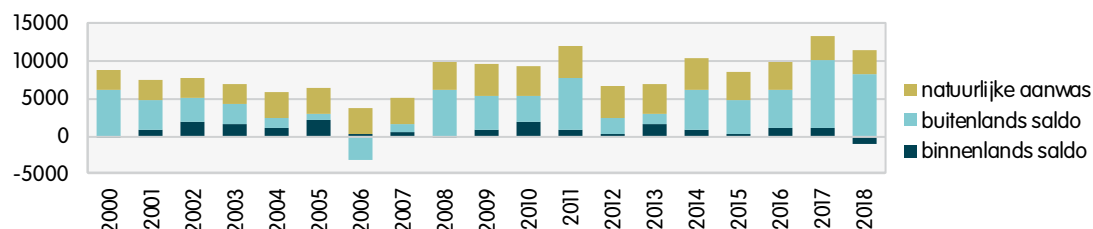
Huidige situatie

In dit hoofdstuk wordt het profiel geschetst van de gemeente Pijnacker-Nootdorp, binnen de regionale context. Op basis van de huidige situatie en de ontwikkelingen in de afgelopen jaren, zijn toekomstige ontwikkelingen beter te duiden. Relevant daarbij is inzicht in de rol de gemeente speelt en heeft gespeeld in de regio.

2.1 Profiel regio Haaglanden

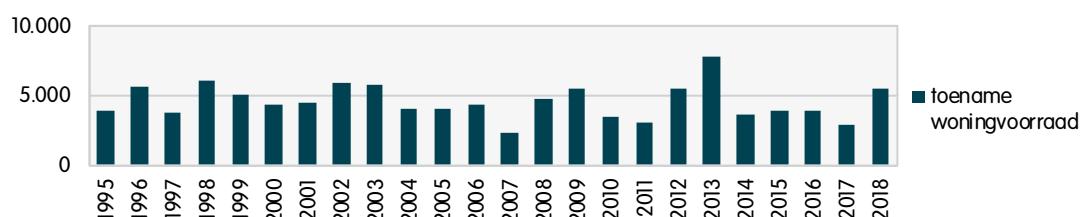
In de regio Haaglanden wonen begin 2019 ruim 1,1 miljoen inwoners. De regio is een van de dichtstbevolkte regio's in Nederland. De afgelopen jaren is de bevolking met ongeveer 1% per jaar toegenomen als gevolg van natuurlijke aanwas en buitenlandse- en binnenlandse migratie. Na jaren met een positief binnenlands migratiesaldo, zijn er in 2018 meer mensen vanuit Haaglanden vertrokken naar een andere gemeente in Nederland. Dit vertaalt zich in een licht negatief binnenlands saldo.

Figuur 3 Bevolkingsontwikkeling (vestiging, vertrek en natuurlijke aanwas) Haaglanden (CBS, 2019)



Ook het aantal huishoudens in Haaglanden laat een groei zien. De afgelopen tien jaar is het aantal huishoudens met 1,1% per jaar toegenomen, naar ruim 522.000 in 2018. De woningvoorraad in de regio bestaat uit ongeveer 510.000 woningen. De afgelopen tien jaar is de woningvoorraad gemiddeld met zo'n 1% per jaar toegenomen. Daarmee ligt de toename van de woningvoorraad in Haaglanden iets boven het landelijke gemiddelde van 0,7% per jaar. Na enkele jaren van lagere groei, is de woningvoorraad in 2018 weer met ruim 5.000 woningen toegenomen.

Figuur 4 Woningvoorraadontwikkeling Haaglanden (CBS, 2019)

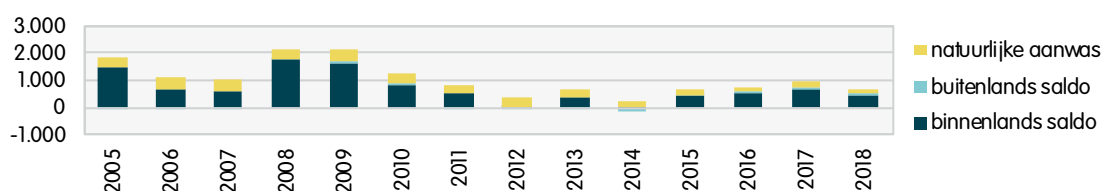


De regio Haaglanden gaat voor de periode 2018 tot 2025 uit van een toename van 50.000 huishoudens. Dit betekent eveneens een gewenste toename van de woningvoorraad met gemiddeld ruim 6.000 woningen per jaar.

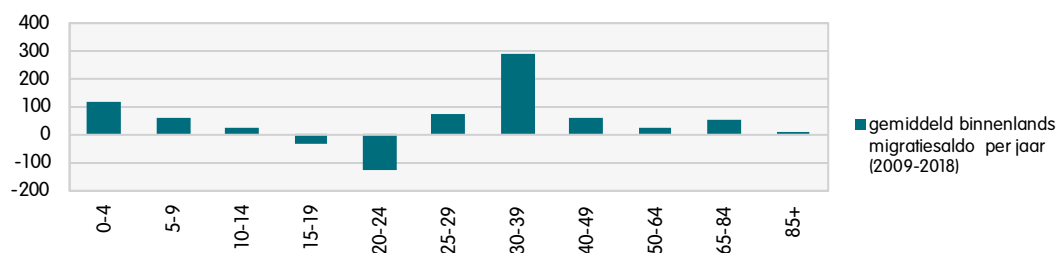
2.2 Profiel Pijnacker-Nootdorp

De gemeente Pijnacker-Nootdorp is gelegen tussen Den Haag, Delft, Zoetermeer en Rotterdam en bestaat uit een drietal kernen, namelijk Pijnacker, Nootdorp en Delfgauw. In de afgelopen 25 jaar is het aantal inwoner in Pijnacker-Nootdorp verdubbeld als gevolg van veel nieuwbouw op verschillende VINEX-locaties. Op 1 januari 2019 bestaat de gemeente uit 54.300 inwoners. Dit is vijf procent van de inwoners in de hele regio Haaglanden. De laatste vijf jaar is de bevolking in Pijnacker-Nootdorp met ruim 1,2% per jaar gegroeid. Daarmee vertoont de groei een meer gelijke tred met de groei van de bevolking in de hele regio Haaglanden. De ontwikkeling van de omvang en samenstelling van de bevolking hangt af van de componenten binnenlandse migratie, buitenlandse migratie en natuurlijke aanwas (het saldo tussen geboorten en sterfgevallen). Het buitenlands migratiesaldo is ook positief, de aantallen zijn echter beperkt. De natuurlijke aanwas is positief, evenals het binnenlands migratiesaldo. Vooral huishoudens (gezinnen) in de leeftijd van 30 tot 40 jaar hebben zich de afgelopen tien jaar in de gemeente gevestigd. In andere leeftijdscategorieën is er ook sprake van een toename, zij het beperkter. Alleen bij de jonge huishoudens in de leeftijd tot 25 jaar, is er sprake van een negatief binnenlands saldo. Dit is een groep die onder andere vertrekt vanwege een opleiding. Maar ook de afwezigheid van een geschikte woning kan tot vertrek leiden. Per saldo heeft slechts 2% van de huishoudens in Pijnacker-Nootdorp een leeftijd tot 25 jaar, regionaal ligt dit aandeel op 7%.

Figuur 5 Bevolkingsontwikkeling (vestiging, vertrek en natuurlijke aanwas), Pijnacker-Nootdorp (CBS, 2019)



Figuur 6 Gemiddeld binnenlands migratiesaldo per jaar naar leeftijd in Pijnacker-Nootdorp (CBS, 2009-2018)

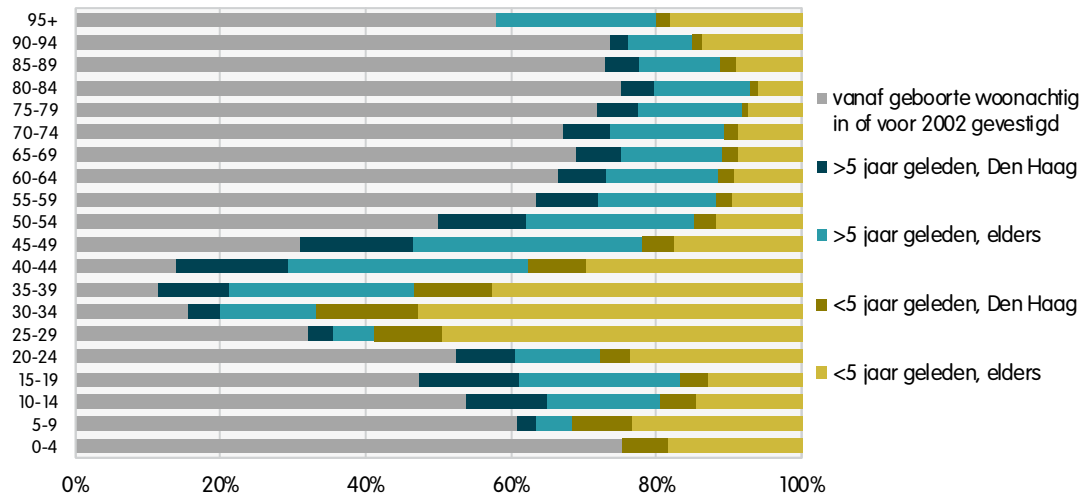


Pijnacker-Nootdorp is jarenlang een gemeente geweest met veel nieuwbouw. Dit is terug te zien in de herkomst van de bevolking in de gemeente. Een kleine 50% van de bevolking woonde voor 2002 al in Pijnacker-Nootdorp of is sinds de geboorte woonachtig in de gemeente. Ongeveer een kwart van de

bevolking woont nog geen vijf jaar in Pijnacker-Nootdorp. Bij huishoudens in de leeftijd 25 tot 40 jaar is een groot aandeel minder dan vijf jaar woonachtig in de gemeente. Dit is onder andere het gevolg geweest van de nieuwbouw in de afgelopen periode.

Figuur 7

Herkomst bevolking in Pijnacker-Nootdorp (eenhedenbestand, 2019)



De ruim 54.000 inwoners vormen ruim 20.500 huishoudens. De afgelopen vijf jaar is het aantal huishoudens met 8% toegenomen. De groei van het aantal huishoudens is groter dan de groei van de bevolking als gevolg van individualisering en vergrijzing.

In de gemeente Pijnacker-Nootdorp wonen relatief meer huishoudens in de leeftijd 45 tot 55 jaar ten opzichte van de rest van de regio, maar ook ten opzichte van Nederland. Het gaat daarbij voor een belangrijk deel om gezinnen. Het aandeel jonge huishoudens (tot 35 jaar) is beperkter dan in de regio. Ongeveer 25% van de huishoudens in Pijnacker-Nootdorp is 65 jaar of ouder. Dit aandeel is vergelijkbaar met het aandeel in de hele regio Haaglanden. Het aandeel 75-plushuishoudens ligt in de gemeente Pijnacker-Nootdorp wel iets boven het regionale gemiddelde. De huidige bevolkingsopbouw naar leeftijd in de gemeente, betekent dat het aantal ouderen de komende jaren verder toe neemt. De huishoudens die woonachtig zijn in Pijnacker-Nootdorp, hebben gemiddeld een hoger inkomen dan de inwoners in de rest van de regio en ten opzichte van Nederland. Het gemiddeld besteedbaar huishoudinkomen bedraagt in 2017 €52.500 in Pijnacker-Nootdorp, in Haaglanden komt het gemiddelde besteedbaar huishoudinkomen uit op €42.200. Het hoge aandeel gezinnen en het hogere inkomensniveau in de gemeente, is het gevolg van de nieuwbouw die de afgelopen jaren is gerealiseerd; vooral veel (duurdere) koopwoningen.

De woningvoorraad in Pijnacker-Nootdorp bestaat begin 2019 uit ruim 21.000 woningen. De afgelopen tien jaar is het aantal woningen met ongeveer 4.000 toegenomen, gemiddeld 400 per jaar. De woningvoorraad wijkt duidelijk af van de voorraad in de regio. In Pijnacker-Nootdorp staan meer koopwoningen; 70% van de woningvoorraad is in handen van eigenaar-bewoners. In de regio Haaglanden is dit zo'n 48%. Ongeveer 21% van de woningen is in bezit van corporaties, regionaal ligt dit aandeel op 31%. Een kleine 10% van de woningen in Pijnacker-Nootdorp is in handen van particuliere verhuurders. In de regio gaat het om bijna een op de vijf woningen.

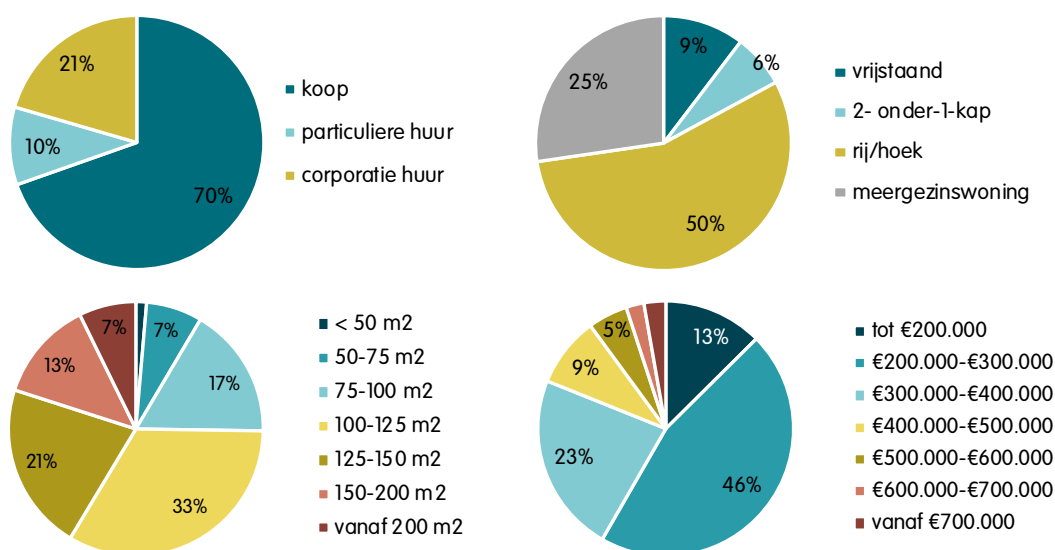
Ook als het gaat om woonkwaliteiten wijkt de voorraad in Pijnacker-Nootdorp af van het regionale gemiddelde. De woningvoorraad in Pijnacker-Nootdorp bestaat voor driekwart uit eengezinswoningen.

Vooral de koopvoorraad bestaat uit eengezinswoningen. Bij de corporatievoorraad en de particuliere huurvoorraad ligt dit aandeel hoger. Ongeveer 60% van de corporatievoorraad bestaat uit meergezinswoningen, bij de particuliere huurvoorraad ligt dit aandeel op 40%.

De woningen in Pijnacker-Nootdorp zijn gemiddeld ook groter dan in de rest van de regio. Zo'n 75% van de woningen in Pijnacker-Nootdorp heeft een oppervlakte van minimaal 100m², in de regio ligt dit aandeel op ruim 40%. Dit alles vertaalt zich in hogere WOZ-waarden. Een relatief klein deel van de woningen (13%) in de gemeente heeft een WOZ-waarde tot €200.000 (peildatum 2017).

Figuur 8

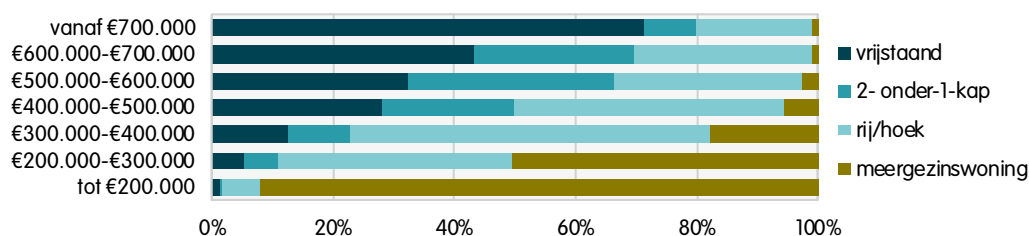
Woningvoorraad (koop en huur) Pijnacker-Nootdorp naar kenmerken: eigendom, woningtype, oppervlakte en WOZ-waarde (eenhedenbestand, 2019)



De woningen met een WOZ-waarde tot €200.000 zijn voornamelijk meergezinswoningen. Ook van de woningen met een WOZ-waarde tussen €200.000 en €300.000 is zo'n 50% nog een meergezinswoning.

Figuur 9

Woningvoorraad (koop en huur) Pijnacker-Nootdorp: WOZ-waarde naar woningtype (eenhedenbestand, 2019)

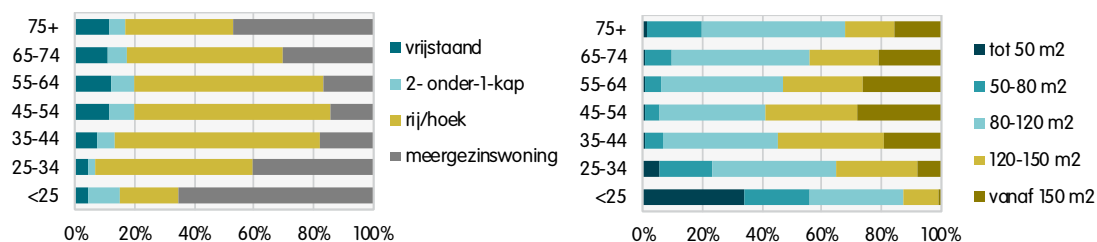


Hoe wonen huishoudens in Pijnacker-Nootdorp

Met behulp van de gegevens van de gemeente Pijnacker-Nootdorp ontstaat inzicht in de bewoning van de woningen. Zoals te verwachten is, woont een groot deel van de huishoudens in de leeftijd 35 tot 65 jaar in een eengezinswoning (80%). Dit zijn veelal woningen met minimaal 120 vierkante meter. Jonge

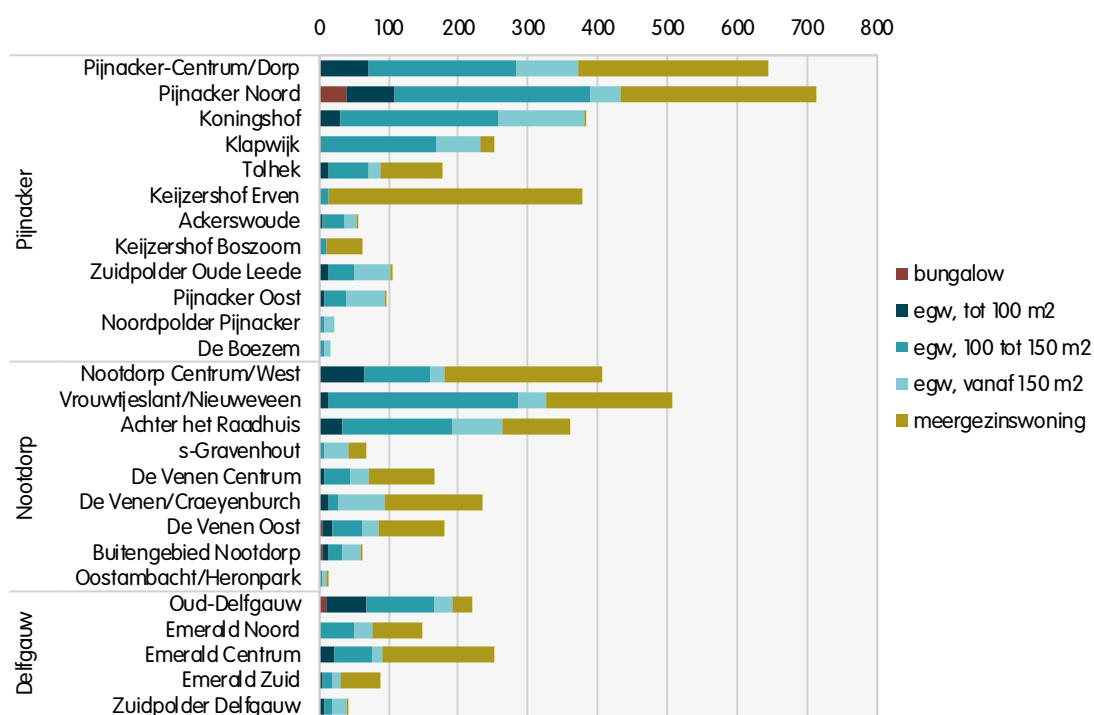
huishoudens (tot 25 jaar) wonen vooral in een appartement (meergezinswoning). Toch woont nog 35% van deze groep in een eengezinswoning. Dit heeft ook te maken met het aanbod aan eengezinswoningen in de gemeente. Een kwart van de huishoudens in de leeftijd van 65 tot 75 jaar woont in een appartement. Dit aandeel neemt toe naar ruim 45% bij 75-plussers. Ruim 60% van de 65-plussers woont in een eengezinswoning.

Figuur 10 Woonsituatie huishoudens naar type en grootte, Pijnacker-Nootdorp (eenhedenbestand, 2019)



De woonsituatie van 65-plushuishoudens is ook afhankelijk van de samenstelling van de woningvoorraad in de woonplaats en de wijk. In wijken waar de afgelopen jaren meer appartementen (koop en/of huur) zijn gerealiseerd, wonen in verhouding meer 65-plussers in een appartement. Het feit dat een groot deel van de 65-plussers in een eengezinswoning woont, kan komende jaren gevolgen hebben voor de vraag naar appartementen of andere gelijkvloerse woningen, of voor de vraag naar woningaanpassingen.

Figuur 11 Woonsituatie 65-plussers naar woningtype en kern in Pijnacker-Nootdorp (eenhedenbestand, 2019)



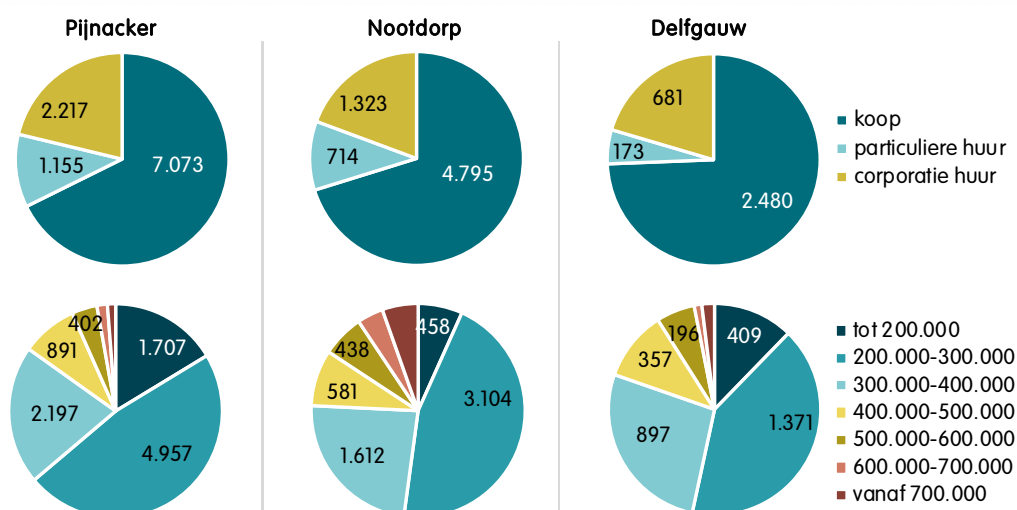
2.3 Profiel van de kernen

Pijnacker

Pijnacker is de grootste kern binnen de gemeente met ruim 25.000 inwoners. Deze inwoners vormen ruim 10.500 huishoudens. De afgelopen vijf jaar is de het aantal huishoudens met ongeveer 15% toegenomen als gevolg van nieuwbouw in deze kern. De huidige woningvoorraad in Pijnacker bestaat uit bijna 10.500 woningen. De eigendomsverhouding van de woningvoorraad verschilt beperkt met de andere kernen. In Pijnacker staan iets minder koopwoningen en iets meer particuliere huurwoningen. In de afgelopen vijf jaar zijn vooral koopwoningen en vrijesector huurwoningen gerealiseerd. De woningvoorraad naar bouwjaar vertoont ook meer diversiteit. Naast woningen van voor 1945 staan er in deze kern ook relatief veel woningen die gebouwd zijn in de periode 1960-1990. De gemeente heeft voor de komende jaren nog bouwplannen. Een belangrijk deel van deze plannen zijn gepland in Pijnacker.

Figuur 12

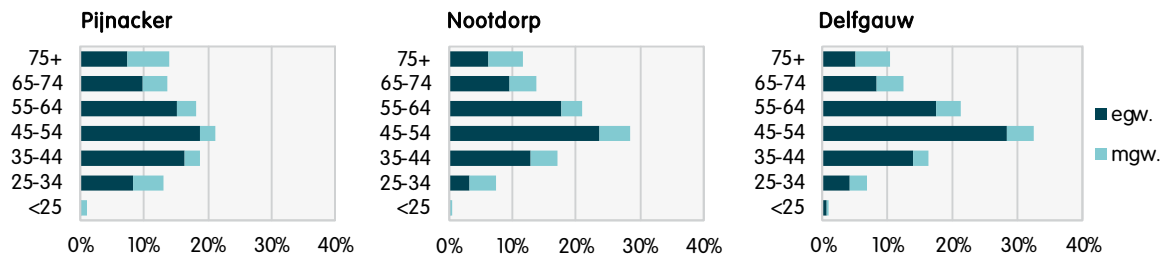
Woningvoorraad (koop en huur) naar eigendom en naar WOZ-waarde per kern (eenhedenbestand, 2019)



In Pijnacker staan relatief meer woningen met een iets lagere WOZ-waarde (peildatum 2017) ten opzichte van de andere kernen. De afgelopen vijf jaar zijn er duurdere koopwoningen toegevoegd, met name in de wijken Keijzershof en Ackerswoude.

De leeftijdsopbouw van de bijna 10.500 huishoudens in Pijnacker laat een duidelijk ander patroon zien dan in de andere kernen. De opbouw van de huishoudens naar leeftijd is gelijkmatiger verdeeld in deze kern. Bijna 30% van de huishoudens in Pijnacker is 65 jaar of ouder. Daarentegen is slechts 1% van de huishoudens jong (tot 25 jaar). Deze huishoudens wonen in een appartement. In Pijnacker wonen relatief meer huishoudens in de leeftijd 25 tot 35 jaar ten opzichte van de andere kernen. Van de 75-plushuishoudens in Pijnacker woont ruim de helft in een eengezinswoning.

Figuur 13 Huishoudens naar leeftijd en woningtype per kern (eenhedenbestand, 2019)



Nootdorp

De kern Nootdorp ligt tegen de wijk Ypenburg van de gemeente Den Haag. De bevolking in de kern Nootdorp is de afgelopen vijf jaar met 1,2% toegenomen en bestaat per 1 januari 2019 uit ruim 19.200 personen. Deze bevolking vormt samen bijna 7.000 huishoudens. De afgelopen vijf jaar is de bevolking met 1,2% toegenomen.

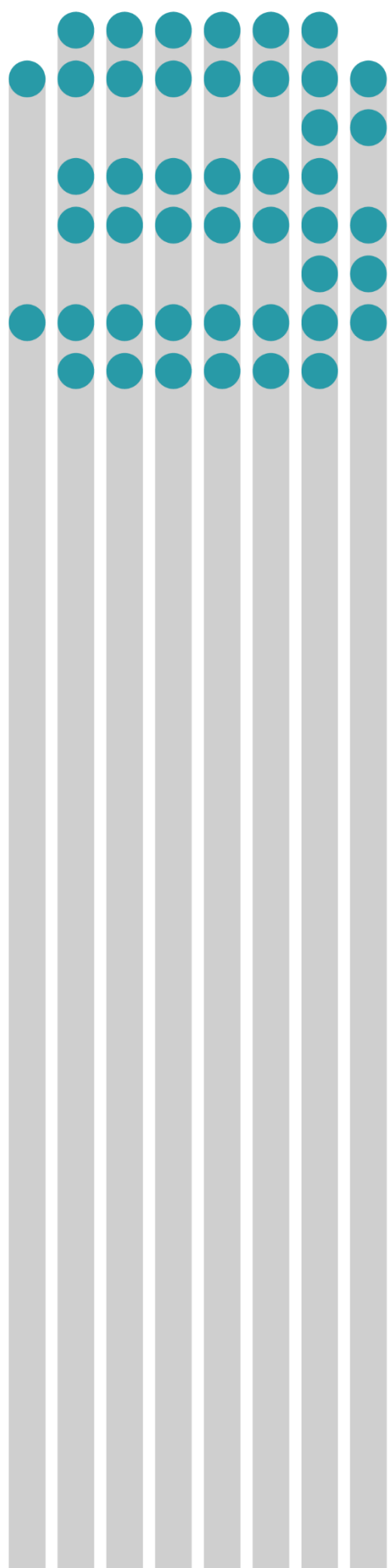
In de kern Nootdorp staan bijna 7.000 woningen. De woningvoorraad in Nootdorp is relatief nieuw. Zo'n 55% van de woningen is gebouwd na 2000 en nog eens 20% is gebouwd in de periode 1990 tot 2000. De eigendomsverhouding van de woning is vergelijkbaar met het gemeentelijke gemiddelde. In Nootdorp staan in verhouding minder goedkopere woningen (met een WOZ-waarde tot €200.000) en meer duurdere woningen (met een WOZ-waarde vanaf €400.000). Hierdoor wonen in Nootdorp relatief minder jonge huishoudens in de leeftijd 25 tot 35 jaar.

Delfgauw

De kern Delfgauw grenst aan de gemeente Delft. In Delfgauw wonen ruim 9.200 inwoners. Deze inwoners vormen bijna 3.400 huishoudens. De afgelopen vijf jaar is de bevolking en het aantal huishoudens in deze kern vrijwel gelijk gebleven.

De woningvoorraad in Delfgauw bestaat uit bijna 3.400 woningen. In de periode 1990 tot 2010 is de woningvoorraad in deze kern flink uitgebreid. Ruim 80% van alle woningen in Delfgauw is gebouwd in deze periode. Dit verklaart ook het grote aandeel huishoudens in de leeftijd 45 tot 65 jaar (zo'n 55% van de huishoudens).

Driekwart van de woningen in Delfgauw is in handen van eigenaar-bewoners, zo'n 20% is sociale huur. De particuliere huursector is relatief klein in Delfgauw.



3

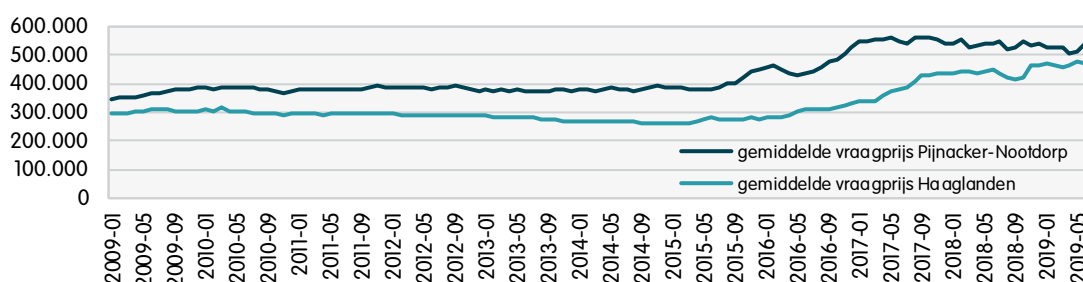
Situatie op de woningmarkt

In deze paragraaf kijken we naar de huidige mogelijkheden op de woningmarkt in Pijnacker-Nootdorp en vergelijken dit met de rest van de regio. Dit biedt inzicht en de huidige mogelijkheden voor woningzoekenden en geeft ook inzicht in mogelijke schaarste.

3.1

Koopsector

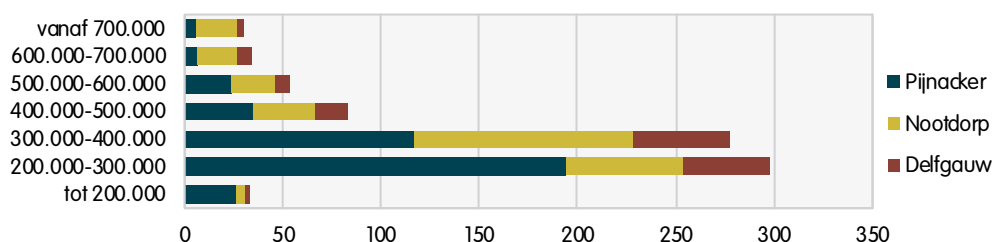
De samenstelling van de woningvoorraad is bepalend voor het beschikbaar komend aanbod. Ongeveer 70% van de woningvoorraad in de gemeente Pijnacker-Nootdorp is in handen van eigenaar-bewoners. De afgelopen jaren is de spanning op de koopmarkt flink toegenomen, ook in de gemeente Pijnacker-Nootdorp. Dit resulteert in oplopende vraagprijzen en een afnemend aanbod. De gemiddelde vraagprijs lag jarenlang rond €400.000 in Pijnacker-Nootdorp (bron Huizenzoeker.nl). Sinds 2016 is een duidelijke toename te zien naar gemiddeld ruim €500.000 halverwege 2019. Daarmee ligt de gemiddelde vraagprijs ruim boven het gemiddelde in Haaglanden. Wel neemt het verschil sinds begin dit jaar af. Het koopaanbod laat een dalende trend zien. In de jaren 2009 tot en met 2015 stonden maandelijks zo'n 400 woningen te koop. Dit is afgenomen tot 100 tot 150 woningen per maand.

Figuur 14
Ontwikkeling gemiddelde vraagprijs Pijnacker-Nootdorp en Haaglanden (Huizenzoeker, 2019)


Uit cijfers van de Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM) blijkt dat in 2018 bijna 600 verkooptransacties hebben plaatsgevonden in Pijnacker-Nootdorp. In de eerste helft van 2019 gaat het om ruim 200 transacties. Van de verkochte woningen in deze periode (2018 en eerste helft 2019) heeft zo'n 60% een verkoopprijs van meer dan €300.000. Het aantal transacties in het segment tot €200.000 bedroeg in de genoemde periode iets meer dan 30 woningen, waarvan 12 transacties in het prijssegment tot €180.000. Een belangrijk deel van de verkochte woningen staat in de kern Pijnacker. De helft van de verkochte woningen in de genoemde periode staat in Pijnacker, ruim 270 staan in Nootdorp en ongeveer 130 in Delfgauw. In verhouding zijn in Nootdorp meer woningen verkocht in het duurdere segment (vanaf €400.000).

Figuur 15

Transacties 2018 en 1^e helft 2019 in Pijnacker-Nootdorp naar kern, exclusief nieuwbouw (transactiebestand gemeente)

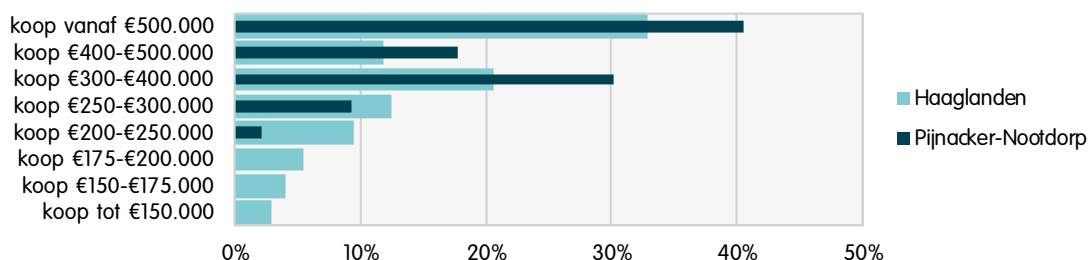


NVM constateert dat de verkoopprijzen begin 2019 met 12,2% zijn gestegen ten opzichte van het jaar daarvoor. De gemiddelde transactieprijs bedraagt €384.900 in het 1^e kwartaal van 2019. De gemiddelde verkooptijd is 33 dagen, versus 59 dagen het jaar daarvoor⁴.

Als we kijken naar het actuele koopaanbod in de gemeente, dan zien we dat halverwege 2019 zo'n 95 woningen te koop staan (bron Huizenzoeker.nl⁵). In de hele regio Haaglanden bedraagt het koopaanbod op dat moment 3.000 woningen. Een verdeling naar prijs, laat zien dat het koopaanbod in de gemeente Pijnacker-Nootdorp duurder is dan in de rest van de regio. Ruim 85% van het koopaanbod in Pijnacker-Nootdorp heeft een vraagprijs boven de €300.000 en 40% van het koopaanbod heeft een vraagprijs boven €500.000.

Figuur 16

Woningaanbod naar vraagprijsklasse Pijnacker-Nootdorp en Haaglanden (Huizenzoeker, juli 2019)



Deze relatief hoge vraagprijzen beperken de mogelijkheden voor huishoudens met een lager inkomen die een woning willen kopen in de gemeente Pijnacker-Nootdorp. Daarnaast zijn de afgelopen jaren de regels voor het verkrijgen van een hypotheek aangescherpt. Voor het bepalen van de maximale hypotheeklening ten opzichte van het inkomen (Loan-to-income, ofwel inkomenstoets) stelt de minister van Financiën jaarlijks de financieringslastpercentages⁶ vast voor verschillende inkomensklassen, bij verschillende rentestanden. Hierbij laat de minister zich adviseren door het Nationaal Instituut voor Budgetvoorlichting (Nibud).

Ook de Loan-to-Value⁷-ratio (LTV) is verlaagd. Met ingang van 1 januari 2018 mag de maximale hypotheek 100% van de waarde van het huis bedragen. Deze aanscherping, in combinatie met hoge

⁴ NVM-makelaars: <https://www.telstar-online.nl/nieuws/actueel/97107/woningprijzen-met-12-2-procent-gestegen>.

⁵ Huizenzoeker verzamelt gegevens van alle woningen die via grote huizensites en makelaar-sites te huur en te koop worden aangeboden.

⁶ Het financieringslastpercentage is het percentage van het inkomen dat huishoudens maximaal aan bruto hypotheeklasten mogen uitgeven.

⁷ De verhouding tussen de maximale hypotheeklening en de waarde van de woning.

vraagprijzen en kooprijfstijgingen, zorgen ervoor dat het voor steeds meer huishoudens met een lager en middeninkomen lastiger wordt om een woning te kopen, ondanks de huidige lage rentestand. Vooral jonge starters op de koopmarkt hebben hun mogelijkheden zien afnemen. Deze huishoudens hebben veelal ook (nog) geen vermogen en zijn afhankelijk van de hoogte van het inkomen om een woning te kunnen kopen. Uitgaande van de hypotheeknormen van het Nibud kunnen huishoudens met een inkomen rond €35.000 een woning kopen met een vraagprijs van maximaal €160.000. Als we kijken naar het koopaanbod in de afgelopen 1,5 jaar in de gemeente, dan kan geconstateerd worden dat voor huishoudens met een huishoudinkomen onder €60.000, de mogelijkheden beperkt zijn. Tenzij er sprake is van vermogen. Uit het Woononderzoek Nederland (WoON 2018) blijkt dat in Pijnacker-Nootdorp 46,7% van de huishoudens een bruto-inkomen heeft onder de €60.000. In de hele regio Haaglanden ligt dit aandeel op 65,2%.

Figuur 17 Maximale hypotheek in relatief tot bruto-inkomen bij rentepercentage van 1,25% en 1.75% (Nibud, 2019)

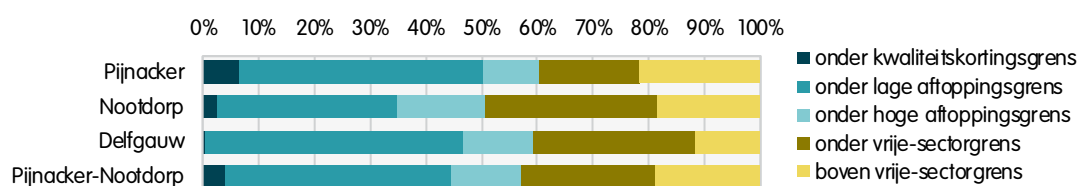
bruto inkomen	maximale koopsom (rente 1,25%, 10 jaar vast)	maximale koopsom (rente 1,75%, 10 jaar vast)
€ 30.000	€ 131.500	€ 133.000
€ 35.000	€ 162.000	€ 159.200
€ 40.000	€ 185.000	€ 182.000
€ 45.000	€ 208.200	€ 210.000
€ 50.000	€ 237.500	€ 233.300
€ 55.000	€ 268.200	€ 263.000
€ 60.000	€ 307.500	€ 300.000

3.2 Corporatiesector – sociale huurmarkt

Iets meer dan een op de vijf woningen in Pijnacker-Nootdorp is in bezit van een corporatie (21%). Dit aandeel ligt ruim onder het regionale gemiddelde van 31%. Ruim de helft van het corporatieaanbod in 2018 staat in de kern Pijnacker (57%), een kwart in Nootdorp en een kleine 20% in Delfgauw.

Het corporatieaanbod in Pijnacker-Nootdorp is duurder (en groter) ten opzichte van het corporatieaanbod in de regio Haaglanden. Ongeveer 20% van de corporatievoorraad heeft een huurprijs boven de vrijesectorgrens (vanaf €720,42). Ongeveer 45% van het corporatieaanbod in Pijnacker-Nootdorp heeft een huurprijs onder de lage aftoppingsgrens, regionaal ligt dit aandeel op bijna 75%. Slechts een klein deel van de corporatiewoningen is goedkoop, met een huurprijs onder de kwaliteitskortingsgrens⁸. Dit is vooral het huursegment voor jongeren tot 23 jaar.

Figuur 18 Corporatievoorraad naar huidige huurprijsklasse (voorraadbestand corporaties 1-1-2019)

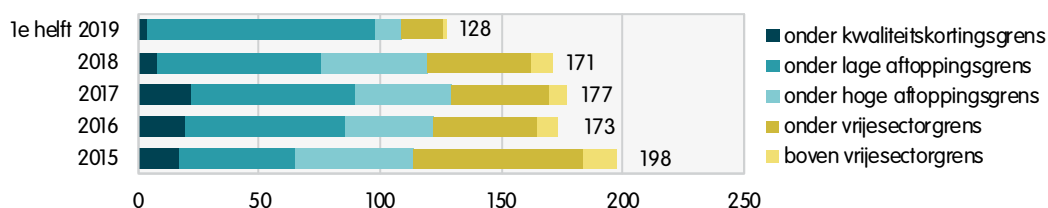


⁸ De huurprijsgrens voor woningen tot de kwaliteitskortingsgrens bedraagt €424,44 (prijsspeil 2019).

Jaarlijks komt corporatieaanbod beschikbaar voor verhuur, gemiddeld ruim 170 woningen in Pijnacker-Nootdorp. Dat is zo'n 2% van het jaarlijkse regionale corporatieaanbod. In de eerste helft van 2019 was het aanbod in Pijnacker-Nootdorp iets hoger vanwege 66 nieuwbouwverhuringen in het huursegment tot de lage aftoppingsgrens⁹ in de kern Pijnacker. De beperkte voorraad woningen tot de kwaliteitskortingsgrens heeft ook gevolgen voor het aanbod in dit segment. De laatste jaren is het aanbod in dit segment alleen maar verder afgenomen.

Figuur 19

Ontwikkeling corporatieaanbod in Pijnacker-Nootdorp (Woonnet Haaglanden)

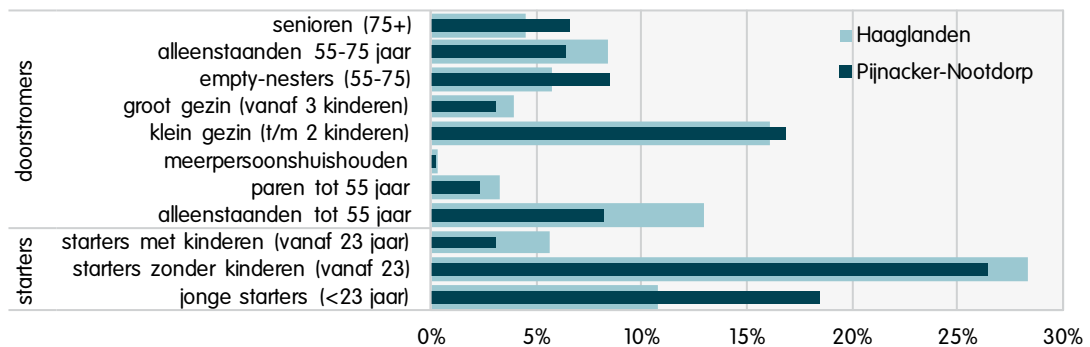


Woningzoekenden die in aanmerking willen komen voor een corporatiewoning, kunnen zich inschrijven bij Woonnet Haaglanden. De afgelopen jaren is het aantal ingeschreven woningzoekenden toegenomen. Op 1 januari 2019 stonden ruim 137.000 woningzoekenden ingeschreven, dat is 6% meer dan het jaar daarvoor. Van deze ingeschreven woningzoekenden zijn er 3.900 woonachtig in Pijnacker-Nootdorp, zo'n 3% van het totale aantal ingeschreven woningzoekenden bij Woonnet Haaglanden. Het aantal ingeschreven woningzoekenden uit Pijnacker-Nootdorp is met 7% toegenomen ten opzichte van 1 januari 2018.

Een groot deel van de ingeschreven woningzoekenden uit Pijnacker-Nootdorp is een starter op de woningmarkt. Een kleine 20% is een jonge starter (jonger dan 23 jaar). Daarmee is het aandeel in Pijnacker-Nootdorp hoger dan in de rest van de regio (ruim 10%). Het aandeel is in alle kernen hoger. Daarentegen zijn er minder alleenstaanden tot 55 jaar uit Pijnacker-Nootdorp die staan ingeschreven, ten opzichte van de rest van de regio. Doorstromers zijn huishoudens die een woning achter laten en daarmee voor nieuw woningaanbod zorgen. Dat kan een corporatiewoning zijn, maar ook een particuliere huurwoning of een koopwoning. Van de ingeschreven doorstromers uit Pijnacker-Nootdorp woont ongeveer de helft in een corporatiewoning. De andere helft woont in een koopwoning of een particuliere huurwoning. Onder de doorstromers uit Pijnacker-Nootdorp die staan ingeschreven, bevinden zich relatief meer empty-nesters en senioren in verhouding tot de rest van de regio.

Niet elke ingeschreven woningzoekende reageert (al) op corporatieaanbod. Er zijn woningzoekenden die zich uit voorzorg inschrijven, om zo inschrijfduur op te bouwen. In 2018 hebben z'n 1.380 woningzoekenden uit Pijnacker-Nootdorp op corporatieaanbod gereageerd. Ruim de helft van deze woningzoekenden heeft op woningaanbod in de eigen gemeente gereageerd. Een groot deel van de woningzoekenden (zo'n 45%) heeft niet op woningaanbod in Pijnacker-Nootdorp gereageerd, maar alleen op woningaanbod in een andere gemeente. Onder deze groep woningzoekenden bevinden zich relatief veel jonge huishoudens.

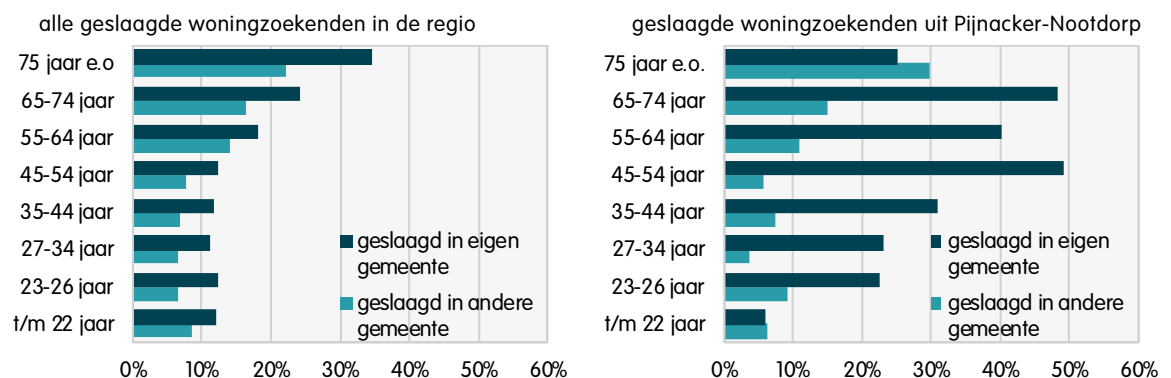
⁹ De huurprijsgrens voor woningen tot de lage aftoppingsgrens bedraagt €607,46 (prijspeil 2019).

Figuur 20
Ingeschreven woningzoekenden uit Pijnacker-Nootdorp en Haaglanden (Woonnet Haaglanden, 2019)


Woningzoekenden uit Pijnacker-Nootdorp die op woningaanbod in de eigen gemeente reageren, hebben relatief vaker een kans om te slagen in de eigen gemeente. Het aandeel dat slaagt in de eigen gemeente ligt in het algemeen ruim boven het regionale gemiddelde aandeel huishoudens dat slaagt in de eigen gemeente. Voor jonge woningzoekenden en 75-plussers wijkt dit beeld af.

Jonge woningzoekenden in de leeftijd tot 23 jaar uit Pijnacker-Nootdorp hebben een lagere slaagkans, zowel in de eigen gemeente als in een andere gemeente. Regionaal is de slaagkans van deze doelgroep 12% in de eigen gemeente. Voor jongeren tot 23 jaar uit Pijnacker-Nootdorp bedraagt de slaagkans in de eigen gemeente slechts 6%. Dit betekent een 50% lagere slaagkans in de eigen gemeente. Deze lage slaagkans in de eigen gemeente wordt verklaard door het beperkte aanbod in het huursegment tot de kwaliteitskortingsgrens (€424,44). Jongeren uit Pijnacker-Nootdorp slagen in verhouding ook minder in andere gemeenten in de regio Haaglanden.

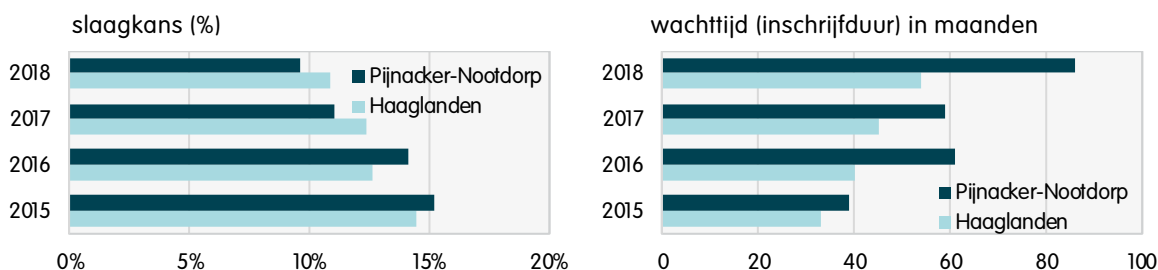
Oudere huishoudens zoeken vaker in de eigen omgeving. Van de 75-plussers uit Pijnacker-Nootdorp zoekt driekwart een woning in de eigen gemeente. Van de 75-plussers uit Pijnacker-Nootdorp slaagt gemiddeld 25% in de eigen gemeente, regionaal ligt dit aandeel op ongeveer 35%. De slaagkans van deze doelgroep in de eigen gemeente ligt lager dan bij andere gemeenten in de regio. De druk op het huursegment voor deze doelgroep (gelijkvloerse woningen) is relatief hoog. De 75-plussers uit de gemeente Pijnacker-Nootdorp, die in een andere gemeente zoeken, hebben wel weer een hogere slaagkans in vergelijking tot de rest van de regio.

Figuur 21
Woningzoekenden uit Pijnacker-Nootdorp geslaagd in Pijnacker-Nootdorp of in een andere gemeente in de regio, naar leeftijd (Woonnet Haaglanden, 2018)


De slaagkans en de wachttijd (inschrijfduur) zijn indicatoren die de druk op de sociale huurmarkt weergegeven. De afgelopen jaren is het huuraanbod afgenomen en het aantal woningzoekenden toegenomen. Als gevolg hiervan neemt de wachttijd toe en de slaagkans af. Dit geldt ook voor de gemeente Pijnacker-Nootdorp. De druk op de sociale huurmarkt is daarmee duidelijk toegenomen, zowel regionaal als lokaal. Voor de gemeente Pijnacker-Nootdorp geldt dat sinds 2017 de gemiddelde kans voor woningzoekenden om te slagen lager is dan gemiddeld op regioniveau. De gemiddelde wachttijd voor een sociale huurwoning ligt in Pijnacker-Nootdorp boven het regionale gemiddelde. Dit heeft ook te maken met het duurdere corporatieaanbod. In het algemeen is de inschrijfduur hoger voor dergelijke woningen, ook op regionaal niveau.

Figuur 22

Ontwikkeling slaagkans en wachttijd (in maanden) in Pijnacker-Nootdorp en Haaglanden (Woonnet Haaglanden)



De druk op de sociale huurmarkt neemt toe, zowel regionaal als in de gemeente Pijnacker-Nootdorp. De druk in de gemeente is niet veel hoger dan regionaal. Voor jonge huishoudens tot 23 jaar zijn de mogelijkheden in de gemeente Pijnacker-Nootdorp echter beperkt. In het prijssegment voor deze doelgroep is nauwelijks aanbod. Daarnaast blijkt uit de cijfers dat de slaagkans voor 75-plussers in de gemeente Pijnacker-Nootdorp achter blijft ten opzichte van de regionale slaagkans voor deze doelgroep in de eigen gemeente. Deze doelgroep slaagt vooral in gelijkvloerse woningen. De druk op dit woningsegment is groot.

3.3

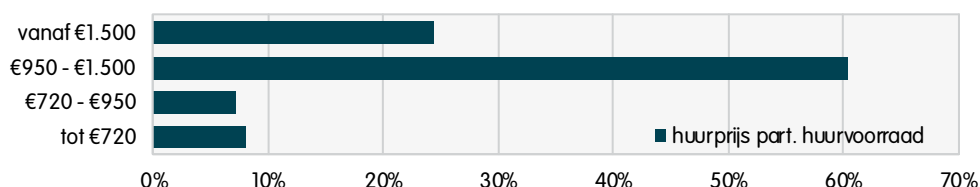
Particuliere huursector – vrijesector segment

Een kleine 10% van de woningvoorraad in Pijnacker-Nootdorp is in bezit van particuliere verhuurders. Een deel hiervan is in handen van institutionele beleggers, zoals Amvest. De afgelopen vijf jaar is het aantal particuliere huurwoningen met zo'n 30% toegenomen, vooral in de kern Pijnacker.

In 2018 zijn ruim 200 particuliere huurwoningen gemuteerd, zo blijkt uit het eenhedenbestand van de gemeente Pijnacker-Nootdorp. Dit is exclusief nieuwbouwaanbod. Een deel van het gemuteerde aanbod is terug te vinden als aanbod via Huizenzoeker.nl. De gemiddelde huurprijs van het huuraanbod via Huizenzoeker bedraagt 5,5% van de WOZ-waarde. Als we dit percentage toepassen op de huidige particuliere huurvoorraad, kan een indicatie worden gegeven van het niveau van de huurprijzen. Zo'n 85% van de particuliere huurvoorraad heeft op basis van deze berekening een huurprijs boven de €950, ongeveer 7% van de particuliere huurvoorraad heeft een huurprijs tussen €720 en €950. Het particuliere huursegment tot €720 is eveneens beperkt.

De gemiddelde mutatiegraad van particuliere huurwoningen in 2018 bedraagt ruim 10%. Daarmee ligt de mutatiegraad in de particuliere huursector ruim boven de mutatiegraad in de sociale huursector. Daarnaast zijn in 2018 en 2019 nog nieuwe particuliere huurwoningen opgeleverd.

Figuur 23 Berekende huurprijsklassen particulier huuraanbod o.b.v. 5,5% van de WOZ-waarde (eenhedenbestand, 2019, berekening Explica)



Het actuele particuliere huuraanbod in Pijnacker-Nootdorp via Huizenzoeker.nl en MVGM bestaat voornamelijk uit woningen met een huurprijs boven €1.000 en een vierkante meterprijs boven €9,5. Het huuraanbod in Nootdorp betreft grotere woningen. De vierkante meterprijs van deze woningen is iets lager. Naast het huuraanbod van de particuliere verhuurders wordt door de corporaties ook woningen aangeboden met een huurprijs boven de vrije-sectorgrens. Dit aanbod is relatief beperkt. In 2018 ging het om ongeveer 10 woningen.

Figuur 24 Actueel particulier huuraanbod in Pijnacker-Nootdorp (huizenzoeker.nl en MVGM-site)

kern	type	bouwjaar	opp. (m ²)	huurprijs	prijs/m ²
Pijnacker	app.	2005	76	€ 995	€ 13,1
Pijnacker	app.	2015	81	€ 895	€ 11,0
Nootdorp	egw.	1986	142	€ 1.073 - € 1.183	€ 7,6 - € 8,3
Nootdorp	egw.	2006	100 - 190	€ 950 - € 1.300	€ 6,8 - € 9,5
Nootdorp	egw.	1986	118	€ 1.111	€ 9,4
Pijnacker	egw.	nieuw	168	€ 1.595	€ 9,5
Pijnacker	egw.	nieuw	122	€ 1.295	€ 10,6
Pijnacker	egw.	nieuw	107	€ 1.295	€ 12,1
Pijnacker	egw.	nieuw	122	€ 1.250	€ 10,2
Delfgauw	app.	1997	70	€ 1.075	€ 15,4
Delfgauw	app.	1925	26	€ 630	€ 24,2

Voor hypotheekverstrekking geldt een normering die in principe voor iedere potentiële koper gelijk is. In het particuliere huursegment is dit niet het geval. Particuliere verhuurders zijn niet verplicht om een inkomenstoets uit te voeren. Toch is het particuliere huuraanbod is niet voor ieder huishouden bereikbaar, omdat verhuurders het wel wenselijk vinden dat huurders niet in de financiële problemen komen. Ook willen ze graag zekerheid dat de huur betaald wordt. Dit betekent dat de meeste particuliere verhuurders wel toetsen op het inkomen van de potentiële huurder. Uit recent onderzoek van Nibud, naar aanleiding van een motie van Koerhuis, blijkt dat verhuurders hiervoor verschillende (eigen)

regels hanteren¹⁰. Dit kan betekenen dat een huishouden met een bepaald inkomen bij de ene verhuurder wel in aanmerking komt voor een woning, maar bij een andere verhuurder niet. Uit het genoemde onderzoek van Nibud blijkt dat voor een woning met een huur van 1.000 euro per maand het benodigde jaarinkomen kan variëren tussen €45.000 en €65.000.

Landelijk is er veel aandacht voor het segment middenhuur; woningen met een huurprijs boven €720 tot ongeveer €1.000. kunnen Het segment wordt gezien als segment om de doorstroming te kunnen bevorderen. Vanuit de gemeente Pijnacker-Nootdorp is er dan ook de vraag of dit huursegment in de gemeente voldoende aanwezig is. Uit het meest recente Woononderzoek Nederland (WoON 2018) blijkt dat de vraag naar huurwoningen in het prijssegment €720 tot €950 in Pijnacker-Nootdorp het aanbod niet overstijgt. Ook in de rapportage van de Grote Omgevingstest voor de Provincie Zuid-Holland wordt geconstateerd dat het aanbod van middeldure huurwoningen groter is dan de vraag; er zijn veel meer huishoudens die aangeven te willen verhuizen uit een middeldure huurwoning dan er verhuiscandidate huishoudens zijn die naar een middeldure huurwoning willen verhuizen¹¹. De aandacht voor de middeldure huurwoningen lijkt vooral te maken te hebben met schaarste in andere segmenten of het gevolg van het passend toewijzen van corporatiewoningen dan wel de aangescherpte financieringsregels voor een hypotheek. Daarmee lijkt de middeldure huurwoning veel meer een (tijdelijk) substituut dan een feitelijk gewenst product.

3.4 Ontbrekende segmenten - schaarste

De huidige woningvoorraad in de gemeente Pijnacker-Nootdorp bepaalt in belangrijke mate het huidige woningaanbod en daarmee de mogelijkheden voor verschillende huishoudentypen om wel of niet te kunnen slagen in de gemeente. Zowel in de koopsector als in de huursector is er sprake van ontbrekende segmenten. Hierdoor kunnen verschillende typen huishoudens niet een volgende stap zetten op de woonladder. In deze paragraaf gaan we in op de huidige schaarste in de gemeente Pijnacker-Nootdorp.

Koopsector

De huidige voorraad koopwoningen bestaat vooral uit woningen met een hogere WOZ-waarde. Dit is enerzijds het gevolg van de bouwproductie in de afgelopen jaren in Pijnacker-Nootdorp. Daarnaast is de spanning op de koopmarkt de laatste jaren weer duidelijk toegenomen. Dit resulteert in oplopende prijzen en een afnemend koopaanbod. Uit cijfers van NVM blijkt dat zo'n 60% van de woningen die in de afgelopen 1,5 jaar zijn verkocht, een verkoopprijs had van meer dan €300.000. Het aantal transacties in het segment tot €200.000 bedroeg in de genoemde periode iets meer dan 30 woningen, waarvan slechts 12 in het prijssegment tot €180.000. Ruim 85% van het huidige koopaanbod heeft een vraagprijs boven de €300.000. Op basis van deze cijfers kan worden geconcludeerd er voor huishoudens met een lager en middeninkomen nauwelijks koopaanbod is in de gemeente. Daarnaast zijn de afgelopen jaren de regels voor het verkrijgen van een hypotheek aangescherpt. Uitgaande van de hypotheeknormen van het Nibud kunnen huishoudens met een inkomen rond €35.000 een woning kopen met een vraagprijs van maximaal €160.000. Voor een woning met een vraagprijs rond €300.000 is al een huishoudinkomen nodig van €60.000. Op basis van de huidige woningmarktsituatie kan geconcludeerd worden dat de

¹⁰ Inkomenscriteria voor huurders en kopers, onderzoek n.a.v. motie Koerhuis, Nibud, september 2019.

¹¹ De Grote Omgevingstest in de provincie Zuid-Holland, december 2018, Springco.

mogelijkheden voor huishoudens met een inkomen tot €60.000 op de koopmarkt in Pijnacker-Nootdorp relatief beperkt zijn. Een belangrijk deel van deze groep betreft jonge huishoudens (o.a. gezinnen) die op zoek zijn naar een eengezinswoning. Deze huishoudens hebben veelal ook (nog) geen vermogen en zijn afhankelijk van het inkomen om een woning te kunnen kopen.

Corporatiesector (sociale huur)

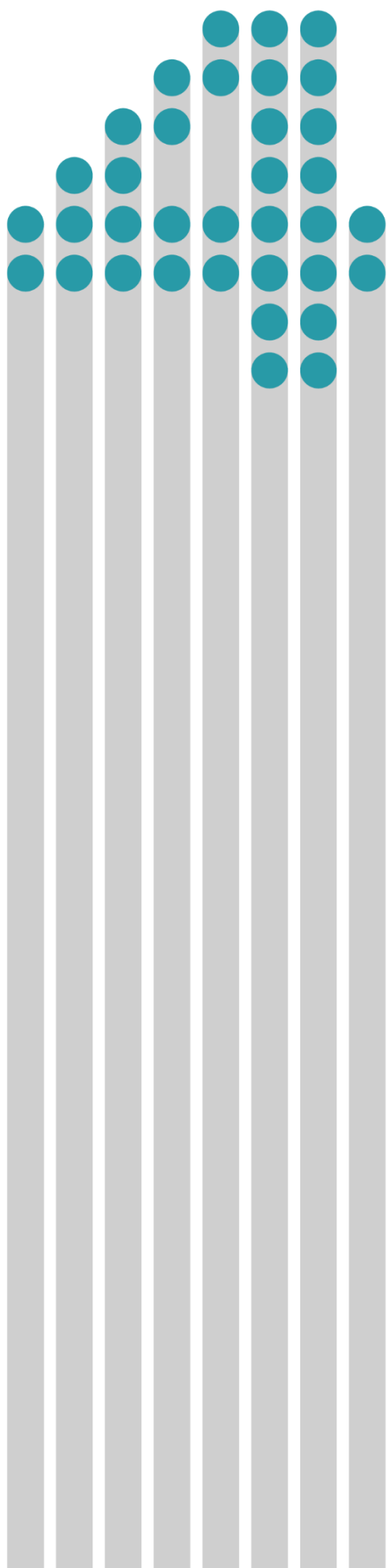
Vanuit een tweetal invalshoeken kan gekeken worden naar de schaarste of ontbrekende segmenten in de sociale huurmarkt in Pijnacker-Nootdorp. Enerzijds vanuit het lokale perspectief; zijn er huishoudentypen in de gemeente met minder mogelijkheden op de sociale huurmarkt? Anderzijds vanuit het regionale perspectief, waarbij het veel meer gaat om het aandeel van de sociale huursector in de gemeente ten opzichte van het aandeel sociale huursector in de hele regio.

Als we kijken vanuit het lokale perspectief, dan kan worden geconcludeerd dat in het algemeen de druk op de sociale huurmarkt in de gemeente niet veel groter is dan regionaal. Het feit dat in Pijnacker-Nootdorp meer koopwoningen staan en minder sociale huurwoningen, betekent dat er ook minder vraag is naar sociale huurwoningen vanuit de gemeente zelf. Daarnaast hebben de corporaties in Pijnacker-Nootdorp de afgelopen jaren maximaal gebruikt gemaakt van de mogelijkheid om 'lokaal maatwerk' toe te passen, om zo de lokale behoefte te faciliteren. Dit heeft er toe geleid dat de slaagkansen voor verschillende woningzoekenden uit de eigen gemeente niet achter is gebleven bij de regionale slaagkansen. Voor jonge starters en 75-plussers wijkt dit beeld af. De druk op het huursegment voor 75-plussers (gelijkvloerse woningen) is hoog. Voor de groep jonge starters ontbreekt het aanbod van goedkope sociale huurwoningen, met name woningen met een huurprijs tot €424,44 (prijsspeil 2019).

Particuliere huursector

De voorraad particuliere huurwoningen is beperkt van omvang en bestaat voor een belangrijk deel uit woningen met een huurprijs boven €1.000. Het huur aanbod in het middensegment (van €720 – €950) ontbreekt voor een belangrijk deel. De vraag is echter of er sprake is van schaarste in dit huursegment. Uit het meest recente Woononderzoek Nederland (WoON 2018) blijkt dat de vraag naar huurwoningen in het prijssegment €720 tot €950 in Pijnacker-Nootdorp niet groter is dan het aanbod in dit segment. Ook in de rapportage van de Grote Omgevingstest voor de Provincie Zuid-Holland wordt geconstateerd er meer huishoudens zijn die aangeven te willen verhuizen uit een middeldure huurwoning dan er verhuisgeneigde huishoudens zijn die naar een middeldure huurwoning willen verhuizen. Daarmee lijkt de middeldure huurwoning veel vaker een (tijdelijk) substituut dan een feitelijk gewenst product.

De doelgroep voor dit huursegment bestaat uit huishoudens met een huishoudinkomen tussen €38.000 en €60.000. Deze huishoudens komen op dit moment, vanwege het passend toewijzen, niet meer in aanmerking voor sociale huurwoningen. Maar ook het koop aanbod in Pijnacker-Nootdorp voor deze doelgroep is relatief beperkt. Het huidige aanbod particuliere huurwoningen in het prijssegment van €720 tot €950 is relatief beperkt in Pijnacker-Nootdorp. Vanuit deze invalshoek kan wel gesproken worden van schaarste aan middeldure huurwoningen, maar dan meer als een tijdelijke oplossing, tot het moment dat er sprake is van een meer evenwichtige woningmarkt.



4

Demografische prognoses

Er zijn verschillende bevolkings- en huishoudensprognoses die inzicht kunnen bieden in de toekomstige demografische ontwikkelingen voor de gemeente Pijnacker-Nootdorp. Al deze prognoses laten verschillende uitkomsten zien. In dit hoofdstuk gaan we nader in op deze verschillende prognoses.

4.1

Toelichting prognoses

Er zijn verschillende bevolkings- en huishoudensprognoses die inzicht kunnen bieden in de toekomstige demografische ontwikkelingen voor de gemeente Pijnacker-Nootdorp. Al deze prognoses laten verschillende uitkomsten zien. De Pearl-prognose van het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS) en het Planbureau voor de Leefomgeving (PBL) geeft een ander toekomstbeeld voor de gemeenten dan de Primos-prognose van het Ministerie van Binnenlandse Zaken (BiZa)¹². Ook de provincie Zuid-Holland maakt periodiek prognoses (WBR en BP/TR), met weer andere uitkomsten. Om het nog complexer te maken, wordt door de genoemde partijen periodiek een nieuwe prognose opgesteld, die ook weer tot andere uitkomsten leidt. Hieronder volgt een korte toelichting op de verschillenden prognose en de verschillen in uitgangspunten.

In prognoses worden vaak de trends vanuit het verleden doorgetrokken. Dat geldt in grote mate ook voor de in dit hoofdstuk gepresenteerde prognoses. Vandaar dat in voorgaand hoofdstuk ook de ontwikkelingen in de afgelopen 10 jaar zijn geschetst. Het naast elkaar laten zien van de ontwikkelingen in de afgelopen 10 jaar en de verwachtingen voor de komende 10 jaar in de verschillende prognoses, geeft enerzijds inzicht in het realiteitsgehalte van de prognoses en anderzijds in de mate waarin de toekomstige ontwikkelingen lijken af te gaan wijken van het verleden.

Veel geraadpleegde prognoses zijn Pearl (van CBS/PBL) en Primos (van het Ministerie van BZK, opgesteld door ABF Research). Beide prognoses sluiten op nationaal niveau aan bij de prognoses die het CBS periodiek opstelt over de bevolkings- en huishoudensontwikkeling. De meest recente landelijke prognose is de 'kernprognose bevolking en huishoudens 2018-2060'. Pearl en Primos verdelen de nationale ontwikkelingen over de regio's en gemeenten. Veranderingen in de nationale bevolkingsprognose van het CBS hebben dan ook gevolgen voor de uitkomsten van Pearl en Primos. Daarnaast proberen beide modellen zo dicht mogelijk aan te sluiten bij de feitelijke ontwikkelingen. In zowel Pearl als Primos zijn de woningbouwplannen dan ook een belangrijke input voor het verdeelmodel. Zonder ontwikkeling van de woningvoorraad is het immers lastig om het aantal huishoudens te laten groeien. Groei van de woningvoorraad is eigenlijk een 'noodzakelijke' voorwaarde voor groei van het aantal huishoudens. Maar groei van het aantal woningen is geen 'voldoende' voorwaarde. De regionale groei van de woningbehoefte wordt in de modellen niet beïnvloed door de groei van de woningvoorraad. Maar voor de verdeling binnen de regio (wie komt waar terecht) spelen de woningbouwplannen een rol. Op nationaal niveau zijn woningbouwplannen niet relevant voor de prognose.

¹² Deze prognose wordt opgesteld door ABF Research.

Pearl-prognose

De regionale bevolkings- en huishoudensprognose van het CBS en PBL (Pearl) geeft een beeld van de ontwikkeling van de Nederlandse bevolking per gemeente naar leeftijd en geslacht. Ook schetst het de toekomstige ontwikkeling van het aantal huishoudens naar type. Op nationaal niveau zijn de veronderstellingen over geboorte, sterfte, immigratie en emigratie en de overgangen tussen huishoudensposities, gelijk aan die van de meest recente Kernprognose bevolking en huishoudens van het CBS¹³. Aanvullend bevat de Pearl-prognose veronderstellingen over de binnenlandse migratie en over de netto groei van de woningvoorraad per gemeenten. Iedere 3 jaar actualiseert het PBL de regionale bevolkings- en huishoudensprognose. De meest recente versie is van september 2019 (Pearl 2019).

Primos-prognose

De Primos-prognose is een trendprognose, die bepaald is op basis van ontwikkelingen in de afgelopen jaren. De trends worden per gemeente berekend om in de prognose rekening te houden met specifieke lokale verschillen. In beginsel worden deze trends doorgetrokken naar de toekomst. Soms kan hiervan worden afgeweken, bijvoorbeeld om te anticiperen op effecten van wijzigingen in beleid. Op nationaal niveau zijn de veronderstellingen over geboorte, sterfte, immigratie en emigratie en de overgangen tussen huishoudensposities, gelijk aan die van de meest recente Kernprognose bevolking en huishoudens van het CBS. Ieder jaar actualiseert ABF, in opdracht van het Ministerie van BZK, de regionale bevolkings- en huishoudensprognose. De meest recente versie is van mei 2019 (Primos 2019).

Trendraming en Woningbehoefte raming - provincie Zuid-Holland

De bevolkingsprognose van de provincie Zuid-Holland is bedoeld als kwantitatieve basis voor het woningbouwbeleid van de provincie. Voor deze prognose vormen de regionaal afgestemde woningbouwprogramma's het uitgangspunt. Naast deze Trendraming maakt de provincie ook een Woningbehoefteraming. Als basis voor de prognoses maakt de provincie gebruik van de provinciale uitkomsten van het Primos-prognosemodel. In dat model zijn de veronderstellingen uit de nationale Kernprognose bevolking en huishoudens van het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS) al vertaald naar gemeentelijk niveau.

Woningbehoefteraming (WBR)

De WBR, oftewel Woningbehoefteraming, is een scenarioberekening van een demografisch model waarbij wordt gerekend met 'binnenlands migratiesaldo nul' per gemeente. De provincie rekent de WBR door om een beeld te kunnen vormen van de toekomstige bevolkingsontwikkeling, huishoudensvorming en bijbehorende gewenste woningvoorraad onder dit scenario. Deze raming geeft aan hoeveel nieuwe woningen er nodig zijn (= gewenste woningvoorraadgroei) om te voorzien in de behoefte van de 'eigen bevolking'. De meest recente raming is WBR2019.

Trendraming (TR2019)

De TR, oftewel Trendraming, is een scenarioberekening van een demografisch model waarbij de binnenlandse migratietrend per gemeente de komende tien jaar wordt doorgetrokken. De provincie rekent de TR door om een beeld te kunnen vormen van de toekomstige bevolkingsontwikkeling, huishoudensvorming en bijbehorende gewenste woningvoorraad wanneer de binnenlandse migratietrend zich in de toekomst zal doorzetten. Deze raming geeft aan hoeveel nieuwe woningen er

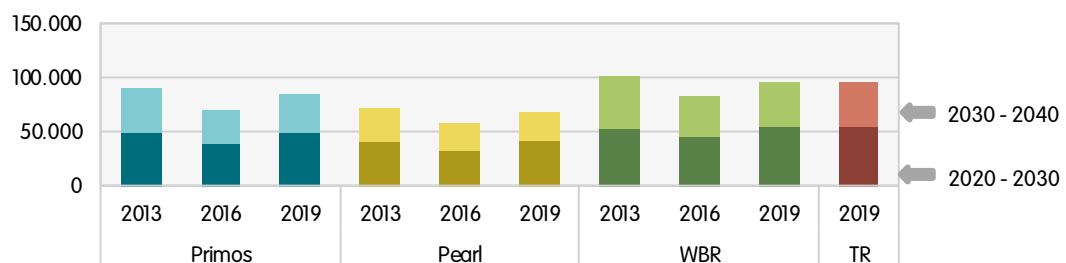
¹³ De nieuwe nationale (Kern)bevolkings- en Huishoudensprognose van het CBS die in december 2018 is uitgebracht.

nodig zijn (gewenste woningvoorraadgroei) om te voorzien in de behoefte van de 'eigen bevolking' en de woningmarktmigranten die op basis van het recente verleden te verwachten zijn. De meest recente raming is TR2019.

4.2 Prognoses vergeleken

Op 1 januari 2018 telde Nederland 7,9 miljoen huishoudens. Volgens de Huishoudensprognose van het CBS zal dit aantal stijgen naar bijna 8,6 miljoen in 2035 en 8,8 miljoen in 2050 (Van Duin et al., 2018). Tot 2035 moet er dus op nationaal niveau woonruimte bij komen voor ongeveer driekwart miljoen huishoudens. De toename van het aantal huishoudens komt enerzijds door de verwachte bevolkingsgroei en anderzijds door de verdergaande afname van de gemiddelde huishoudensgrootte (individualisering). In vrijwel alle regio's in Nederland is een groei van het aantal huishoudens voorzien. Voor de regio Haaglanden komt de nieuwste prognose van het CBS/PBL (Pearl2019) uit op een toename van het aantal huishoudens met ongeveer 42.000 in de periode 2020-2030 en nog eens 25.500 in de periode 2030-2040. De meest recente Primos-prognose (Primos2019), evenals de prognose van de provincie (WBR2019/TR2019) komen overigens uit op een sterkere groei van de regio Haaglanden, zowel in de periode 2020-2030 als in de tien jaar daarna. De prognose van de provincie Zuid-Holland gaat uit van een huishoudentoeename van 55.000 in de periode 2020 tot 2030 en nog eens ruim 40.000 in de periode 2030-2040. De verschillende prognoses komen voor de regio Haaglanden uit op een groei tussen 67.500 en 96.500 huishoudens in de periode 2020 tot 2040, een groei tussen de 13% en 18%.

Figuur 25 Toename aantal huishoudens 2020-2030 en 2030-2040 regio Haaglanden op basis van verschillende prognoses

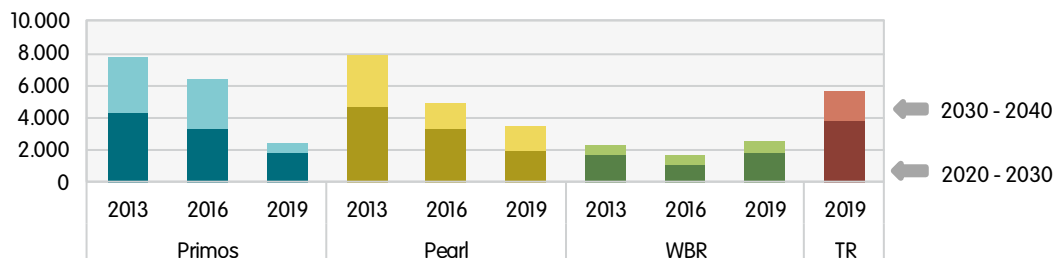


Voor de gemeente Pijnacker-Nootdorp fluctueren de prognoses meer, vanwege verschillende aannames over woningbouw. Opvallend zijn ook de verschillen per prognose in de verschillende jaren. Als voor de gemeente Pijnacker-Nootdorp uitgegaan wordt van een groei conform het regionale gemiddelde, dan zou de toename van het aantal huishoudens in de periode 2020 tot 2040 tussen 2.700 en 3.800 liggen.

Vrijwel alle prognoses gaan uit van een groei van het aantal huishoudens in de gemeente Pijnacker-Nootdorp. De Primos-prognose 2019 gaat uit van een toename met een kleine 2.000 huishoudens in de periode 2020-2030 en ruim 500 in de periode 2030-2040. De meest recente prognose van het CBS/PBL (Pearl2019) gaat uit van een toename van een kleine 4.000 huishoudens in de periode 2020-2040. De trendprognose van de provincie wijkt duidelijk af (TR2019). Deze prognose gaat uit van een de rol die Pijnacker-Nootdorp de afgelopen jaren heeft vervuld in de regio Haaglanden. Gezien de beperkte ruimte voor nieuwbouw lijkt een dergelijk scenario niet voor de hand te liggen. Meer logisch lijkt het om te kijken naar de prognose van de Provincie Zuid-Holland, waarbij vooral wordt uitgegaan van de huishoudengroei, gegeven de huidige bevolking in de gemeente (binnenlands migratiesaldo nul),

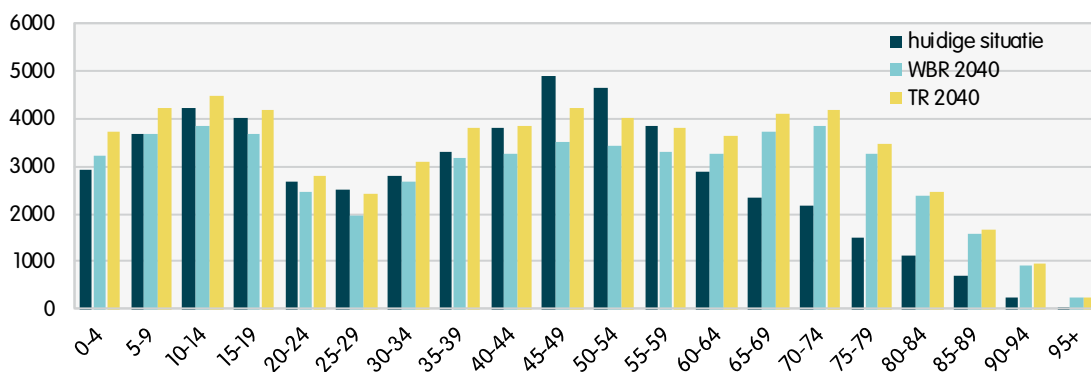
WBR2019. Dit scenario betekent voor Pijnacker-Nootdorp een toename van ongeveer 2.000 huishoudens in de periode 2020-2030 en ongeveer 700 huishoudens in de periode 2030-2040.

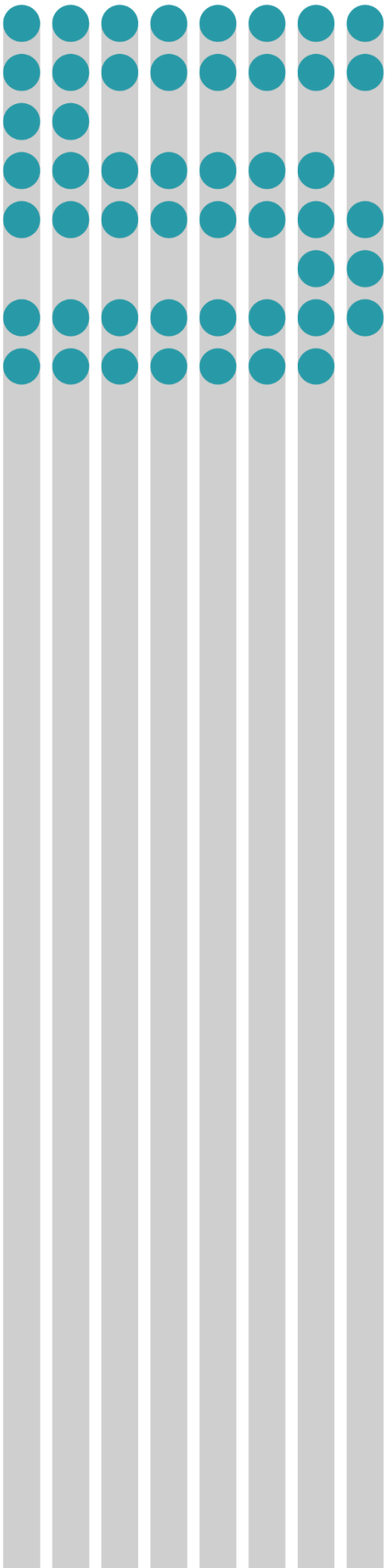
Figuur 26 Toename aantal huishoudens 2020-2030 en 2030-2040 Pijnacker-Nootdorp op basis van verschillende prognoses



Als we kijken naar de ontwikkeling van de bevolking naar leeftijd volgens de prognoses van de provincie (WBR2019 en TR2019), dan zien we dat in de periode 2020 tot 2040 de vergrijzing in Pijnacker-Nootdorp duidelijk toeneemt. Op dit moment wonen er in Pijnacker-Nootdorp ruim 8.000 mensen in de leeftijd van 65 jaar of ouder. Dit aantal verdubbelt de komende twintig jaar. Bij de groep 75-plus is de toename zelfs nog groter. Deze ontwikkeling heeft niet alleen gevolgen voor de woningbehoefte in de gemeente, maar ook voor de behoefte aan zorg in relatie tot het wonen.

Figuur 27 Bevolkingsprognose 2020-2040 Pijnacker-Nootdorp o.b.v. WBR2019 en TR2019





5

Woningbehoefte 2040

De woningbehoefte in de gemeente Pijnacker-Nootdorp neemt de komende jaren toe. De gemeente heeft voor de periode tot 2025 concrete bouwplannen. In hoeverre voldoen deze bouwplannen aan de lokale woningbehoefte? De gemeente heeft voor de periode tot 2040 ruimte om eventueel extra woningen te realiseren en daarmee te voorzien in een deel van de regionale behoefte. Welk bouwprogramma is nodig voor de lokale woningbehoefte en wat is het gewenste programma als 2.000 woningen of 4.000 woningen extra worden gerealiseerd?

5.1

Ontwikkeling lokale woningbehoefte tot 2040

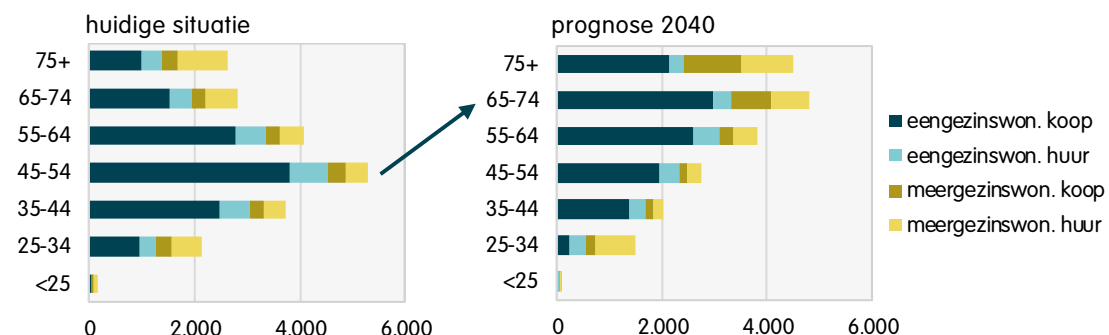
De eerste stap bij het in beeld brengen van de woningbehoefte voor de gemeente Pijnacker-Nootdorp tot 2040 betreft het berekenen van de lokale woningbehoefte. Hoeveel en welke woningen zijn er nodig voor de huidige inwoners? De lokale woningbehoefte geeft inzicht in de verschuivingen in de gemeentelijke woningvraag, los van selectieve migratie.

Om de lokale woningbehoefte tot 2040 in beeld te brengen, maken we onderscheid tussen de huidige huishoudens en de nieuw te vormen huishoudens in deze periode. Bij de huidige huishoudens gaan we uit van migratie nul. Dat betekent dat we er van uit gaan dat alle huishoudens in de gemeente blijven wonen. De veranderingen die bij deze huishoudens plaatsvinden betreffen het uit huis gaan van kinderen, scheiden, samenwonen en overlijden. De komende jaren vormen zich ook steeds nieuwe huishoudens. Voor de nieuw te vormen huishoudens gaan we uit van het aandeel starters dat in de eigen gemeente wil blijven wonen. Uit het Woononderzoek Nederland (WoON2018) blijkt dat 45% van de starters uit Pijnacker in de eigen gemeente wil blijven wonen. Dat betekent dat er in de prognose sprake is van een negatief binnenlands migratiesaldo.

De huidige huishoudens kunnen worden onderscheiden naar leeftijd. De nu jonge huishoudens (tot 35 jaar) zorgen vooral voor een verschuiving in de woningbehoefte van meergezinswoningen naar eengezinswoningen. De oudere huishoudens in de leeftijd vanaf 65 jaar zorgen voor het weer vrijkomen van woningen over twintig jaar, als gevolg van huishoudenopheffingen (overlijden). In figuur 28 is te zien welke veranderingen in de leeftijdsopbouw en in de woningbehoefte optreden in de periode tot 2040. Duidelijk is dat er veel huishoudens ouder worden. Het aantal huishoudens van 65 tot 74 jaar in 2040 is een afgeleide van de huishoudens in de leeftijd van 45 tot 54 jaar in 2020. Het aantal huishoudens in 2040 is iets kleiner dan in 2020. Door overlijden zijn huishoudens opgeheven (en andere huishoudens veranderd van een 2- naar een 1-persoonshuishouden).

Figuur 28

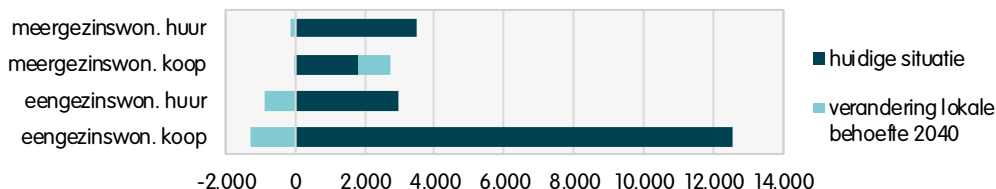
Ontwikkeling lokale woningbehoefte 2020-2040 naar leeftijd, eigendom en woningtype (berekening Explica)



Wanneer wordt uitgegaan van de lokale woningbehoefte voor de gemeente Pijnacker-Nootdorp, dan betekent dit een afname van het aantal met huishoudens met ongeveer 1.300. Per saldo leveren de verschuivingen in de woningbehoefte, in combinatie met de huishoudenopheffingen door overlijden en de nieuw te vormen huishoudens, een uitbreidingsbehoefte van meergezinswoningen op. Bij de eengezinswoningen zien we dat de lokale behoefte aan deze woningen afneemt (figuur 29), zowel in de koopsector als – opvallend genoeg – ook in de huursector. Uiteraard betekent dit niet dat er leegstand op zal treden of dat er geen vraag zal ontstaan naar deze woningen. De ruimte die lijkt te ontstaan, biedt extra mogelijkheden voor starters uit de gemeente om te starten in de gemeente Pijnacker-Nootdorp.

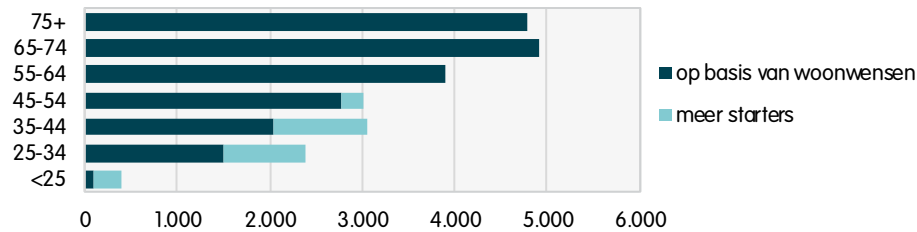
Figuur 29

Effect lokale woningbehoefte 2020-2040 naar woningtype en eigendomsverhouding (berekening Explica)



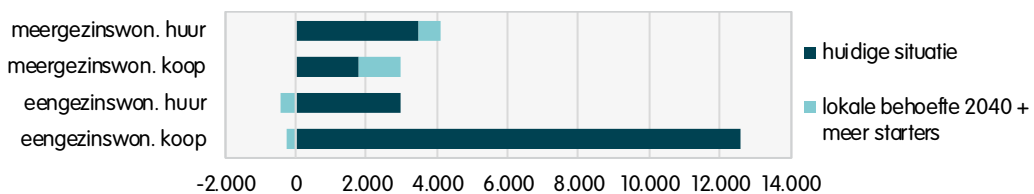
De berekening van het aantal starters is in eerste instantie gebaseerd op de woonwensen. Ongeveer 45% van de startende jongeren geeft aan in de eigen gemeente te willen wonen. Maar wensen zijn vaak aangepast aan de mogelijkheden die de woningmarkt biedt. Een deel van de jongeren die heeft aangegeven te zoeken buiten de eigen gemeente, kan dit hebben gedaan omdat ze merken dat er binnen de gemeente geen betaalbaar aanbod is. Zie ook de huidige spanning op de sociale huurmarkt, het beperkte aanbod in de particuliere huur en het beperkte betaalbare koopaanbod voor deze doelgroep. Deze aanname wordt ondersteund door de woonwensen van de starters die aangeven naar een andere gemeente te willen verhuizen. Deze groep wil veel vaker goedkoop wonen en is veel vaker op zoek naar een appartement. Gegeven de ruimte die ontstaat in het woningaanbod, hebben we berekend wat het effect is als in plaats van 45% starters van een percentage van 75 wordt uitgegaan. De ruimte in het woningaanbod biedt mogelijkheden voor jonge starters, daardoor neemt het aantal (jonge) huishoudens toe (figuur 30).

Figuur 30 Ontwikkeling huishouden naar leeftijd lokale behoefte 2020-2040, en inclusief meer starters (berekening Explica)



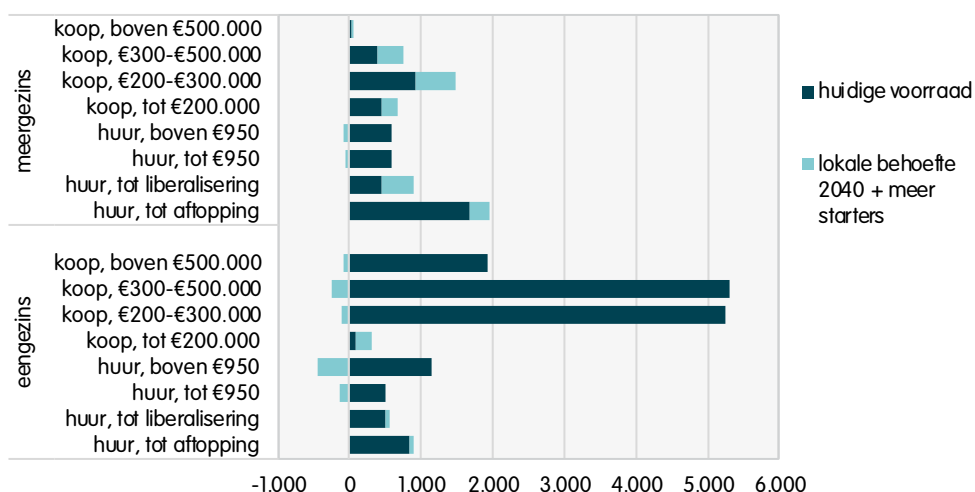
Als niet 45% maar 75% van de starters uit Pijnacker-Nootdorp in de eigen gemeente blijft wonen, dan betekent dit een extra behoefte aan meergezinswoningen in het huursegment. Daarnaast neemt de ruimte bij eengezinswoningen ook af. Per saldo betekent dit in 2040 1.000 huishoudens extra ten opzichte van de huidige situatie.

Figuur 31 Ontwikkeling lokale woningbehoefte naar eigendom en woningtype, en inclusief meer starters 2020-2040 (berekening Explica)



De lokale woningbehoefte (inclusief de extra starters) aan meergezinswoningen doet zich voor in het sociale huursegment tot de aftoppingsgrens en tot de vrijesectorgrens. Deze behoefte is vooral afkomstig van jonge starters en oudere huishoudens. Oudere huishoudens laten daarnaast ook een vraag naar meergezinskoopwoningen zien. Deze oudere doelgroep woont op dit moment in een eengezinskoopwoning. De behoefte aan goedkopere eengezinskoopwoningen en aan eengezinshuurwoningen is vooral afkomstig van de jonge starters op de woningmarkt.

Figuur 32 Ontwikkeling lokale woningbehoefte naar leeftijd, eigendom en woningtype, en inclusief meer starters 2020-2040 (berekening Explica)

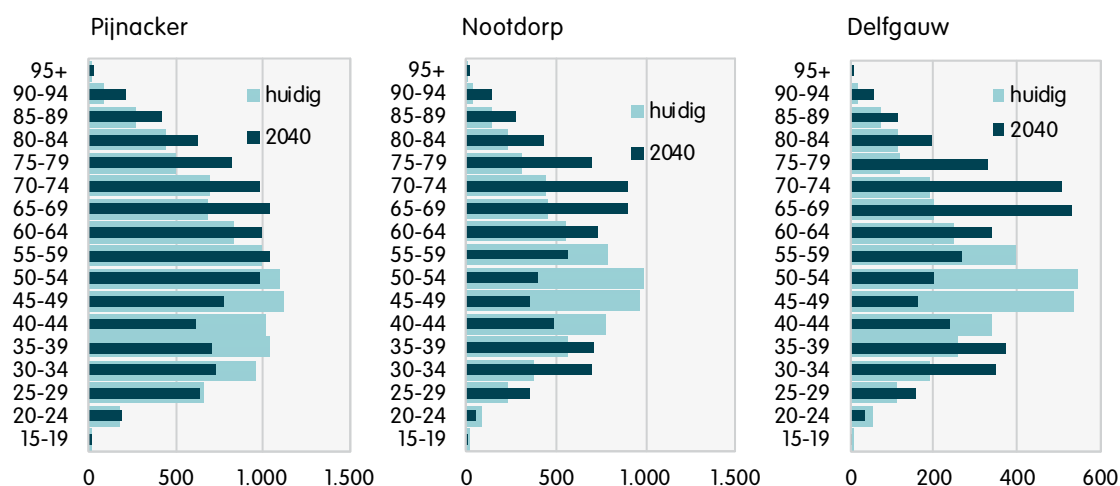


De ruimte die ontstaat in de eengezinshuursector blijkt vooral op te treden bij de woningen met een hogere huur. Dit zijn ook de woningen die voor een groot deel bewoond worden door huishoudens van buiten de gemeente (zie ook paragraaf 5.3).

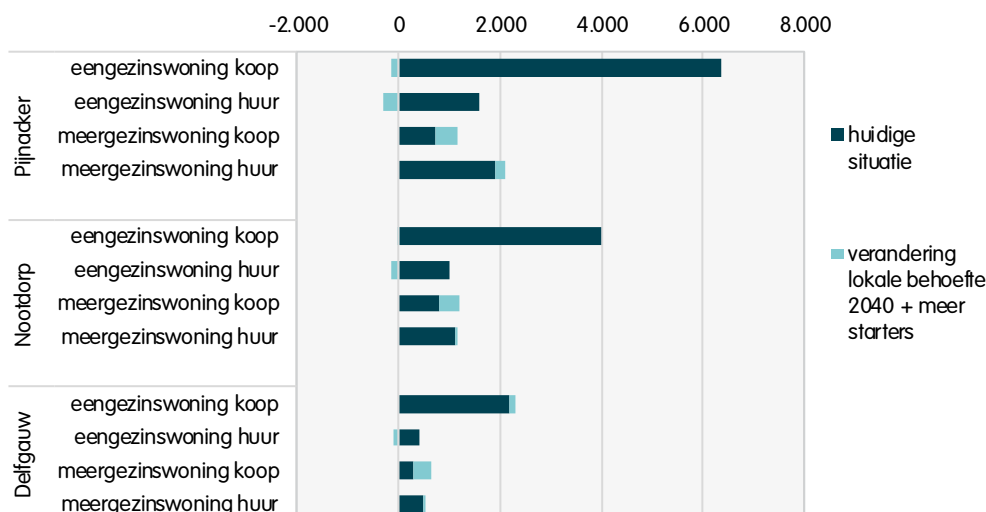
Lokale woningbehoefte 2020-2040 per kern

De huidige opbouw van de bevolking en de huishoudens verschilt per kern. In Pijnacker zijn er relatief meer jongere huishoudens, terwijl zowel in Nootdorp als in Delfgauw een piek zit bij huishoudens die op dit moment tussen de 45 en 55 jaar oud zijn. Naar de toekomst toe betekent dit dat deze piek terug te zien is bij de oudere huishoudens. Uitgaande van de lokale woningbehoefte betekent dit dat er na de huidige piek in die leeftijdsklasse een flinke dip zal gaan optreden. Uiteraard kan deze dip minder diep worden door verhuizingen van buiten de gemeente, bijvoorbeeld door extra nieuwbouw die weer jonger huishoudens naar de kernen trekt.

Figuur 33 Ontwikkeling huishouden naar leeftijd lokale behoefte 2020-2040, inclusief meer starters per kern (berekening Explica)



Figuur 34 Ontwikkeling lokale woningbehoefte naar leeftijd, eigendom en woningtype, en inclusief meer starters 2020-2040 (berekening Explica)

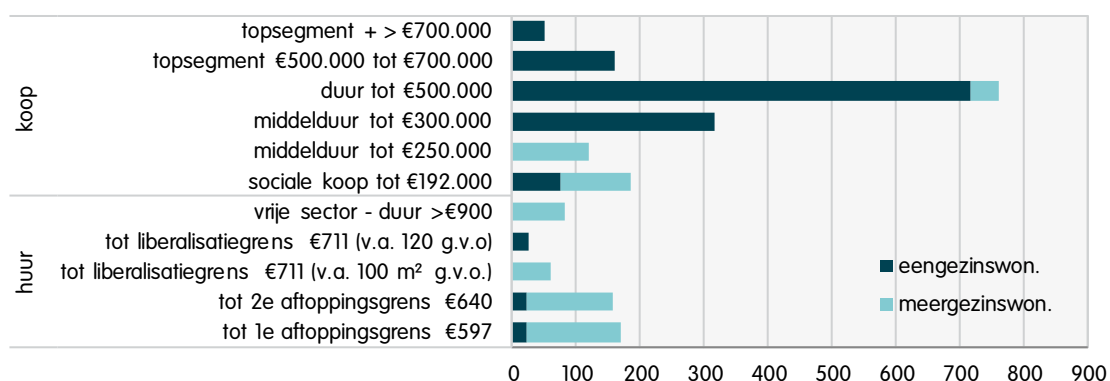


Voor alle drie de kernen geldt dat de behoefte aan meergezinskoopwoningen toe neemt, vooral door de vergrijzing. De toename van de behoefte aan meergezinshuurwoningen treedt vooral op in Pijnacker.

5.2 Nieuwbouwplannen tot 2025

De gemeente Pijnacker-Nootdorp heeft voor de periode tot 2025 plannen voor het bouwen van ongeveer 2.100 woningen. Ruim 90% van de bouwplannen betreft projecten in Pijnacker. In de overige kernen is het aantal beperkt. Een groot deel van de bouwplannen is al kwalitatief ingevuld. Een belangrijk deel van de woningen is koop en dan met name eengezinswoningen, veel in het segment tussen €300.000 en €500.000. In het bouwprogramma is ook ruimte voor betaalbare huurwoningen, tot de aftoppingsgrenzen, en beperkt ook in het segment tot de liberalisatiegrens

Figuur 35 Nieuwbouwplannen tot 2025 Pijnacker-Nootdorp naar eigendom, woningtype en prijs (prijspeil 2018) (gemeente Pijnacker-Nootdorp)

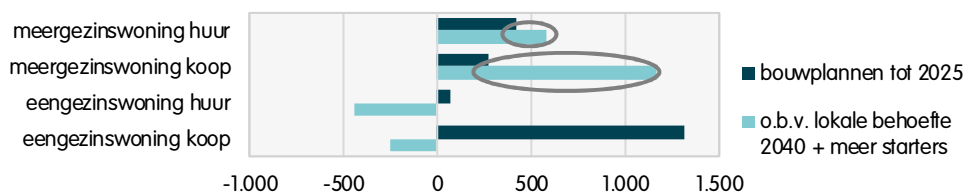


Als we de samenstelling van het bouwprogramma vergelijken met de lokale woningbehoefte, dan valt op dat er veel eengezinskoopwoningen in de plannen staan. Dit segment laat een mismatch zien met de lokale woningbehoefte. Tot 2025 worden ook meergezinswoningen gebouwd. Voor dit segment geldt dat de lokale behoefte het aanbod in de bouwplannen overstijgt. Per saldo worden er ruim 1.000 woningen minder gebouwd in dit segment dan de lokale behoefte, waarvan bijna 900 woningen in de koopsector en ruim 100 woningen in de huursector.

Als de gemeente er voor kiest om na de bouwplannen tot 2025 geen extra woningen meer toe te voegen tot 2040, dan betekent dit dat een deel van de lokale behoefte niet kan worden ingevuld. Het gaat dan met name om de behoefte aan meergezinswoningen voor oudere huishoudens in de gemeente. Worden deze woningen niet gebouwd, dan betekent dit dat veel oudere huishoudens noodgedwongen in een eengezinswoning zullen blijven wonen of uit de gemeente zullen (moeten) vertrekken. Een deel van de ouderen huishoudens zal op enig moment ook te maken krijgen met een zorgbehoefte. Een toename van het aantal zorgbehoevende ouderen in eengezinswoningen heeft uiteraard ook gevolgen voor het aantal benodigde woningaanpassingen en voor benodigde zorgvoorzieningen.

Figuur 36

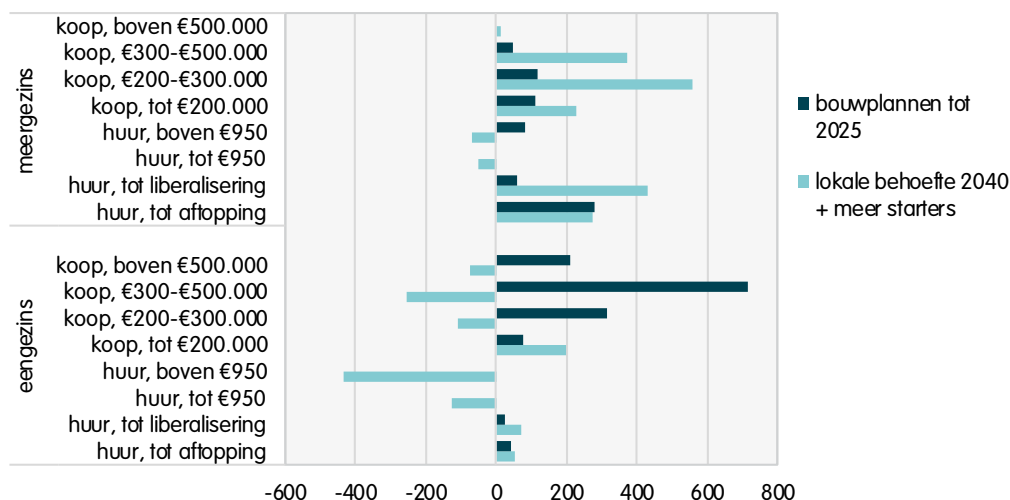
Nieuwbouwplannen tot 2025 vergeleken met de ontwikkeling van de lokale behoefte tot 2040 naar woningtype en eigendom (berekening Explica)



Het grote aanbod aan eengezinswoningen in de nieuwbouwplannen blijkt vooral op te treden bij de duurdere koopwoningen. Bij de goedkope koopwoningen is de lokale behoefte groter dan het aanbod. Bij meergezinskoopwoningen overtreft de vraag het bouwprogramma ruimschoots. En dat terwijl in de raming ook in 2040 nog een groot deel van de 75-plussers in een eengezinswoning woont. De behoefte zit niet alleen bij de goedkope appartementen, maar ook bij de woningen tot €300.000, terwijl ook de behoefte in het segment boven de €300.000 behoorlijk groot is. Deze vraag komt met name van oudere huishoudens die een dure eengezinskoopwoning achterlaten.

Figuur 37

Nieuwbouwplannen tot 2025 vergeleken met de ontwikkeling van de lokale behoefte 2040 + meer starters, naar woningtype en eigendom (berekening Explica)



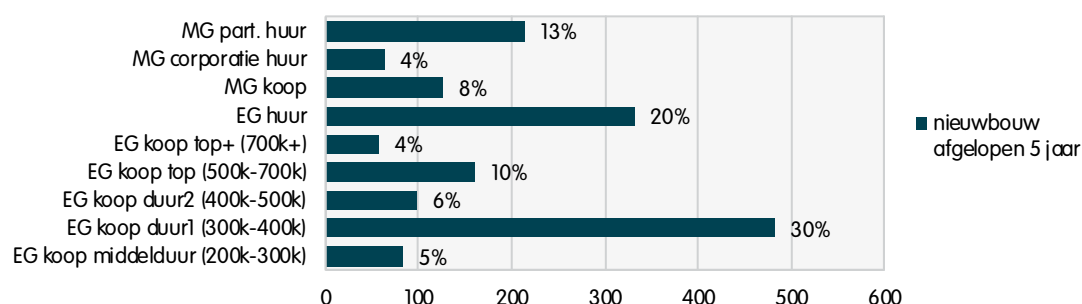
5.3 Het effect van nieuwbouw

De gemeente Pijnacker-Nootdorp heeft jarenlang een duidelijke functie vervuld in de regionale woningbehoefte. Om een beeld te krijgen van het effect van de nieuwbouw op de regionale aantrekkingskracht, kijken we allereerst naar de kenmerken van de nieuwbouw van de afgelopen jaren. Vervolgens kijken we wat de herkomst is van de huishoudens die in de nieuwbouwwoningen wonen.

De afgelopen vijf jaar zijn er in Pijnacker-Nootdorp ruim 1.600 woningen gerealiseerd. Het merendeel daarvan staat in de wijken Keijzershof (bijna 650 woningen) en Ackerswoude (ruim 500 woningen). Driekwart van de nieuwbouw is een eengezinswoning. Een kwart van de nieuwbouw betreft

appartementen, waarvan een relatief groot deel particuliere huurappartementen. Daarnaast zijn er ook koopappartementen gerealiseerd (8% van alle nieuwbouw). Een klein deel van de nieuwbouwwoningen is corporatiebezit. Het gaat om 5% van de nieuwbouw in de afgelopen vijf jaar. Dit zijn vooral appartementen. Een klein deel betreft eengezinswoningen. Vrijwel alle gerealiseerde eengezinskoopwoningen hebben een WOZ-waarde boven de €300.000. Slechts 5% van de woningen die in de afgelopen vijf jaar zijn gebouwd, heeft een WOZ-waarde tussen de €200.000 en €300.000. Er zijn geen woningen met een WOZ-waarde onder de €200.000.

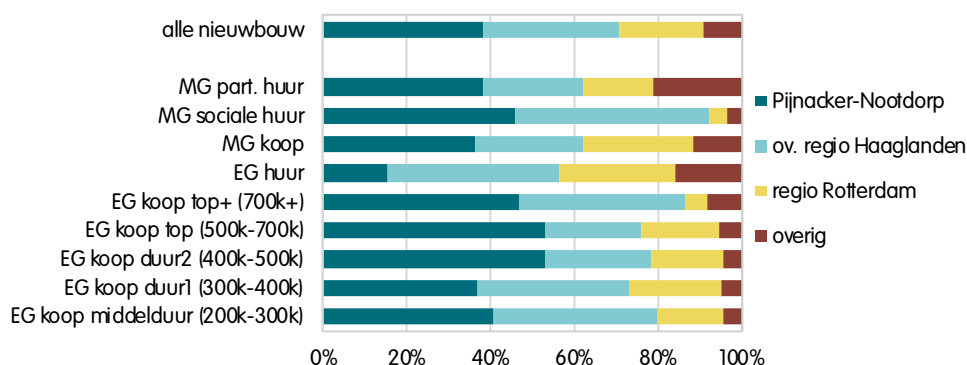
Figuur 38 Nieuwbouw afgelopen vijf jaar naar type, eigendom en WOZ-waarde (eenhedenbestand, 2019)



In bijna 40% van alle woningen die in de afgelopen vijf jaar zijn gerealiseerd, is een huishouden uit Pijnacker-Nootdorp terecht gekomen. Dit aandeel is iets hoger bij de duurdere koopwoningen. Dit betreft huishoudens die een volgende stap zetten in de wooncarrière, binnen de gemeentegrens. 60% van de nieuwbouwwoningen is terecht gekomen bij huishoudens van buiten de gemeente, waarvan de helft van de huishoudens afkomstig is uit een andere gemeente binnen de regio Haaglanden. Dit aandeel is hoger in het goedkopere koopsegment, maar ook in het topsegment.

Zo'n 30% van de huishoudens in de nieuwbouw in Pijnacker-Nootdorp is niet afkomstig uit de regio Haaglanden. Er zijn ook huishoudens uit de regio Rotterdam (20%) en huishoudens uit andere gemeenten in Nederland (10%) in Pijnacker-Nootdorp komen wonen. Opvallend is wel dat van de eengezinshuurwoningen nog geen 20% is verhuurd aan inwoners uit de gemeente Pijnacker-Nootdorp.

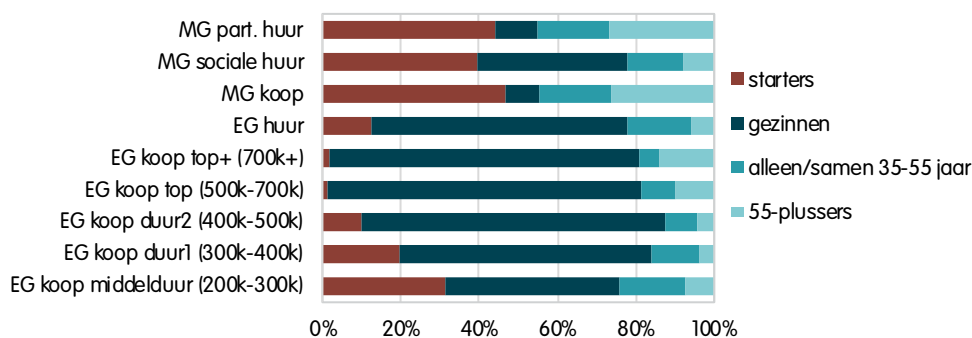
Figuur 39 Nieuwbouw in de afgelopen vijf jaar naar segment en naar herkomst bewoners (eenhedenbestand, 2019)



De doelgroep voor duurdere koopwoningen bestaat vooral uit gezinnen. Toch is nog zo'n 20% van de dure koopwoningen verkocht aan alleenstaanden of paren, ook in de leeftijd vanaf 55 jaar of ouder. Zo'n 40% van de meergezinswoningen, zowel koop als huur, is terecht gekomen bij starters op de woningmarkt.

Figuur 40

Nieuwbouw in de afgelopen vijf jaar naar segment en naar type bewoners (eenhedenbestand, 2019)

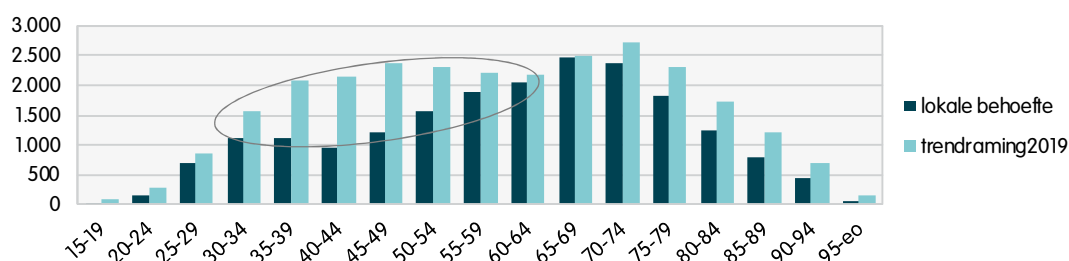


5.4 Scenario 2.000 woningen extra erbij

De gemeente heeft concrete plannen voor het bouwen van ongeveer 2.100 woningen. Er is eventueel nog ruimte voor meer nieuwbouwwoningen in de periode tot 2040. Voor dit onderzoek zijn twee extra scenario's opgesteld. In deze paragraaf gaat het om het scenario waarbij nog 2.000 woningen extra worden toegevoegd aan de voorraad in de periode tot 2040.

Het toevoegen van extra woningen betekent dat ook gebouwd kan worden voor de regionale woningbehoefte. In voorgaande paragraaf hebben we laten zien dat een relatief groot deel van de nieuwbouw in de afgelopen jaren bij huishoudens uit de regio Haaglanden en uit de regio Rotterdam is terecht gekomen. De trendraming (TR2019) van de provincie gaat voor de gemeente Pijnacker-Nootdorp uit van een toename van het aantal huishoudens in de leeftijd 30 tot 60 jaar. Dit zijn ook de leeftijdsgroepen die de afgelopen jaren in de nieuwbouw in Pijnacker-Nootdorp zijn terecht gekomen. Voor de regionale woningbehoefte gaan we uit van de invulling van behoefte conform de groei van het aantal huishoudens in de Trendraming van de provincie Zuid-Holland. Een andere mogelijkheid is om uit te gaan van de ontwikkeling van de woningbehoefte voor de regio Haaglanden, zoals geformuleerd in de Woonverkenningen 2016. Daar hebben we niet voor gekozen. In die raming neemt vooral de behoefte aan koopwoningen toe, niet alleen bij eengezinswoningen, maar ook bij appartementen. Aangezien de lokale woningbehoefte van Pijnacker-Nootdorp een flinke toename van de behoefte aan koopappartementen laat zien, gaan we er van uit dat deze behoefte ook in de andere gemeenten in de regio Haaglanden vooral als lokale behoefte zal (moeten) worden ingevuld. Voor de eengezinswoningen geldt veel meer dat sprake is van een regionale markt. Dat betekent dat de regionale behoefte qua samenstelling voor een groot deel lijkt op de recente nieuwbouw, die vooral uit eengezinskoopwoningen bestaat.

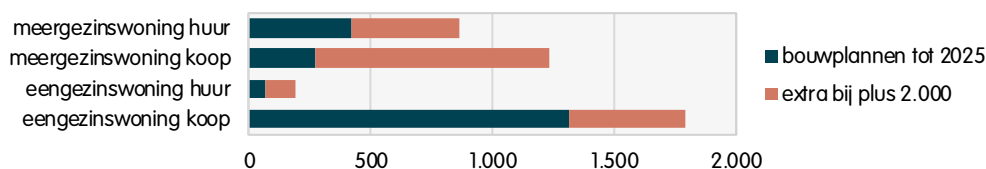
Figuur 41 Huishoudensprognose 2020-2040 Pijnacker-Nootdorp (TR2019, provincie Zuid-Holland)



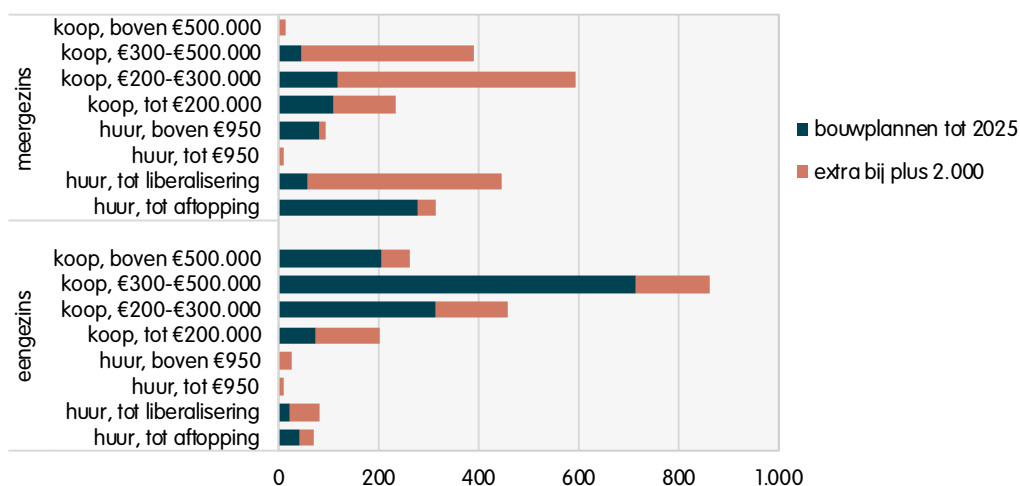
Bij de invulling van het scenario 2.000 woningen extra is allereerst de lokale woningbehoefte ingevuld. De huidige bouwplannen zijn niet voldoende om de lokale behoefte aan meergezinswoningen in te vullen. Binnen het scenario +2.000 woningen wordt deze behoefte in eerste instantie ingevuld. Dit betekent dat bijna 1.500 woningen van de 2.000 worden benut om in de lokale woningbehoefte te voorzien. Het gaat hierbij om ongeveer 1.250 woningen in het koopsegment en een kleine 250 woningen in het huursegment.

In onderstaande figuur staat het totale bouwprogramma, inclusief de bouwplannen tot 2025 naar woningtype en eigendom weergegeven. Een nadere uitsplitsing van de 2.000 woningen extra staat in de figuur daaronder. De extra nieuwbouw vindt voor een groot deel plaats bij meergezinswoningen. Het betreft vooral het deel van de lokale woningbehoefte dat niet gedekt wordt door de plannen tot 2025. De toename van de behoefte aan eengezinskoopwoningen betreft (vooral) een regionale behoefte.

Figuur 42 Bouwplannen tot 2025 en extra uitbreidingsbehoefte bij scenario +2.000



Figuur 43 Bouwplannen tot 2025 en extra uitbreidingsbehoefte bij scenario +2.000



In de Woonverkenningen Zuid-Holland 2016 wordt voor de regio Haaglanden uitgegaan van een toename van 60.000 huishoudens in de periode 2017-2030. Deze toename vertaalt zich in een woningbehoefte van ruim 50.000 woningen in deze periode, vooral in de koopsector.

- > + 30.000 eengezinswoningen
- > + 20.000 meergezinswoningen

In alle koopprijssegmenten.

Voor de huursector wordt uitgegaan van een beperkte toename (ongeveer 1.000 woningen). Dit is het saldo van een afname van het aantal meergezinswoningen (-10.000) en een toename van het aantal eengezinswoningen (+11.000). De afname betreft voornamelijk de goedkopere huursegmenten. Er wordt uitgegaan van een toename van de huursegmenten vanaf €711.

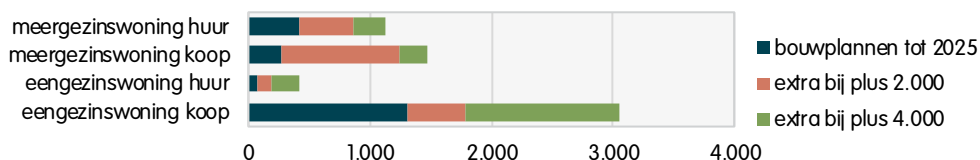
Bron: Woonverkenningen Zuid-Holland 2016

5.5 Scenario 4.000 woningen extra erbij

In het tweede extra scenario worden geen 2.000 maar 4.000 extra woningen toegevoegd. In dit scenario kan de gemeente een groter aandeel invullen van de regionale woningbehoefte. In de figuur zijn de extra 4.000 woningen onderscheiden in de woningen die in het scenario +2.000 worden toegevoegd en de extra 2.000 woningen in dit scenario. Per saldo betekent dit vooral extra eengezinswoningen in de koopsector, als gevolg van een grotere invulling van de regionale woningbehoefte. De uitbreidingsbehoefte aan meergezinswoningen op basis van het Trendscenario van de provincie is beperkter.

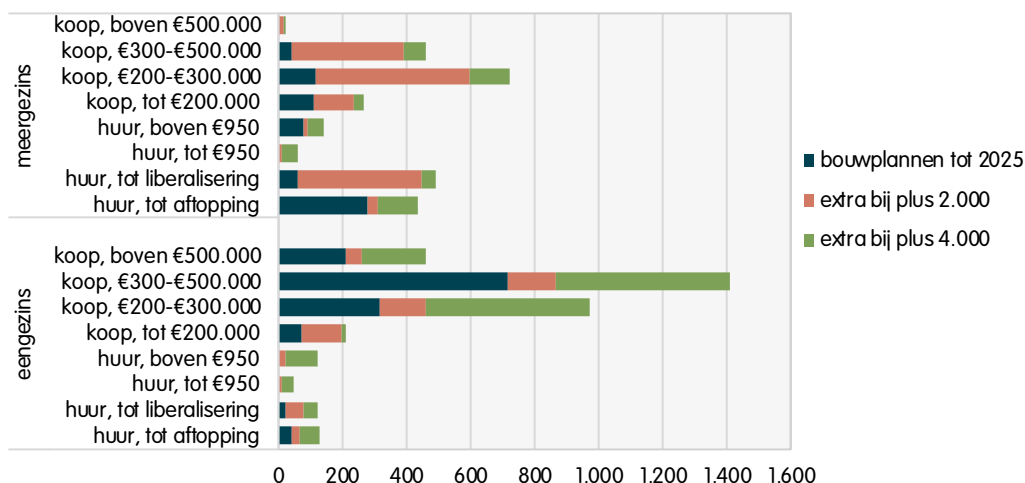
Figuur 44

Bouwplannen 2025 en extra uitbreidingsbehoefte bij scenario +2.000 en scenario +4.000



Figuur 45

Bouwplannen 2025 en extra uitbreidingsbehoefte bij scenario +2.000 en scenario +4.000

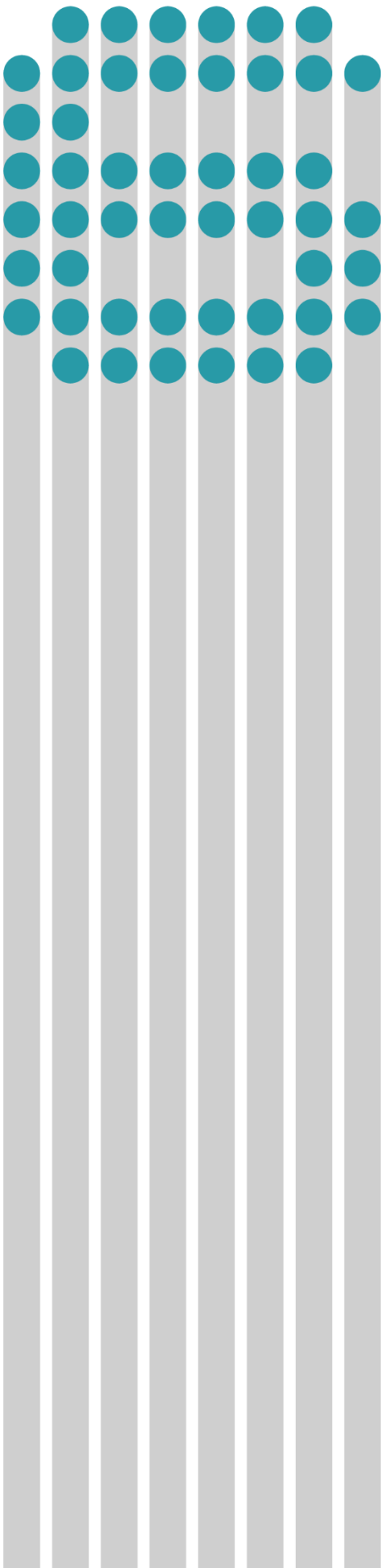


Woningbehoefte Pijnacker-Nootdorp 2040

Bouwen voor de lokale woningbehoefte betekent met name het bouwen van meergezinswoningen (appartementen) in de koopsector, vooral voor senioren. De woningen die deze huishoudens achterlaten, komen beschikbaar voor starters uit de gemeente Pijnacker. De gemeente heeft bouwplannen voor 2.100 woningen tot 2025. In deze plannen is een beperkt aantal koopappartementen opgenomen. Om in de lokale woningbehoefte te kunnen voorzien, zijn extra woningen nodig. De gemeente heeft ruimte om 2.000 tot 4.000 extra woningen te realiseren tot 2040. Als de gemeente er voor kiest om na de bouwplannen tot 2025 geen extra woningen meer toe te voegen tot 2040, dan betekent dit dat een deel van de lokale behoefte niet kan worden ingevuld. Het gaat dan met name om de behoefte aan meergezinswoningen voor oudere huishoudens in de gemeente.

Bij de invulling van het scenario 2.000 woningen extra stellen we voor om eerste te kijken naar de lokale behoefte. Dit betekent dat bijna 1.500 woningen van de 2.000 woningen voor de lokale behoefte worden benut. Het gaat hierbij om ongeveer 1.250 woningen in het koopsegment en een kleine 250 woningen in het huursegment, waarvan een belangrijk deel appartementen voor senioren. Belangrijk aandachtspunt bij deze uitbreidingsbehoefte is wel dat de locatie voor de nieuwbouw een belangrijke rol speelt, dicht bij de huidige woning en nabij voorzieningen (supermarkt en openbaar vervoer). Hierdoor zijn uitbreidingslocaties minder geschikt voor deze doelgroep. Daarnaast is het relevant om bij de nieuwbouw van appartementen ook rekening te houden met de vergrijzing in de kernen Delfgauw en Nootdorp.

De overige ruim 500 woningen en eventueel nog 2.000 woningen (bij scenario +4.000) zijn vooral om in de regionale woningbehoefte te voorzien. Aangezien de lokale woningbehoefte van Pijnacker-Nootdorp een flinke toename van de behoefte aan koopappartementen laat zien, gaan we er van uit dat deze behoefte ook in de andere gemeenten in de regio Haaglanden vooral als lokale behoefte zal (moeten) worden ingevuld. Voor de eengezinswoningen geldt veel meer dat sprake is van een regionale markt. Dat betekent dat de regionale behoefte qua samenstelling voor een groot deel lijkt op de recente nieuwbouw, die vooral uit eengezinskoopwoningen bestaat.



6

Knelpunten op de woningmarkt

De huidige samenstelling van de woningvoorraad in Pijnacker-Nootdorp biedt beperkte mogelijkheden voor jonge huishoudens en voor de vergrijzende bevolking. De voorraad duurdere eengezinswoningen is relatief groot. Er is een lokale behoefte aan betaalbare woningen, zowel in de huur als in de koopsector. Daarnaast is er behoefte aan meergezinswoningen voor oudere huishoudens. Zijn dergelijke woonproducten te realiseren?

6.1

Behoefte aan betaalbare woningen

De gemeente Pijnacker-Nootdorp is een aantrekkelijke woongemeente, met relatief veel duurdere koopwoningen. Het goedkopere koopaanbod voor o.a. starters op de woningmarkt, maar ook voor doorstromende huishoudens met een iets lager inkomen, is relatief beperkt. Het alternatief, een goedkopere particuliere huurwoning of sociale huurwoning, is eveneens slechts in beperkte mate aanwezig.

Goedkope koop tot €180.000/€192.000

Koopwoningen hebben in de huidige markt te maken gehad met flinke prijsstijgingen. Vooral woningen die goedkoper zijn (en ook nieuwe woningen) laten een nog hogere prijsstijging zien.

De huidige prijsontwikkelingen maken het vrijwel onmogelijk om nieuwbouwwoningen betaalbaar te houden voor de volgende koper(s). Er is behoefte aan sociale koopwoningen (momenteel is de grens in de gemeente €192.000; regionaal wordt gesproken over €180.000), maar de vraag is of een dergelijk woonproduct realiseerbaar is in de huidige tijd?

Om een indicatie te kunnen geven van de nieuwbouwmogelijkheden, kijken we eerst naar de huidige omvang en samenstelling van het goedkope segment. Hiervoor maken we gebruik van de WOZ-waarde (2017) in het eenhedenbestand van de gemeente Pijnacker-Nootdorp. Op basis van de WOZ-waarde kunnen ruim 1.200 woningen tot het segment goedkoop worden gerekend. Uit de transacties van de afgelopen anderhalf jaar blijkt, dat de prijsstijging in het koopsegment tot €200.000 ruim 12% is geweest. Als rekening wordt gehouden met deze prijscorrectie, betekent dit dat de voorraad goedkope woningen in Pijnacker-Nootdorp afneemt naar 1.000 woningen. Dit is iets meer dan 5% van de totale woningvoorraad. Zo'n 80% van de goedkope voorraad (voor en na prijscorrectie) heeft een oppervlakte tot 75 vierkante meter. Om een indicatie te krijgen van een acceptabele vierkante meterprijs, kijken we naar de goedkope woningen die gebouwd zijn na 2000. Dit betekent een prijs per vierkante meter van ongeveer €2.700 voor woningen tot 75 m². Het realiseren van goedkope koopwoningen komt neer op woningen met een oppervlakte van maximaal 65 á 70 m². Dit zijn relatief kleine woningen. De doelgroepen voor deze woningen zijn vooral alleenstaanden en paren in alle leeftijdsklassen.

Het realiseren van sociale koopwoningen is lastig vanwege de hoge vierkante meterprijzen. In de appartementensfeer zijn er nog wel mogelijk. Het gaat dan vooral om woningen voor starters.

Waarschijnlijk is de markt hiervoor relatief beperkt. De woningzoekenden die in het Woononderzoek Nederland (WoON 2018) aangeven in dit prijssegment te zoeken, hebben een voorkeur voor een grotere woning (qua oppervlakte) dan in dit prijssegment op dit moment mogelijk is. Het ligt voor de hand om de (extra) goedkope voorraad vooral te realiseren in de sociale huur. Ook in dit segment zal het bouwen van goedkope woningen niet eenvoudig zijn en een aanpassing van de grondprijzen vergen. Bij eventuele verkoop of huurverhoging boven het sociale huursegment, kunnen afspraken worden gemaakt met de corporaties over eventuele verrekening van de grondprijs.

Sociale huursector - corporatiesector

Vanuit het perspectief van meer evenwicht in de sociale huurvoorraad in de regio Haaglanden is het gewenst om in Pijnacker-Nootdorp extra sociale huurwoningen te realiseren.

De situatie op de woningmarkt zorgt echter voor een dilemma. De huidige vierkante meterprijzen zijn hoog in Pijnacker-Nootdorp. De wijken in de gemeente met relatief veel duurdere koopwoningen zijn aantrekkelijk. Dit betekent dat de prijzen hoog zijn, waardoor het lastig is om sociale huurwoningen en goedkope koopwoningen te realiseren, zonder te klein te bouwen.

Het aandeel sociale huurwoningen in Pijnacker-Nootdorp ligt ruim onder het regionale aandeel. In de regionale woonvisie wordt gesproken van 'ongedeelde regio'. Dit wil zeggen een woningmarkt waar er voor alle inwoners voldoende betaalbare woningen, verspreid over de gemeenten in de regio, beschikbaar zijn. Hier is de vraag welke rol de gemeente Pijnacker-Nootdorp in de regionale woningmarkt in wil nemen als het gaat om 'meer evenwicht' in de sociale huurvoorraad. De lokale behoefte aan sociale huurwoningen is niet groter dan het regionale gemiddelde, mede doordat er op dit moment minder huishoudens met een laag inkomen in de gemeente wonen. Wel is het voor starters in de gemeente lastig om een betaalbare huurwoning te vinden, evenals in de andere regiogemeenten. Jonge starters in Pijnacker-Nootdorp hebben wel duidelijk minder mogelijkheden dan jonge starters in de rest van de regio. Daarnaast is de slaagkans voor 75-plussers in de eigen gemeente beperkter, omdat een relatief groot deel van de corporatievoorraad bestaat uit eengezinswoningen (75%). Het aanbod gelijkvloerse huurwoningen (meergezinswoningen) is beperkt.

6.2 Behoeftte aan geschikte woningen voor ouderen

Een andere belangrijke ontwikkeling is de toenemende vergrijzing. Dit geldt voor de hele regio Haaglanden, maar zeker ook voor de gemeente Pijnacker-Nootdorp, waar de pieken in de nieuwbouw gezorgd hebben voor veel huishoudens in dezelfde levensfase. Uit de lokale woningbehoefte komt duidelijk de behoefte aan meergezinswoningen naar voren, vooral in de koopsector, maar ook in de huursector. Vooralsnog bestaan de woningbouwplannen voor een groot deel uit eengezinswoningen, vooral in het duurdere segment. Dit aanbod is al ruim vertegenwoordigd in de gemeente. Mogelijkheden voor ouderen om door te stromen naar een (koop)appartement zijn beperkt.

Aantrekkelijk woningaanbod voor senioren

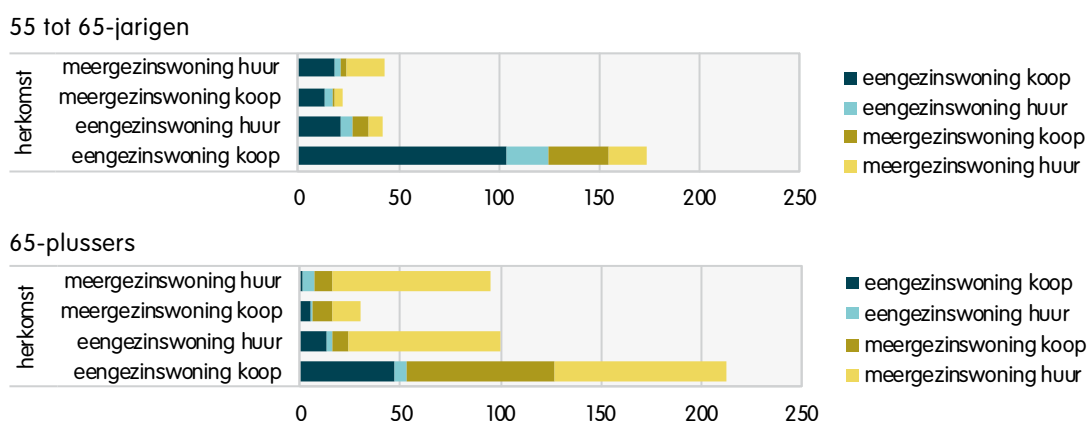
In Pijnacker-Nootdorp woont een relatief groot deel van de senioren in een eengezinswoning. De verhuiscapaciteit onder ouderen is relatief laag. Ondanks deze lage verhuiscapaciteit zien we toch de behoefte aan appartementen voor senioren toenemen. Daarnaast blijven ook veel ouderen tot op zeer hoge leeftijd in een eengezinswoning wonen. Als oudere huishoudens verhuizen, dan is dat vaak een noodzakelijke verhuizing vanwege fysieke beperkingen. Het verleiden van oudere huishoudens om

te verhuizen naar een gelijkvloerse woning betekent dat er eengezinswoningen vrij komen voor gezinnen. Met welk woonproduct kunnen ouderen worden verleid? Uit een onderzoek dat het Nationaal Ouderenfonds (NOF) in 2017 onder haar klantpanel heeft uitgevoerd, blijkt dat een gelijkvloerse woning, twee slaapkamers en de mogelijkheid voor zorg op enig moment, belangrijke woningeisen zijn. Als belangrijkste eisen voor de woonomgeving zijn genoemd: dicht bij voorzieningen zoals een supermarkt, de mogelijkheid om te parkeren en dicht bij openbaar vervoer¹⁴.

De afgelopen jaren zijn in Pijnacker-Nootdorp 55-plushuishoudens verhuisd. De verhuisbeweging van deze huishoudens biedt interessante inzichten. Ongeveer een kwart van de 55-plushuishoudens die na 2010 zijn verhuisd, is verhuisd naar een nieuwbouwwoning in de gemeente. Van de 55- tot 65-jarigen die de afgelopen tien jaar zijn verhuisd binnen Pijnacker-Nootdorp is nog een relatief groot deel verhuisd naar een eengezinskoopwoning. Een belangrijk deel van deze groep is ook afkomstig uit een eengezinskoopwoning. Als we kijken naar de groep 65-plussers, dan zien we vooral een verhuisbeweging naar meergezinswoningen, zowel koop als huur. Wel valt op dat 65-plussers met een koopwoning vaker weer een woning kopen. 65-plussers die zijn verhuisd naar een huur- of koopappartement, gaan voor een bepaalde kwaliteit. Van de huishoudens die naar een koopappartement zijn verhuisd, is het merendeel verhuisd naar een appartement met een oppervlakte van minimaal 75 vierkante meter. Voor de huurappartementen geldt dat er ook huishoudens zijn verhuisd naar kleinere appartementen met een oppervlakte tussen de 50 en 75 vierkante meter. Van de huishoudens in de leeftijd vanaf 55 jaar en ouder, die sinds 2010 zijn verhuisd, is zo'n 80% binnen de eigen kern verhuisd. Bij de 65-plussers die verhuisd zijn naar een meergezinshuurwoning gaat het bij ongeveer driekwart van de verhuizingen om een verhuizing naar een corporatiewoning.

Een relatief groot deel van de oudere huishoudens woont op dit moment in een (duurdere) eengezinskoopwoning. Voor deze huishoudens geldt dat de appartementen in een hoger prijssegment mogen zitten.

Figuur 46 Verhuisde senioren (na 2010) naar woningtype en naar herkomst (eenhedenbestand, 2019)



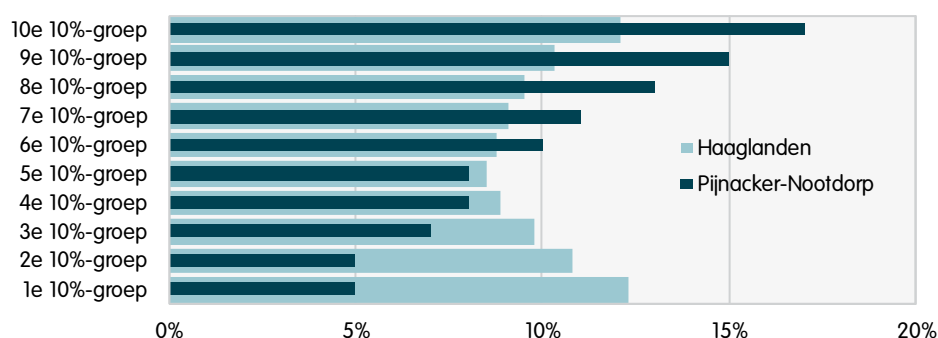
¹⁴ <https://www.mvgm.nl/news/onderzoek-nationaal-ouderenfonds-woonwensen-senioren/>.

BIJLAGE

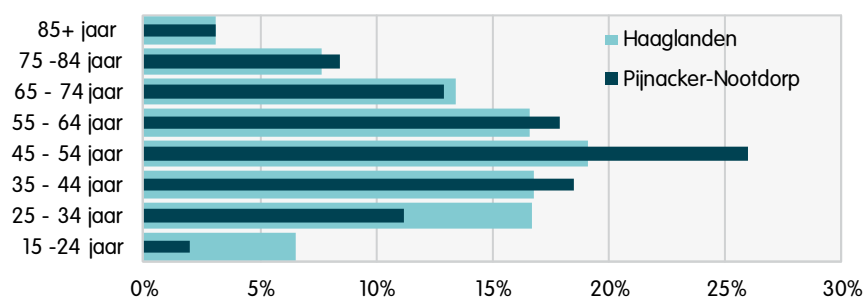
A

Extra figuren

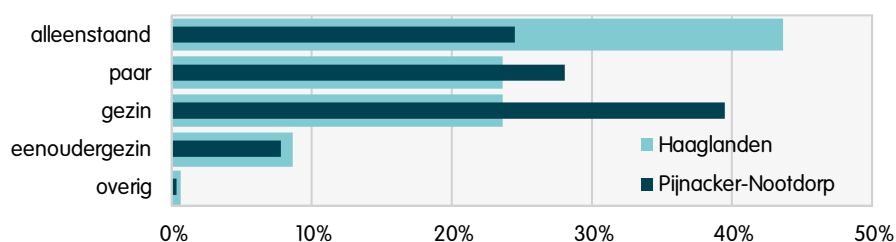
Figuur 47 Decielen Inkomensverdeling, Pijnacker-Nootdorp en Haaglanden (CBS, 2017 voorlopige cijfers)



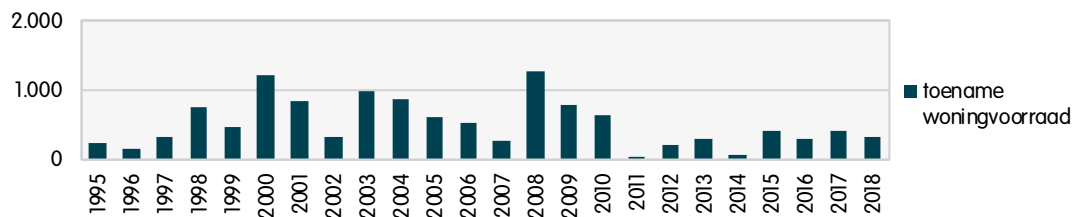
Figuur 48 Samenstelling huishoudens naar leeftijd, Pijnacker-Nootdorp en Haaglanden (CBS, 2019)



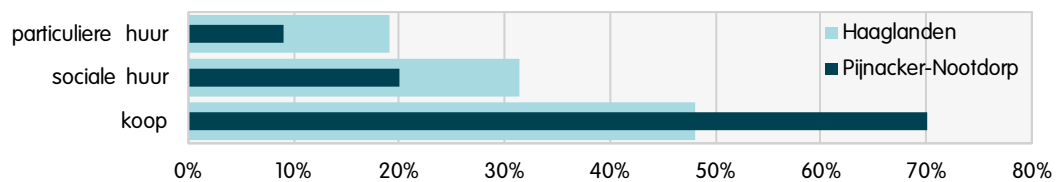
Figuur 49 Huishoudens naar samenstelling Pijnacker-Nootdorp en Haaglanden (CBS, 2019)



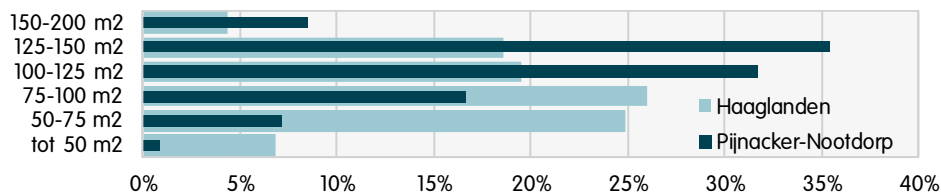
Figuur 50 Woningvoorraadontwikkeling Pijnacker-Nootdorp 1995-2018 (CBS, 2019)



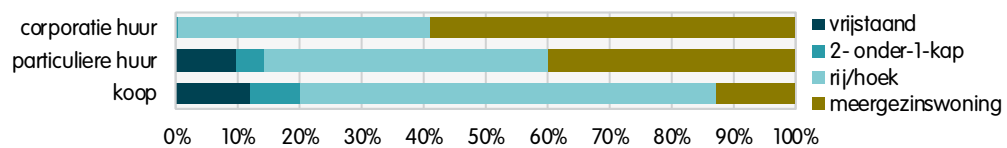
Figuur 51 Woningvoorraad naar eigendom Pijnacker-Nootdorp en Haaglanden (CBS, 2019)



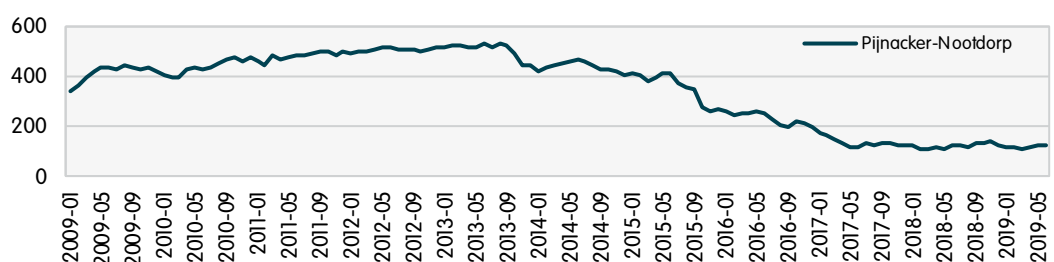
Figuur 52 Woningvoorraad naar oppervlakte Pijnacker-Nootdorp en Haaglanden (WoON 2018)

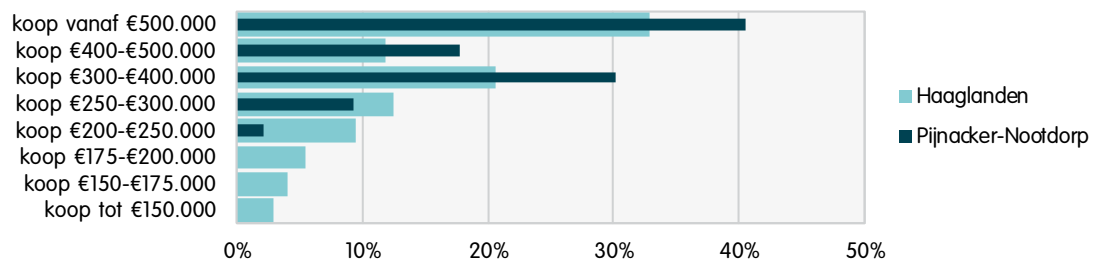
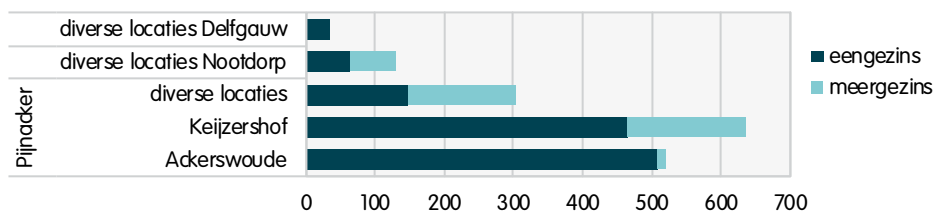
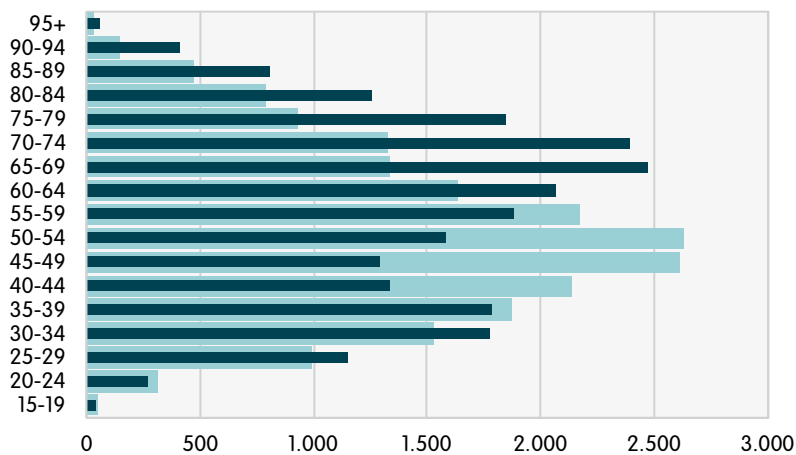


Figuur 53 Woningvoorraad Pijnacker-Nootdorp: huur/koop naar woningtype (eenhedenbestand, 2019)



Figuur 54 Ontwikkeling koopaanbod Pijnacker-Nootdorp (Huizenzoeker, 2019)



Figuur 55 Actueel koopaanbod naar vraagprijsklasse Pijnacker-Nootdorp en Haaglanden (Huizenzoeker, juli 2019)**Figuur 56** Nieuwbouw afgelopen vijf jaar naar locatie en woningtype (eenhedenbestand, 2019)**Figuur 57** Ontwikkeling huishouden naar leeftijd lokale behoefte 2020-2040 in Pijnacker-Nootdorp, inclusief meer starters (berekening Explica)

B

Methodiek

Eenhedenbestand

De huidige woonsituatie van de huishoudens en de verhuizingen over de afgelopen periode zijn afgeleid uit het 'eenhedenbestand'. Dit bestand hebben we samengesteld op basis van een selectie van kenmerken uit de Basisregistratie Personen (zoals leeftijd, positie in het huishouden, woonbuurt, vestigingsdatum op het adres en herkomstgemeente) en een selectie van kenmerken uit het vastgoedbestand van de gemeente (waaronder eigendomssituatie, WOZ-waarde, oppervlakte van de woning en woningtype). Het laagste geografische schaalniveau in het eenhedenbestand zijn de buurten in de gemeente.

Prognosemodel

De berekening van de lokale behoefte is gebaseerd op het woningmarktmodel van Explica. Het uitgangspunt voor de huidige situatie is het eenhedenbestand.

Explica vindt het van groot belang dat de uitkomsten van een woningmarktprognose goed uitlegbaar zijn, en geen uitkomst is van een black box. Explica heeft er daarom voor gekozen om voor de woningbehoefte een model te ontwikkelen, dat gebaseerd is op een statische herweging, rekening houdend met cohorteffecten. Het model wijkt daarmee af van modellen waarmee de werking van de woningmarkt wordt gesimuleerd. In onze aanpak wordt niet de werking van de woningmarkt nagebootst of gesimuleerd, maar wordt geschetst welk eindbeeld hoort bij de gekozen uitgangspunten. We maken voor het gemak vaak het onderscheid tussen de belegger en de projectontwikkelaar. Een belegger wil dat de woningvoorraad over 10 jaar nog voldoende waarde heeft, de projectontwikkelaar wil vooral nu zijn woningen verkopen. Door te bouwen voor de spanning op dit moment, wordt met de blik van de projectontwikkelaar naar de woningmarkt gekeken. Het is wenselijk om juist vanuit de beleggersblik – een woningvoorraad die niet alleen nu gewenst, is maar ook toekomstwaarde heeft – naar de woningmarkt te kijken. Vertaald naar een concreet voorbeeld: op dit moment is het woningtekort groot; de urgente woningvraag wordt dus vooral uitgeoefend door starters. Zou je vooral voor deze starters bouwen, dan blijft buiten beeld welke doorstroomeffecten een andere kwalitatieve samenstelling van de nieuwbouw heeft. Zo zou bouwen voor gezinnen bijvoorbeeld appartementen voor starters kunnen vrijmaken, wat daarmee per saldo het beste effect op de woningmarkt kan opleveren.

Demografisch model

In het demografische model wordt de ontwikkeling van de bevolking en de huishoudens gemodelleerd. De input voor dit model kan een bestaande prognose zijn, zoals Pearl of Primos of een provinciale prognose, maar ook een eigen prognose. Bij die prognoses hebben we nog extra informatie nodig. Het maakt immers uit of nieuwe huishoudens via binnenlandse migratie of bijvoorbeeld als statushouder de regio binnen komen. Explica gaat in haar demografische model niet alleen uit van de particuliere huishoudens, maar neemt ook de institutionele huishoudens mee in de berekeningen. De reden hiervoor is dat de mate van intramuralisering van de zorg afhankelijk is van beleid. Een strengere indicatiestelling leidt daarmee automatisch tot een lagere woningbehoefte. Het beleid met betrekking tot extramuralisering kan alleen een rol spelen in de scenario's als uitwisseling tussen intramuraal en extramuraal in het model mogelijk is.

Woningvraagmodel

In het woningvraagmodel wordt de relatie gelegd tussen huishoudenkenmerken en woningkenmerken. Daarbij is de uitgangssituatie erg belangrijk: wie woont er nu in welke woning. Het WoON kan hiervoor de bron zijn, maar voor kleinere regio's en voor gemeenten zijn vaak te weinig respondenten beschikbaar om bijvoorbeeld goed te kunnen vaststellen hoe de leeftijdsklassen verdeeld zijn naar eigendom, prijs en woningtype. Een betere bron is dan een 'eenhedenbestand', dat wordt samengesteld op basis van een selectie uit de BRP en het vastgoedbestand van gemeenten. Door de sterke samenhang tussen kenmerken van het huishouden (zoals leeftijd en samenstelling van het huishouden) en de woonsituatie (zoals het woningtype en de prijs van de woning), levert het berekenen van de 'trendmatige verhuizingen' een goede inschatting op van de woningbehoefte. De woonwensen zoals gemeten in het Woononderzoek Nederland leveren in combinatie met de feitelijke verhuizingen en de woonsituatie van de verschillende cohorten een inschatting op van de woningbehoefte. Voor starters zijn daarbij de woonwensen leidend, voor senioren vooral de feitelijke cohortspecifieke ontwikkelingen. Die keuze hangt samen met de mate waarin de woonwensen ook daadwerkelijk gerealiseerd worden. Bij starters zijn de daadwerkelijke verhuizingen erg afhankelijk van de mogelijkheden die de woningmarkt op dat moment biedt. Bij senioren is bekend dat de verhuisgeneigdheid beperkt is, maar dat veel verhuizingen plaatsvinden die niet terug te vinden zijn in de woonwensen.

Lokale behoefte

Voor de gemeente Pijnacker-Nootdorp is berekend hoe de lokale behoefte is samengesteld. Daarbij is als uitgangspunt genomen dat er geen huishoudens vertrekken uit de gemeente en er geen nieuwe huishoudens naar de gemeente verhuizen. Het gaat dus om de behoefte van de huishoudens die er nu wonen. Voor de jongeren is een ander uitgangspunt gekozen. In eerste instantie is gerekend met 45% van de thuiswonende kinderen die in de eigen gemeente blijft wonen. Dit aandeel is gebaseerd op de woonwensen conform het Woononderzoek Nederland 2018. Vervolgens is gerekend met een hoger aandeel starters in de eigen gemeente (75%). Dat hogere percentage is enerzijds gebaseerd op de ruimte die ontstaat door huishoudenopheffingen bij oudere huishoudens en anderzijds op de moeilijkheden die jongeren op dit moment ondervinden om een woning te vinden. De spanning op de markt voor starters zou er toe kunnen leiden dat een deel van de jongeren hun voorkeur heeft aangepast en aangeeft in een andere gemeente te zoeken.

De woonwensen zoals gemeten in het Woononderzoek Nederland leveren in combinatie met de feitelijke verhuizingen en de woonsituatie van de verschillende cohorten een inschatting op van de lokale woningbehoefte. Voor starters zijn daarbij de woonwensen leidend, voor senioren vooral de feitelijke cohortspecifieke ontwikkelingen.

Regionale behoefte

Voor de invulling van de regionale behoefte zijn we uitgegaan van de ontwikkeling van de huishoudens conform de Trendprognose van de provincie Zuid-Holland.