REGIOPLAN

VISIE OP WONEN IN LIEMEER

- eindrapport -

drs. B. Beekman
drs. M. Vos

Amsterdam, september 2003
Regioplan publicatienr. 1076

Regioplan Beleidsonderzoek
Nieuwezijds Voorburgwal 35
1012 RD Amsterdam
Tel.: 020 - 5315315
Fax: 020 - 6265199

Onderzoek, uitgevoerd door Regioplan Beleidsonderzoek in opdracht van de gemeente Liemeer.

REGIOPLAN

INHOUDSOPGAVE

1 Inleiding 1
1.1 Aanleiding 1
1.2 Doel- en vraagstelling 1
1.3 Aanpak 2
1.4 Opbouw van dit rapport 3

2 Bevolking 5
2.1 Omvang van de bevolking 5
2.2 Huishoudens 8
2.3 Jongeren en ouderen 12
2.4 Samenvattend: een korte karakterschets van de Liemeerse bevolking 12

3 Woningvoorraad 15
3.1 Kenmerken van de woningvoorraad 15
3.2 Woningvoorraad 16
3.3 Woonduur 19
3.4 Huishoudengrootte per gebied 20
3.5 Samenvattend: de woningvoorraad van de gemeente Liemeer 20

4 Verhuisplannen en verhuiswensen 23
4.1 Verhuisplannen en -wensen huidige bewoners gemeente Liemeer 23
4.2 Verhuisplannen en -wensen thuiswonende kinderen (starters) 28
4.3 Verhuisplannen en -wensen senioren 32

5 Aanbod nieuwe woningen 39

6 Vraag en aanbod vergeleken 41

Bijlagen: 45
Bijlage 1: Tabellen behorende bij hoofdstuk 2 47
Bijlage 2: Potentiële bouwlocaties op basis van het WBPP en opmerkingen van het hoofd VROM van de gemeente Liemeer 49
Bijlage 3: Vragenlijst bewonersenquête gemeente Liemeer 53
Bijlage 4: Woningmarkten Nieuwveen en Zevenhoven/Noordeinde nader beschouwd 59

1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

Vanwege de beperkte fysieke ruimte in de gemeente Liemeer heeft de gemeenteraad de noodaak gezien van het opstellen van een gericht volkshuisvestingsplan. Dit plan moet ervoor zorgdragen dat de ruimte in de gemeente de komende jaren efficiënt gebruikt wordt. De raad is onder meer benieuwd of er vanwege de geringe differentiatie in de huidige woningvoorraad wellicht een nieuw aanbod gecreëerd moet worden. Hierbij valt te denken aan een woningtype waarbij ouderen bij jongeren kunnen wonen.
Een andere kwestie die speelt in de gemeente is of er in de toekomst gebouwd moet worden voor de nieuwe vraag of voor de doorstroom. Om voor dit vraagstuk een oplossing te vinden, wil de gemeenteraad van de inwoners van gemeente Liemeer informatie verkrijgen over zaken als verhuiswensen en -redenen, type woning en locatie waarnaar men op zoek is en in welke prijsklasse er gezocht wordt. Door middel van voorliggend onderzoek is deze informatie ingewonnen. De informatie biedt de basis voor een volkshuisvestingsplan voor de gemeente Liemeer voor de periode tot 2010.

1.2 Doel- en vraagstelling

De doelstelling van het onderzoek kan als volgt worden geformuleerd:

Het achterhalen van de woon- en eventuele verhuiswensen van de inwoners van de gemeente Liemeer ten behoeve van een volkshuisvestingsplan voor de gemeente (voor de periode tot 2010).

Bij deze doelstelling zijn de volgende kernvragen geformuleerd:
a. Hoe ziet de bevolkingsopbouw en het bevolkingsaantal er uit en welke ontwikkeling zullen deze de komende periode doormaken?
b. Welk aandeel van de bevolking is op zoek naar een andere woning en op welke termijn?
c. Wat zijn de verhuismotieven?
d. Naar welk type woning is men op zoek?
e. Waar moet deze woning staan?
f. In welke prijsklasse zoekt men een woning? En is dit reëel gezien de inkomenspositie?
g. Zijn er bijzondere woonwensen die aan de toekomstige woonomgeving gesteld worden?

Deze vragen zijn door de gemeente geformuleerd teneinde de volgende vragen te kunnen beantwoorden:

1) Welke bouwlocaties dienen te worden ontwikkeld?
2) Wanneer dienen deze te worden ontwikkeld?
3) Welke woningbouwtypen moeten op de bouwlocaties worden ontwikkeld?
4) En in welke prijsklasse?

1.3 Aanpak

Om de bovenstaande vragen te beantwoorden is er op verschillende wijzen informatie ingewonnen.

De statistieken van het Centraal Bureau Statistiek (CBS), de PRIMOS-prognoses van het Ministerie van VROM[1] en informatie van de gemeente Liemeer zijn gebruikt bij het maken van een situatieschets van de bevolking.

Ook gegevens van Vestia Midden Nederland, de eigenaar van het grootste deel van de huurwoningen in de gemeente, hebben bijgedragen aan dit onderzoek.

De belangrijkste informatiebron was een in het kader van dit onderzoek uitgevoerde telefonische enquête onder de inwoners van de gemeente Liemeer. Met de resultaten van deze enquête is inzicht verkregen in de woningkenmerken, verhuiswensen en -motieven en woonwensen van woningzoekenden. Ook de woonwensen van specifieke doelgroepen (starters en senioren) konden hiermee geanalyseerd worden. De bewoners zijn van tevoren ingelicht over de enquête via de gemeentepagina in het Witte Weekblad.

Respons
In totaal zijn 706 huishoudens in de gemeente Liemeer telefonisch benaderd. Hieruit volgden 528 geslaagde gesprekken. Dit betekent dat er een respons van 75 procent is behaald. Dit is zeer hoog voor een telefonische enquête. De non-respons (van 178 huishoudens) kan met name worden toegeschreven aan weigering in verband met tijdsgebrek of het geen zin hebben om mee te werken.

[1] De PRIMOS-prognose is een raming van de toekomstige ontwikkelingen op het gebied van bevolking, huishoudens en kwantitatieve woningbehoefte. Om de twee jaar wordt de prognose opgesteld.

Representativiteit

Onderstaande tabellen tonen aan dat de verdeling naar woonkern en huishoudengrootte van de groep inwoners die ondervraagd is (Regioplan, 2003), in grote mate overeenkomt met de cijfers voor alle inwoners van de gemeente (CBS, 1999/2001).

Tabel 1.1 Respons naar woonkern

Woonkern	Regioplan juni 2003 (%)	CBS januari 2001 (%)
Nieuwveen	45	47
Zevenhoven/Noordeinde	34	38
Overig Liemeer*	21	15

* Noordeinde, Vrouwenakker, Noordse Dorp/Noordse Buurt en het landelijke gebied.

Tabel 1.2 Respons naar huishoudengrootte

Huishoudengrootte	Regioplan juni 2003 (%)	CBS januari 1999 (%)
1 persoon	16	23
2 personen	36	30
3 personen	14	13
4 personen	21	20
Meer dan 4 personen	12	13

De selectie van respondenten is willekeurig gegaan, waardoor ieder huishouden dezelfde kans heeft gehad om geënquêteerd te worden. Het blijkt dat hiermee een voldoende afspiegeling van de Liemeerse bevolking is ondervraagd. We zijn hierdoor in staat betrouwbare uitspraken te doen voor de hele gemeente.[2]

1.4 Opbouw van dit rapport

In hoofdstuk 2 wordt een beschrijving gegeven van de bevolking van de gemeente Liemeer. Zaken als de bevolkingsomvang, -ontwikkeling, -samenstelling, huishoudensamenstelling, inkomens en allerhande prognoses voor de toekomst komen in dit hoofdstuk aan bod.

In hoofdstuk 3 wordt vervolgens de woningvoorraad van de gemeente Liemeer nader beschouwd. Hierbij wordt gekeken naar verschillende kenmerken; zoals woningtype, eigendomsvorm, grootte van de woningen, aantal personen per woning, inkomen per huishouden et cetera.

[2] De maximale foutenmarge bij uitspraken over de gehele bevolking van Liemeer is vier procent naar boven of beneden.

Hoofdstuk 4 gaat in op de verhuisplannen en verhuiswensen van de huidige inwoners van de gemeente. Voor het aandeel inwoners dat verhuisplannen heeft, wordt gekeken op welke termijn men wil verhuizen, wat de verhuismotieven zijn en wat de wensen zijn wat betreft woningtype, locatie, prijs et cetera. In dit hoofdstuk zal ook gekeken worden naar de verhuiswensen van speciale groepen zoals starters en de ouderen.

De aanbodzijde van de Liemeerse woningmarkt staat centraal in hoofdstuk 5. In dit hoofdstuk wordt onder meer gekeken naar de potentiële bouwlocaties zoals vermeld in de Woningbouwplanning en -programmering 2001-2010.

Ten slotte worden in hoofdstuk 6 de geuite verhuiswensen afgezet tegen het beoogde gemeentelijke nieuwbouwprogramma. In dit hoofdstuk worden aanbevelingen gedaan wat betreft de te ontwikkelen woningbouwlocaties in de toekomst.

2 BEVOLKING

In dit hoofdstuk komen verschillende gegevens aan de orde die betrekking hebben op de bevolking van de gemeente Liemeer. Veel van de cijfers hebben betrekking op de huidige situatie. Daarnaast worden er - op basis van de PRIMOS-prognoses - uitspraken over verwachte ontwikkelingen in de toekomst gedaan. Door afrondingsverschillen bedragen de totaalpercentages in de tabellen niet altijd exact honderd.

2.1 Omvang van de bevolking

Omvang bevolking naar woonlocatie

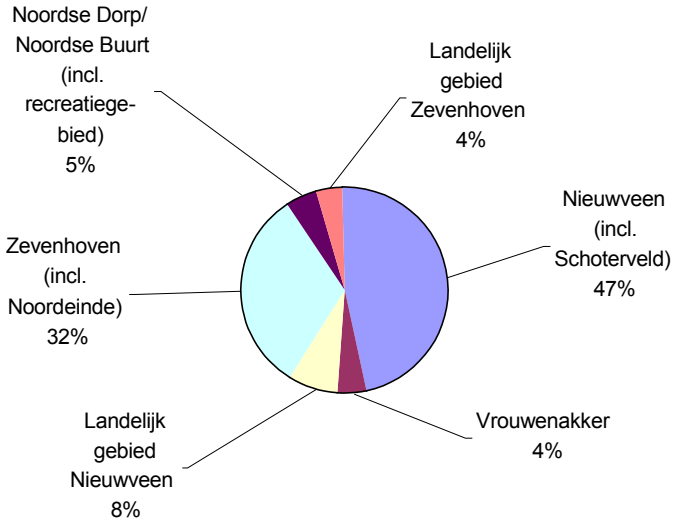
De gemeente Liemeer heeft op 1 januari 2002 6735 inwoners. Exact een jaar eerder waren dat er 6790. Nieuwveen en Zevenhoven/Noordeinde zijn de twee grote kernen in de gemeente Liemeer. Bijna tachtig procent van de Liemeerders woont in deze twee kernen. Ruim tien procent van de inwoners van Liemeer woont in het landelijk gebied rond de twee grote kernen; de rest woont in Noordse Dorp/Noordse Buurt of Vrouwenakker.

Tabel 2.1 Aantal inwoners gemeente Liemeer op 1-1-2001

Woonkern	Aantal inwoners
Nieuwveen (inclusief Schoterveld)	3140
Vrouwenakker	300
Landelijk gebied Nieuwveen	540
Zevenhoven (inclusief Noordeinde)	2180
Noordse Dorp/Noordse Buurt (inclusief recreatiegebied)	340
Landelijk gebied Zevenhoven	290
Totaal	6790

Bron: CBS, Kerncijfers wijken en buurten, 2001.

Figuur 2.1 Verdeling inwoners gemeente Liemeer op 1-1-2001 (in procenten)



Bron: CBS, Kerncijfers wijken en buurten, 2001.

Omvang bevolking naar leeftijd en geslacht

In de gemeente Liemeer wonen iets meer mannen (3477) dan vrouwen (3258). Vergeleken met de totale bevolking van Nederland wonen er in Liemeer relatief iets minder ouderen (60-plussers). Met name in de leeftijdsklasse van 40-49 verschilt Liemeer met Nederland: maar liefst achttien procent van de Liemeerders zit in deze klasse, tegenover vijftien procent van heel Nederland. De verschillen naar geslacht binnen de leeftijdcategorieën zijn zo gering dat ze niet in tabel 2.2 zijn opgenomen.

Tabel 2.2 Bevolking naar leeftijd (1-1 2002)

	Liemeer		NL
Leeftijd	Absoluut	%	%
0-9	894	13	12
10-19	903	13	12
20-29	775	12	13
30-39	1139	17	16
40-49	1233	18	15
50-59	888	13	13
60-69	494	7	9
70-79	318	5	6
80+	91	1	3
Totaal	6735	99	99

Bron: CBS, Bevolkingsontwikkeling per gemeente, 2002.

Bevolkingsontwikkeling vanaf 1996

Het aantal inwoners van de gemeente Liemeer is de afgelopen jaren steeds verder afgenomen. Met name in de jaren 1999 tot en met 2001 viel er een daling van het aantal inwoners te zien (zie tabel 2.3).

Tabel 2.3 Ontwikkeling van de bevolking, geboorte, sterfte en migratie, periode 1996-2002

Jaar	Inwoners op 1 januari	Geboorte	Sterfte	Geboorte-overschot	Vestigings-overschot	Groei totaal*
1996	6982	91	28	63	-89	-21
1997	6961	79	35	44	-59	-7
1998	6954	85	28	57	-92	-31
1999	6923	86	37	49	-105	-65
2000	6858	76	36	40	-101	-64
2001	6794	76	32	44	-101	-59
2002**	6735	74	26	48	-69	-20

Bron: CBS, Bevolkingsontwikkeling per gemeente, 2002.

* Door administratieve correcties door het CBS komt de groei niet altijd overeen met de som van het geboorteoverschot en het vestigingsoverschot.

** Voorlopige cijfers.

Ontwikkeling omvang bevolking tot 2010 naar leeftijd

De onderstaande prognose (tabel 2.4) laat zien dat het aantal inwoners vermoedelijk zeer licht gaat stijgen de komende jaren. De prognose is gebaseerd op de PRIMOS-prognose van ABF Research. Het model geeft een prognose van de bevolking naar leeftijd en geslacht, alsmede een prognose van het aantal huishoudens naar type en leeftijd. In het model wordt rekening gehouden met de natuurlijke bevolkingsontwikkeling (door geboorte en sterfte) en de binnenlandse en buitenlandse migratie. Bij de binnenlandse migratie wordt rekening gehouden met zowel structurele ontwikkelingen (in de werkgelegenheidsontwikkeling) als met het woningbouwbeleid en daardoor veroorzaakte migratiestromen.

In absolute zin wordt er in de periode van 2003 tot en met 2010 een stijging van het aantal inwoners met 64 personen verwacht. Verder laat de tabel zien dat het aantal 0 tot 10-jarigen de komende periode zal afnemen. Verwacht wordt dat de klasse van 60-69 jaar zal stijgen van zeven procent van de bevolking naar tien procent (zie tabel B1-1 in bijlage 1 voor de percentages). Het ziet ernaar uit dat de bevolking van Liemeer de komende jaren iets zal verouderen. Dit is overigens een normale ontwikkeling, die in heel Nederland te zien zal zijn.

Tabel 2.4 Prognose van het aantal inwoners (absoluut) in de gemeente Liemeer 2003-2010

Leeftijd	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010
0-9	862	825	797	786	757	752	738	732
10-19	921	959	964	946	966	952	940	933
20-29	799	778	782	799	793	793	804	809
30-39	1101	1069	1037	993	968	936	920	881
40-49	1208	1205	1194	1194	1178	1184	1155	1145
50-59	919	940	962	999	1009	999	1025	1049
60-69	491	505	540	542	583	636	662	683
70-79	321	326	322	326	329	337	344	353
80+	115	128	142	161	176	187	201	215
Totaal	6738	6737	6740	6748	6760	6775	6789	6802

Bron: PRIMOS-prognose (ABF).

Het aantal vrouwen neemt tot en met 2010 iets toe in de gemeente Liemeer: op 1 januari 2002 telde de gemeente 3258 vrouwen, verwacht wordt dat dit aantal in 2010 is toegenomen tot 3366. Het aantal mannen neemt vermoedelijk iets af (van 3477 in 2002 naar 3436 in 2010). In tabel B1-2 in bijlage 1 zijn de prognoses naar sekse opgenomen.

Ontwikkeling omvang bevolking tot 2010 naar oorzaken

In tabel 2.5 worden de verklarende factoren voor de bevolkingsontwikkeling weergegeven. De verwachting is dat er de komende zeven jaar weinig verandert in het absolute aantal geboortes in Liemeer. Het aantal sterftegevallen zal heel licht toenemen.

Tabel 2.5 Bevolkingsontwikkeling en verklarende factoren, Liemeer 2003-2010 (absolute aantallen)

	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010
Bevolking	6738	6737	6740	6748	6760	6775	6789	6802
Geboorte	71	70	69	69	69	69	68	68
Sterfte	33	34	36	37	39	40	42	44
Geboorte-overschot	38	36	33	32	30	29	26	24
Vestigingsoverschot	-39	-34	-27	-21	-17	-15	-15	-23
Immigratie	16	16	15	15	15	15	15	15
Emigratie	14	14	14	14	14	14	14	14
Buitenlands saldo	2	2	2	2	2	2	1	1
Bevolkingsgroei	-1	3	8	12	14	15	13	3

Bron: PRIMOS-prognose (ABF).

2.2 Huishoudens

De traditionele huishoudensamenstelling overheerst in de gemeente Liemeer. Bijna de helft (48%) van de huishoudens bestaat uit een stel met kinderen. Voor heel Nederland geldt dat 36 procent van de huishoudens zo is samengesteld (zie tabel 2.6 en figuur 2.2).

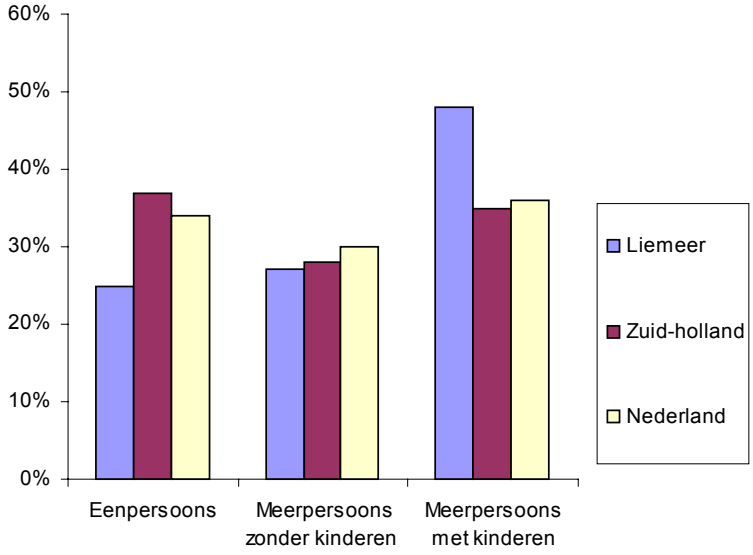
Tabel 2.6 Particuliere huishoudens Liemeer op 1 -1 2002*

Huishoudens	Aantal
Eenpersoons	586
Meerpersoons zonder kinderen	631
Meerpersoons met kinderen	1110
Totaal	2327

* Voorlopige cijfers.

Bron: CBS, Bevolkingsontwikkeling per gemeente, 2002.

Figuur 2.2 Particuliere huishoudens Liemeer ten opzichte van Zuid-Holland en Nederland op 1-1- 2002*



* Voorlopige cijfers.

Bron: CBS, Bevolkingsontwikkeling per gemeente, 2002.

Het aandeel eenpersoonshuishoudens is in Liemeer veel kleiner dan het Nederlandse gemiddelde. Een kwart van de huishoudens in de gemeente bestaat uit één persoon (in Nederland als totaal: 34%). Ook het aandeel meerpersoonshuishoudens zonder kinderen is in Liemeer iets kleiner dan het landelijk gemiddelde.

Huishoudensontwikkeling tot 2010

Verwacht wordt dat er de komende jaren niet bijzonder veel verandert in de samenstelling van de huishoudens in de gemeente Liemeer. Het aantal eenpersoonshuishoudens zal relatief gezien met een paar procent toenemen; het aantal traditionele huishoudens zal iets afnemen.

Figuur 2.3 Huishoudensontwikkeling van de gemeente Liemeer 2003-2010 (in procenten)

Bron: PRIMOS-prognose (ABF).

Leeftijdsopbouw huishoudens

Uit tabel 2.7 blijkt dat in vergelijking met het gemiddelde van Nederland het percentage 'jonge' huishoudens (20-29 jaar) in Liemeer laag is.

Tabel 2.7 Leeftijdsopbouw van de huishoudens in Liemeer per gebied (juni 2003) en in Nederland 1-1-2000

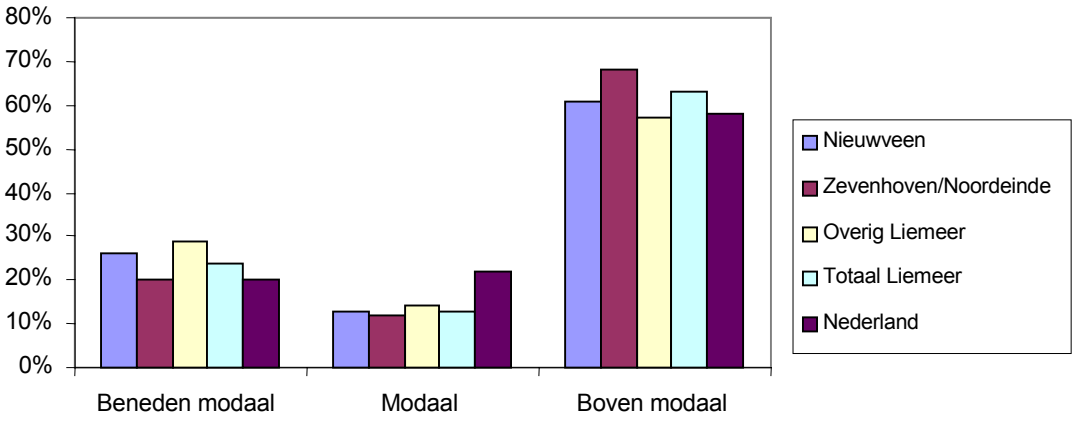
Leeftijd	Nieuwveen (%)	Zevenhoven/ Noordeinde (%)	Overig Liemeer (%)	Gemeente (%)	Nederland (%)
20-29 jaar	6	5	4	5	14
30-39 jaar	20	24	20	22	22
40-54 jaar	33	38	40	36	29
55-64 jaar	18	19	17	18	14
65-74 jaar	13	8	13	11	11
≥ 75 jaar	10	7	7	8	10
Totaal	100	101	101	100	100

Bron: Regioplan; enquête onder de inwoners van Liemeer, juni 2003 en CBS kerncijfers.

Huishoudens naar inkomen

In totaal heeft 63 procent van de huishoudens in de gemeente Liemeer een boven modaal huishoudinkomen (meer dan € 1500 netto per maand). Dat is iets meer dan het landelijk gemiddelde in 2000 (58%). In Zevenhoven/Noordeinde wonen relatief de meeste mensen met een boven modaal inkomen. Bijna een kwart (24%) van de huishoudens in Liemeer heeft een inkomen dat beneden het modale peil ligt.

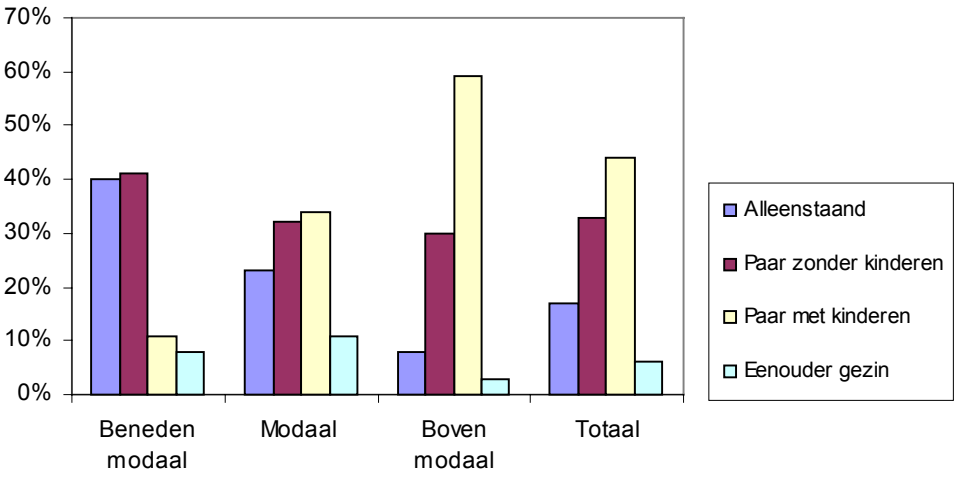
Figuur 2.4 Inkomen per gebied in de gemeente Liemeer (juni 2003)



*Beneden modaal = minder dan € 1250,- **Modaal = tussen € 1250,- en € 1500,- ***Boven modaal = meer dan € 1500,- **** op 1-1-2000.
Bron: Regioplan; enquête onder de inwoners van Liemeer, juni 2003 en CBS.

Huishoudens met een beneden modaal inkomen zijn vaak alleenstaanden of stellen zonder kinderen (81%, zie tabel 2.10). Huishoudens met een boven modaal inkomen zijn zelden alleenstaanden. De grootste groep met een boven modaal inkomen zijn stellen met kinderen (59%). De verdeling van het inkomen over de verschillende types huishoudens wordt weergegeven in figuur 2.5.

Figuur 2.5 Huishoudensinkomen per huishouden in de gemeente Liemeer (juni 2003)



*Beneden modaal = minder dan € 1250,- **Modaal = tussen € 1250,- en € 1500,- ***Boven modaal = meer dan € 1.500,-.
Bron: Regioplan; enquête onder de inwoners van Liemeer, juni 2003.

2.3 Jongeren en ouderen

Onderstaande tabel (2.8) laat zien dat een derde van de inwoners tot de leeftijd tot 24 jaar behoort. De groep 10-14-jarigen was op 1 januari 2002 het grootst. De groep 20-24-jarigen is interessant, omdat zich in deze leeftijdscategorie veel starters op de woningmarkt bevinden.

Tabel 2.8 Aantal jongeren en ouderen in de gemeente Liemeer op 1-1-2002

	Absoluut	Percentage van totaal aantal jongeren (%)	Percentage van totaal gemeente (%)
Jongeren			
0-4 jaar	398	18	6
5-9 jaar	496	22	7
10-14 jaar	500	23	7
15-19 jaar	403	18	6
20-24 jaar	412	19	6
Totaal aantal jongeren	2209	100	33

	Absoluut	Percentage van totaal aantal ouderen (%)	Percentage van totaal gemeente (%)
Ouderen			
60-69 jaar	494	55	7
70-79 jaar	318	35	5
80+	91	10	1
Totaal aantal ouderen	903	100	13

Bron: CBS, Bevolkingsontwikkeling per gemeente, 2002.

Uit de tabel blijkt eveneens duidelijk dat er aanzienlijk meer jongeren (2209) dan ouderen (903) in Liemeer wonen.

2.4 Samenvattend: een korte karakterschets van de Liemeerse bevolking

Het inwonersaantal van de gemeente Liemeer zal na een periode van terugloop tussen 2003 en 2010 een bescheiden groei laten zien. Het verwachte aantal inwoners van 6802 in 2010 betekent een toename met 64 personen ten opzichte van 2003. Dit verschil bedraagt minder dan één procent. In Liemeer wonen thans meer mannen dan vrouwen. Het verschil, dat nu ruim 200 bedraagt, zal in de loop van de jaren teruglopen naar 70 in 2010.

Vergeleken met de totale bevolking van Nederland wonen er in Liemeer relatief iets minder ouderen (60-plussers). Met name in de leeftijdsklasse van 40-49 jaar verschilt Liemeer met Nederland: maar liefst achttien procent van de Liemeerders zit in deze klasse, tegenover vijf-

tien procent van heel Nederland. In vergelijking met het gemiddelde van Nederland is het percentage ‘jonge’ huishoudens (20-29 jaar) in Liemeer aan de lage kant. Het ziet er al met al naar uit dat de bevolking van Liemeer de komende jaren iets sneller zal verouderen dan het Nederlandse gemiddelde.

Bijna de helft van de Liemeerse huishoudens bestaat uit een stel met kinderen. Voor heel Nederland geldt dat ruim een derde van de huishoudens zo is samengesteld. Het aandeel eenpersoonshuishoudens is in Liemeer juist veel lager dan het Nederlandse gemiddelde. Verwacht wordt dat er de komende jaren niet bijzonder veel verandert in de samenstelling van de huishoudens in de gemeente Liemeer. Het aantal eenpersoonshuishoudens zal relatief gezien met een paar procent toenemen; het aantal traditionele huishoudens zal iets afnemen.

De hoogte van de Liemeerse inkomens wijken nauwelijks af van de landelijke gemiddelden. Onder stellen met kinderen komt een boven modaal gezinsinkomen relatief veel voor; alleenstaanden en stellen zonder kinderen hebben verhoudingsgewijs vaak een inkomen dat onder modaal ligt.

3 WONINGVOORRAAD

In dit hoofdstuk wordt een beeld geschetst van de huidige woningvoorraad in de gemeente en de bezetting van de woningen. Ook nu geldt dat vanwege afrondingsverschillen de totaalpercentages in de tabellen niet altijd exact honderd bedragen.

3.1 Kenmerken van de woningvoorraad

Gegevens over de kenmerken van de woningvoorraad zijn ontleend aan de huisvestingsenquête en geven een goed beeld van enkele kenmerken van de woningvoorraad.

Uit tabel 3.1 blijkt dat de meerderheid (55,6%) van de huishoudens in Liemeer in een rijtjeshuis woont. Logischerwijs staan bijna alle rijtjeshuizen in de twee grotere kernen van Liemeer. Met name in Nieuwveen wonen veel huishoudens in rijtjeshuizen (70,5%), meer nog dan in de Zevenhoven/Noordeinde (55,5%). Bijna een kwart (22,2%) van de Liemeerders woont in een vrijstaand huis. Deze zijn met name buiten de grotere kernen te vinden.

Bijna driekwart (73,6%) van de woningen zijn koopwoningen. De betekent dat iets meer dan een kwart (26,4%) van de woningen in Liemeer verhuurd wordt. Op 1 januari 2001 was 46 procent van alle woningen in Nederland een huurwoning (sociale en particuliere huur). Dit percentage ligt dus beduidend hoger dan dat van de gemeente Liemeer.

Bij de woninggrootte valt op dat er veel woningen zijn in Liemeer die meer dan vijf kamers hebben. Ruim de helft (56,7%) van de woningen heeft vijf of meer kamers, wat beduidend meer is dan het landelijk gemiddelde (35,3%). Dit heeft natuurlijk alles te maken met het feit dat in de grote steden van Nederland de woningen veel kleiner zijn dan in de dorpen.

Tabel 3.1 Kenmerken van de woningvoorraad in de gemeente Liemeer (juni 2003)

Kenmerk	Nieuwveen %	Zevenhoven/ Noordeinde %	Overig Liemeer* %	Totaal gemeente %	Totaal Nederland *** %
Woningtype					
Rijtjeshuis	70,5	55,5	6,6	55,6	
Vrijstaand huis	11,2	21,0	61,8	22,2	
Twee-onder-één-kap	8,0	11,5	10,5	9,7	
Bungalow	4,4	4,5	15,8	6,1	
Seniorenwoning	2,0	3,5	0	2,3	
Flat/appartement	2,0	1,0	0	1,3	
Anders	2,0	3,0	5,3	2,8	
Eigendomsvorm					
Koop	71,2	68,7	94,7	73,6	54
Huur	28,8	31,3	5,3	26,4	46
Grootte					
2 kamers of minder	5,2	4,5	3,9	4,8	10,2
3 kamers	5,6	8,0	10,5	7,2	18,0
4 kamers	46,2	39,2	28,9	41,1	36,5
5 kamers	33,5	33,2	32,9	33,3	23,3
6 kamers of meer	9,5	15,1	23,8	13,6	12,0
Totaal	100	100	100	100	100
Absoluut aantal woningen op 31/12/2000**	1065	777	492	2334	

* Noordeinde, Vrouwenakker, Noordse Dorp/Noordse Buurt en het landelijke gebied.

** Gegevens zijn tot 2003 nauwelijks aan verandering onderhevig geweest.

*** Op 1 januari 2001.

Bronnen: Regioplan 2003; enquête onder de bewoners (juni 2003), Regionale woningmarkmonitor 2001 en CBS.

3.2 Woningvoorraad

Tabel 3.2 laat zien dat twee derde (65%) van de koopwoningen in Nieuwveen een rijtjeshuis is. In de totale gemeente Liemeer is bijna de helft (47%) van de woningen een rijtjeshuis. In het gebied buiten de twee grotere kernen zijn vooral vrijstaande koopwoningen te vinden (65%). Veruit het grootste deel van de huurwoningen bestaat uit rijtjeshuizen (81%).

Tabel 3.2 Woningvoorraad naar woningtype en gebied, in de koop- en huursector (juni 2003)

Categorie	Nieuwveen (%)	Zevenhoven/ Noordeinde (%)	Overig Liemeer (%)	Totaal gemeente (%)
Koop				
Rijtjeshuis	65	45	3	47
Vrijstaand huis	15	29	65	29
Twee-onder-één-kap	11	15	10	12
Bungalow	6	7	17	8
Anders	2	4	6	3
Totaal	100	100	100	100
Huur				
Rijtjeshuis	83	78	75	81
Vrijstaand huis	(1)	(3)	(25)	3
Twee-onder-één-kap	(-)	(3)	-	1
Seniorenwoning	(7)	(11)		9
Flat/appartemen	(7)	(3)	-	5
Anders	(1)	(2)	-	1
Totaal	100	100	100	100

(..%) = indicatief vanwege een te gering aantal respondenten.

Bron: Regioplan 2003; enquête onder de bewoners (juni 2003).

Uit tabel 3.3 blijkt dat er over het algemeen een logische verdeling is van het aantal personen over de grootte van de woning. In de koopsector woont men wat ruimer dan in de huursector. Toch zijn er ook redelijk veel kleine huishoudens (niet meer dan twee personen) die in een grote woning (vier kamers of meer) wonen. Dit is logisch, omdat de voorraad huurwoningen in de gemeente voor een aanzienlijk deel uit vier-kamerwoningen bestaat. Omgekeerd zijn er bijna geen grote huishoudens die in een te kleine woning wonen.

Het aantal kleine huishoudens is in de huursector groter dan in de koopsector. Bijna driekwart (74%) van de huurders behoort tot een één- of tweepersoonshuishouden tegenover 45 procent van de kopers. Een kwart (26%) van de huishoudens in de koopsector bestaat uit vier personen, in de huursector is dit maar acht procent.

Tabel 3.3 Woningvoorraad naar huishoudensgrootte en aantal kamers per huishouden, in de koop- en huursector (juni 2003)

Koop	1 persoon (%)	2 personen (%)	3 personen (%)	4 personen (%)	5 personen of meer (%)	Totaal (%)
1 kamer	-	-	-	-	-	-
2 kamers	14	2	-	1	-	2
3 kamers	24	12	2	-	-	7
4 kamers	32	34	39	40	23	35
5 kamers	22	37	44	41	40	38
6 kamers of meer	8	14	15	17	37	18
Totaal	100	100	100	100	100	100
Aandeel op totaal	10	35	14	26	15	100

Vervolg tabel 3.3

Huur	1 persoon (%)	2 personen (%)	3 personen (%)	4 personen (%)	5 personen of meer (%)	Totaal (%)
1 kamer	4	4	(-)	(-)	(-)	3
2 kamers	21	4	(-)	(-)	(-)	9
3 kamers	15	9	(-)	(-)	(-)	9
4 kamers	47	67	(62)	(73)	(33)	(59)
5 kamers	11	16	33	18	67	18
6 kamers of meer	2	-	(5)	(9)	(-)	2
Totaal	100	100	100	100	100	100
Aandeel op totaal	34	40	15	8	2	100

Bron: Regioplan 2003; enquête onder de bewoners (juni 2003).

Vooral inwoners van Liemeer met een laag inkomen wonen in een huurwoning (zie tabel3.4). Zestig procent van de huurders heeft een inkomen onder de € 1500,-. Ter vergelijk: van de mensen met een koopwoning heeft 29 procent een inkomen van onder de € 1500,-. Mensen met een koopwoning hebben vaker een hoger inkomen dan mensen met een huurwoning. Maar liefst 42 procent heeft een inkomen van meer dan € 2500; tegenover tien procent van de huurders.

Tabel 3.4 Netto maandinkomen per huishouden in de koop- en huursector (juni 2003)

Inkomen	Koopwoning (%)	Huurwoning (%)	Totaal (%)
Tot € 750,-	4	2	3
Tussen € 750 en € 1000,-	7	19	10
Tussen € 1000,- en € 1250,-	7	20	10
Tussen € 1250,- en € 1500,-	11	19	13
Tussen € 1500 en € 2000,-	15	17	16
Tussen € 2000,- en € 2500,-	14	13	14
Tussen € 2500,- en € 3000,-	20	5	16
Meer dan € 3000,-	22	5	17
Totaal	100	100	100

Bron: Regioplan 2003; enquête onder de bewoners (juni 2003).

Uit tabel 3.5 blijkt dat, in algemene zin, de hoofdbewoners van koopwoningen voor een behoorlijk deel van middelbare leeftijd zijn. De groep 40-54 jaar is met 39 procent veruit het sterkst vertegenwoordigd. Wat opvalt onder de huurders is dat het aandeel 65-plussers redelijk hoog is (32%). Het aandeel twintigers is daarentegen veel minder hoog (5%).

Tabel 3.5 Woningtype naar leeftijd van de hoofdbewoner en eigendomsvorm

Leeftijd	20-29 jr (%)	30-39 jr (%)	40-54 jr (%)	55-64 jr (%)	65-74 jr (%)	75+ (%)	Totaal (%)
Koop							
Rijtjeshuis	63	66	46	34	31	22	47
Vrijstaand huis	21	22	31	39	31	22	29
Twee-onder-één-kap	5	9	14	9	23	17	12
Bungalow	5	1	7	15	6	35	8
Anders	5	2	3	3	9	4	3
Totaal	100	100	100	100	100	100	100
Aandeel op totaal	5	23	39	17	9	6	100

Leeftijd	20-29 jr (%)	30-39 jr (%)	40-54 jr (%)	55-64 jr (%)	65-74 jr (%)	75+ (%)	
Huur							
Rijtjeshuis	71	78	94	86	75	62	81
Vrijstaand huis	(-)	(4)	(-)	(4)	(-)	(10)	3
Twee-onder-één-kap	(-)	(-)	(-)	(4)	(4)	(-)	1
Seniorenwoning	(-)	(-)	(6)	(7)	(13)	(24)	9
Flat/appartement	(29)	(17)	(-)	(-)	(-)	(5)	5
Anders	(-)	(-)	(-)	(-)	(8)	(-)	1
Totaal	100	100	100	100	100	100	100
Aandeel op totaal	5	17	26	20	17	15	100

(..%) = indicatief vanwege een te gering aantal respondenten.

Bron: Regioplan 2003; enquête onder de bewoners (juni 2003).

3.3 Woonduur

Bijna zeventig procent (69%) van de Liemeerders woont al tien jaar of langer in de gemeente (zie tabel 3.6). De gemiddelde woonduur in Nederland is ongeveer zeven jaar. Je zou kunnen zeggen dat de Liemeerder gehecht is aan zijn dorp.

Tabel 3.6 Woonduur per gebied

Woonduur	Nieuwveen (%)	Zevenhoven/ Noordeinde (%)	Overig Liemeer (%)	Totaal (%)
Korter dan 2 jaar	4	4	1	4
2 tot 5 jaar	12	14	9	13
5 tot 10 jaar	16	12	22	15
10 jaar of langer	68	70	67	69
Totaal	100	100	99	101

Bron: Regioplan 2003; enquête onder de bewoners (juni 2003).

Bijna negentig procent van de bewoners in ‘overig Liemeer’ (de kleine kernen en het buitengebied) woont vijf jaar of langer op het huidige adres.

3.4 Huishoudengrootte per gebied

De gemiddelde huishoudengrootte in de gemeente Liemeer is 2,8 personen. Voor Nederland geldt een grootte van 2,4. Uit tabel 3.7 blijkt dat er relatief meer éénpersoonshuishoudens in de kern Nieuwveen zijn dan in overig Liemeer. Hele grote huishoudens (van vijf personen of meer) worden relatief gezien meer aangetroffen in de kleine kernen en het buitengebied (oftewel overig Liemeer).

Tabel 3.7 Huishoudengrootte per gebied

Huishoudens	Nieuwveen (%)	Zevenhoven/ Noordeinde (%)	Overig Liemeer (%)	Totaal (%)
1 persoon	19	14	11	16
2 personen	37	36	37	36
3 personen	14	15	15	14
4 personen	20	23	21	21
5 personen of meer	10	12	17	12
Totaal	100	100	100	99

Bron: Regioplan 2003; enquête onder de bewoners (juni 2003).

3.5 Samenvattend: de woningvoorraad van de gemeente Liemeer

Ruim de helft van de woningvoorraad van de gemeente bestaat uit rijtjeswoningen. Zoals gebruikelijk bij kleinere gemeenten is het aandeel woningen met vijf of meer kamers - vergeleken met het Nederlandse gemiddelde - groot. Ook gebruikelijk bij kleinere gemeenten is dat de woningvoorraad voor een bovengemiddeld deel uit koopwoningen bestaat. In Liemeer is dat niet anders; driekwart van de woningen is het eigendom van de bewoner, terwijl het Nederlandse gemiddelde net boven de vijftig procent ligt.

De kopers wonen gemiddeld wat groter dan de huurders. De koopwoningen zijn relatief vaak vrijstaand of halfvrijstaand (41% tegenover 47% rijtjeswoningen). De huurwoningen zijn in de overgrote meerderheid van de gevallen (81%) rijtjeswoningen.

Bijna driekwart van de huurders zijn 1- en 2-persoonshuishoudens. Slechts tien procent van de huurhuizen wordt bewoond door vier of meer personen, terwijl dit bij 41 procent van de koopwoningen het geval is. De gemiddelde huishoudengrootte is 2,8 personen, waarmee Liemeer boven het Nederlandse gemiddelde (2,4) ligt. Eenpersoonshuishoudens worden relatief gezien vaker aangetroffen in Nieuwveen dan in overig Liemeer. Geheel volgens verwachting zijn vooral de lagere inkomens sterk vertegenwoordigd onder de huurders: zestig procent van de huurders heeft een netto maandinkomen onder de 1500 euro. Inkomens tussen 2000 en 2500 euro komen verhoudingsgewijs evenveel voor in koop- als in huurwoningen. Huishoudens met een inkomen boven de 2500 euro wonen vaker in koopwoningen.

Hoofdbewoners van huurwoningen zijn over het algemeen ouder dan die van koopwoningen. Bijna een derde van de huurders is 65 jaar of ouder, terwijl maar vijftien procent van de

kopers tot die leeftijdscategorie behoort. Onder de kopers is vooral de groep tussen 40 en 54 jaar sterk vertegenwoordigd.
Liemeerders zijn behoorlijk honkvast: bijna 70 procent woont al tien jaar of langer in de gemeente.

4 VERHUISPLANNEN EN VERHUISWENSEN

In de enquête onder de bewoners van de gemeente Liemeer is gevraagd of zij plannen hebben om in de toekomst te verhuizen, en zo ja op welke termijn. Tevens is gevraagd welke wensen de bewoners hebben wat betreft hun toekomstige woning. In paragraaf 4.1 wordt hierop ingegaan. De nadruk in deze paragraaf ligt op de groep verhuisgeneigden: huishoudens die hebben aangegeven binnen een periode van maximaal vijf jaar te willen verhuizen. Deze groep zorgt tevens voor woningaanbod in de bestaande voorraad in de komende vijf jaar. In de tweede en derde paragraaf komen achtereenvolgens de verhuiswensen en -plannen van de starters en de senioren aan bod. Ook in dit hoofdstuk komt het voor dat vanwege afrondingsverschillen de totaalpercentages in de tabellen niet altijd exact honderd bedragen.

4.1 Verhuisplannen en -wensen huidige bewoners gemeente Liemeer

In de enquête is aan 528 huishoudens gevraagd of zij in de (nabije) toekomst willen verhuizen. In totaal hebben 387 geen plannen om te verhuizen; bijna driekwart van de ondervraagde Liemeerders geeft daarmee aan niet weg te willen uit de huidige woning.

Tabel 4.1 Verhuisplannen inwoners gemeente Liemeer

Gebied	Verhuisplannen					
	Binnen nu en 3 jaar (%)	Binnen 3 en 5 jaar (%)	Niet binnen 5 jaar (%)	Misschien (%)	Geen plannen (%)	Totaal (%)
Nieuwveen	11,2	2,4	4,8	10,8	70,9	100
Zevenhoven/Noordeinde	10,1	4,5	3,5	9,6	72,2	100
Overig Liemeer	5,3	1,3	1,3	9,2	82,9	100
Totaal	9,9	3,0	3,8	10,1	73,1	100

Bron: Regioplan 2003; enquête onder de bewoners (juni 2003).

Van de huidige inwoners van de gemeente Liemeer die nu een zelfstandige woning bewonen, heeft 12,9 procent het voornemen om binnen vijf jaar te gaan verhuizen. Inwoners die niet in de twee grotere kernen wonen hebben de minste behoefte te verhuizen (6,6% binnen 5 jaar). Onderstaande tabel zoomt in op de groep verhuisgeneigden die zegt binnen vijf jaar te verhuizen. Wanneer we 12,9 procent (totaal van de huishoudens dat zegt binnen vijf jaar te willen verhuizen) van het totaal aantal huishoudens (2327 op 1 januari 2002) nemen, dan betekent dat ongeveer 300 huishoudens willen verhuizen de komende vijf jaar.

Tabel 4.2 Huishoudens met verhuisplannen binnen vijf jaar (per gebied)

Gebied	Aantal huishoudens*	Verhuisplannen binnen 5 jaar (%)	Aantal huishoudens met verhuisplannen binnen 5 jaar
Nieuwveen	1050	13,6	142
Zevenhoven/Noordeinde	790	14,6	115
Overig Liemeer	500	6,6	33
Totaal	2340	12,9	301**

*Aantal huishoudens op 1/1/2001, CBS.

**Totaal wijkt af van optelling als gevolg van het combineren van CBS-gegevens uit 2001 en onze steekproefcijfers uit 2003.

Bron: Regioplan 2003; enquête onder de bewoners (juni 2003).

Kenmerken van de verhuisgeneigden

Hieronder kijken we naar enkele kenmerken van de inwoners die hebben aangegeven binnen vijf jaar te willen verhuizen. Uit de tabel blijkt dat er zich verhoudingsgewijs veel verhuisgeneigden bevinden onder de bewoners van rijtjeshuizen en appartementen. Bewoners van vrijstaande huizen zijn verhoudingsgewijs weinig geneigd te verhuizen; dit blijkt eveneens uit de geringe verhuisgeneigdheid onder bewoners van woningen met meer dan vijf kamers. De grote verhuisgeneigdheid onder bewoners van rijtjeshuizen is terug te vinden wanneer het aantal kamers wordt gekeken: bewoners van vijfkamerwoningen hebben verhoudingsgewijs de grootste verhuisneiging.

Tabel 4.3 Huidige woonsituatie verhuisgeneigden

Kenmerk	Verhuisgeneigden (%)	Woningvoorraad totaal gemeente (%)
Type woning		
Rijtjeshuis	63,2	55,6
Vrijstaand huis	11,8	22,2
Twee-onder-één-kap	10,3	9,7
Bungalow	5,9	6,1
Seniorenwoning	0	2,3
Flat/appartement	4,4	1,3
Anders	4,4	2,8
Eigendom		
Koop	75,0	73,6
Huur	25,0	26,4
Aantal kamers		
1-2 kamers	4,5	4,8
3 kamers	4,5	7,2
4 kamers	40,3	41,1
5 kamers	46,3	33,3
6 kamers of meer	4,5	13,6

Bron: Regioplan 2003; enquête onder de bewoners (juni 2003).

Verhuismotieven

De belangrijkste reden om te verhuizen is onvrede over de huidige woning. Deze is te klein, voldoet niet aan een juiste indeling of heeft een slechte staat van onderhoud. Bijna de helft (47,1%) van de huishoudens met verhuisplannen noemt dit de reden om te verhuizen. Iets meer dan een kwart van de verhuisgeneigden (26,5%) wil of moet verhuizen vanwege persoonlijke omstandigheden. Hieronder vallen gezinsuitbreiding, -verdunning, verandering van baan et cetera. Er zijn nauwelijks Liemeerders (2,9%) die als hoofdreden aangeven te willen verhuizen omdat er een gebrek aan voorzieningen is in de gemeente. Ook de woonomgeving wordt niet veel genoemd als verhuisreden (8,8%).

Tabel 4.4 Belangrijkste verhuisreden van verhuisgeneigden

Verhuisreden	Verhuisplannen binnen nu en 3 jaar (%)	Verhuisplannen binnen 3 en 5 jaar (%)	Totaal binnen 5 jaar (%)
De woning zelf	40,4	68,8	47,1
De woonomgeving/buurt	11,5	0	8,8
Gebrek aan voorzieningen	3,8	0	2,9
Persoonlijke omstandigheden	30,8	12,5	26,5
Andere reden	13,5	18,8	14,7
Totaal	100	100	100

Bron: Regioplan 2003; enquête onder de bewoners (juni 2003).

Voorkeur woningtype

Tabel 4.5 laat zien dat het rijtjeshuis het woningtype is dat relatief het meest gewenst wordt door de verhuisgeneigden die binnen vijf jaar willen verhuizen: bijna een kwart van de verhuisgeneigden kiest voor een rijtjeshuis. De vrijstaande woningen en de twee-onder-één-kap zijn echter ook populair. Respectievelijk 21,0 procent en 19,4 procent van de verhuisgeneigden zegt in de toekomst te willen verhuizen naar deze typen woningen.

Tabel 4.5 Gewenst woningtype bij verhuizing

Gewenst woningtype	Verhuisplannen binnen nu en 3 jaar (%)	Verhuisplannen binnen 3 en 5 jaar (%)	Totaal binnen 5 jaar (%)
Rijtjeshuis	28,0	8,3	24,2
Vrijstaande woning	20,0	25,0	21,0
Twee-onder-één-kap	20,0	16,7	19,4
Bungalow	4,0	-	3,2
Flat/appartement	12,0	16,7	12,9
Seniorenwoning	12,0	25,0	14,5
Aanleunwoning	-	-	-
WIBO-woning	2,0	-	1,6
Anders	2,0	8,3	3,2
Totaal	100	100	100

Bron: Regioplan 2003; enquête onder de bewoners (juni 2003).

Het in de tabel genoemde woningtype WIBO-woning is een zelfstandige twee- of driekamerwoning voor ouderen in een complex van soortgelijke woningen. In of bij dergelijke complexen is een dienstencentrum gevestigd. Bewoners kunnen zelf bepalen of zij van de diensten gebruik maken. Het gaat daarbij onder andere om een maaltijdservice, een boodschappenservice, klussenhulp en eerste hulp bij alarmering. De belangstelling onder verhuisgeneigde Liemeerders voor dit type woning is aanzienlijk geringer dat de belangstelling voor 'gewone' seniorenwoningen.

Voorkeur locatie

Bijna twee derde (63,2%) van de verhuisgeneigden wil in de gemeente Liemeer blijven wonen; ruim een derde (36,8%) zegt bij een verhuizing de gemeente te verlaten. Van de verhuisgeneigden die momenteel in Nieuwveen wonen, wil iets minder dan de helft (44,1%) ook graag verhuizen naar een woning in Nieuwveen (zie tabel 4.6). Voor de verhuisgeneigden uit Zevenhoven en Noordeinde geldt dat bijna 35 procent (34,5%) in Zevenhoven of Noordeinde wil blijven wonen. Van uitwisseling tussen Nieuwveen en Zevenhoven/Noordeinde is nauwelijks sprake. De twee kernen zouden om die reden als afzonderlijke woonmarkten kunnen worden beschouwd. In bijlage 4 wordt hier nader op ingegaan.

Tabel 4.6 Locatievoorkeur (per gebied)

Huidige woonplaats	Wil verhuizen naar woning in:					
	Nieuwveen (%)	Zevenhoven /Noordeinde (%)	Liemeer overig gebied (%)	Buiten Liemeer (%)	Weet het niet (%)	Totaal (%)
Nieuwveen	44,1	5,9	2,9	35,3	11,8	100
Zevenhoven/ Noordeinde	3,4	34,5	13,8	37,9	10,3	100
Overig gebied	(-)	(40,0)	(20,0)	(40,0)	(-)	100
Totaal	23,5	20,6	8,8	36,8	10,3	100

(..%) = indicatief vanwege een te gering aantal respondenten.

Bron: Regioplan 2003; enquête onder de bewoners (juni 2003).

Gewenste eigendomsvorm

Behalve woningtype en locatie is de vraag aan de orde gekomen of de verhuisgeneigden een woning willen kopen of huren. In tabel 4.7 zijn de antwoorden op deze vraag samengevat. Ruim de helft van de verhuisgeneigden zegt een woning te willen kopen; ruim dertig procent kiest voor huur.

Tabel 4.7 Gewenste eigendomsvorm van verhuisgeneigde die in Liemeer wil blijven wonen

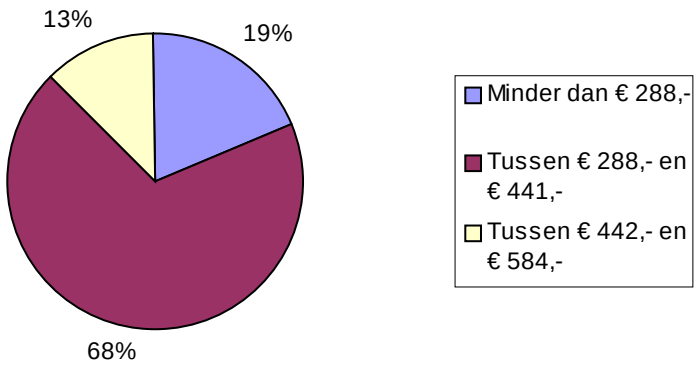
Gewenste eigendomsvorm	Verhuisplannen binnen nu en 3 jaar (%)	Verhuisplannen over 3 tot 5 jaar (%)	Totaal binnen nu en 5 jaar (%)
Huur	32,0	30,0	31,4
Koop	56,0	50,0	54,3
Geen voorkeur	12,0	20,0	14,3
Totaal	100	100	100

Bron: Regioplan 2003; enquête onder de bewoners (juni 2003).

Prijsklasse huur- en koopwoningen

De hoogte van de huur die de potentiële huurders per maand willen of kunnen betalen is weergegeven in figuur 4.1. Een overgrote meerderheid van deze respondenten kiest voor een huurprijs tussen 228 euro en 441 euro. Vergelijking met de inkomenspositie van de respondenten leert dat de gegeven antwoorden reëel zijn.

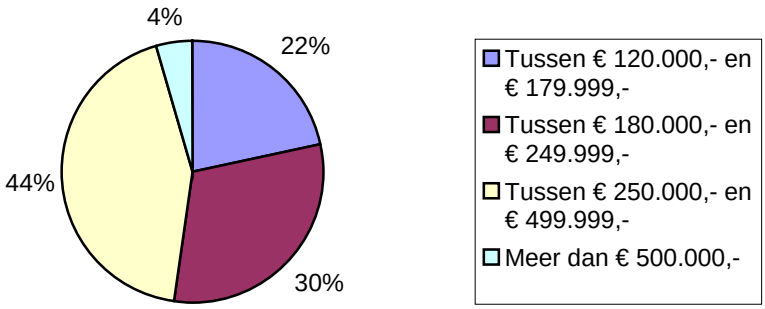
Figuur 4.1 Bedrag per maand dat verhuisgeneigde kan of wil betalen voor huurwoning



Bron: Regioplan 2003; enquête onder de bewoners (juni 2003).

In figuur 4.2 is af te lezen welk bedrag de potentiële kopers maximaal kunnen en willen uitgegeven aan een koopwoning. De meeste belangstelling blijkt te bestaan voor woningen tussen 250.000 en 500.000 euro. Opvallend is dat geen enkele respondent aangeeft een woning van minder dan 120.000 euro te zoeken. Of dit voortkomt uit het gebrek aan aanbod in die klasse, is niet gevraagd. Vermoedelijk verwachten de respondenten dat woningen van minder dan 120.000 euro – mochten ze beschikbaar zijn – niet aan hun wensen zullen voldoen.
Net als bij de huurders geldt dat vergelijking met de inkomenspositie van de respondenten leert dat de gegeven antwoorden reëel zijn.

Figuur 4.2 Maximaal bedrag dat verhuisgeneigde kan of wil betalen voor koopwoning



Bron: Regioplan 2003; enquête onder de bewoners (juni 2003).

Specifieke verhuiswensen

De respondenten is de vraag voorgelegd welke specifieke verhuiswensen een rol spelen in hun keuzes. Een tuin en nabijheid van voorzieningen werden het meest genoemd als een belangrijke voorwaarde waaraan de nieuwe woning zou moeten voldoen. Minder belangrijk blijken speelruimte voor kinderen en de nabijheid van de dorpskern. Tabel 4.8 geeft een overzicht van de antwoorden

Tabel 4.8 Specifieke verhuiswensen

Woning	Ja (%)	Nee (%)	Weet niet (%)	Totaal (%)
Dichtbij dorpscentrum	33,8	57,4	8,8	100
Dichtbij bepaalde voorzieningen (winkels, school et cetera)	51,5	39,7	8,8	100
Met speelruimte voor kinderen	19,1	72,1	8,8	100
Met tuin	58,8	32,4	8,8	100
Andere verhuiswensen*	33,8	57,4	8,8	100

*Veel genoemd is een garage en een ruimer huis.

Bron: Regioplan 2003; enquête onder de bewoners (juni 2003).

4.2 Verhuisplannen en -wensen thuiswonende kinderen (starters)

In de enquête is aan de hoofdbewoner van het huishouden gevraagd of er een thuiswonend kind is dat plannen heeft het huis te verlaten, en zo ja wat hun wensen zijn. De antwoorden op deze vragen komen in deze paragraaf aan bod.

Verhuisplannen

Van de 517 huishoudens die de vraag hebben beantwoord of er thuiswonende kinderen zijn die overwegen op zichzelf te gaan wonen, bleken er 79 te zijn die dachten dat één van hun kinderen binnen vijf jaar het huis zou verlaten. Dat is vijftien procent van het totaal (15,2%). Uitgaand van de ongeveer 2327 huishoudens die Liemeer telt, zou dat betekenen dat er zo rond de 350 thuiswonende kinderen zijn die mogelijk in de komende vijf jaar het huis willen verlaten. De gemiddelde leeftijd van het inwonend kind in de gemeente Liemeer dat binnen nu en vijf jaar gaat of wil verhuizen is 22,6 jaar. Onderstaande tabel geeft een overzicht van de verhuisplannen van inwonende kinderen.

Tabel 4.9 Verhuisplannen inwonende kind, volgens de hoofdbewoner

Huidige woonplaats	Verhuisplannen					
	Binnen nu en 3 jaar (%)	Binnen 3 en 5 jaar (%)	Niet binnen 5 jaar (%)	Misschien (%)	Geen plannen (%)	Totaal (%)
Nieuwveen	7,9	6,6	23,2	2,9	59,3	100
Zevenhoven/Noordeinde	11,5	3,0	27,0	1,5	57,0	100
Overig Liemeer	15,8	3,9	18,4	0	61,8	100
Totaal	10,4	4,8	24,0	1,9	58,8	100

Bron: Regioplan 2003; enquête onder de bewoners (juni 2003).

Locatievoorkeur

In de enquête is de hoofdbewoner ook gevraagd waar het inwonend kind zich zou willen vestigen. Bijna veertig procent van de starters blijkt in de gemeente Liemeer te willen blijven wonen (zie tabel 4.10). Dit zou betekenen dat van de ongeveer 350 starters er de komende vijf jaar 140 zich willen vestigen in de gemeente. Dit aantal kan hoger uitvallen omdat een deel van de hoofdbewoners op dit moment geen idee heeft waar het inwonend kind heen zou willen verhuizen.

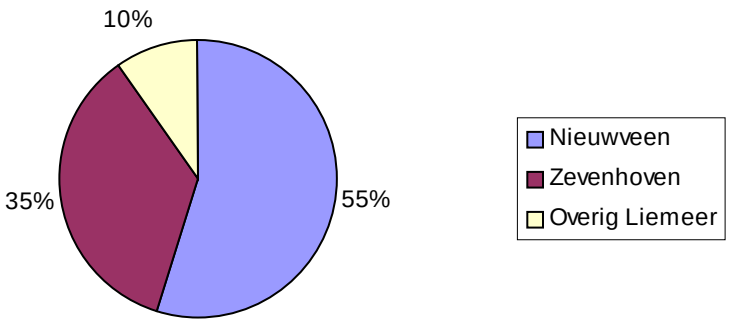
Tabel 4.10 Locatievoorkeur van starter, volgens de hoofdbewoner

Gewenste locatie om te starten	Starter binnen nu en 3 jaar (%)	Starter over 3 tot 5 jaar (%)	Totaal binnen nu en 5 jaar (%)
Binnen de gemeente	35,2	50,0	39,7
Elders	50,0	8,3	37,2
Geen idee	14,8	41,7	23,1
Totaal	100	100	100

Bron: Regioplan 2003; enquête onder de bewoners (juni 2003).

In figuur 4.3 wordt weergegeven in welk deel van Liemeer de starters die aangeven in de gemeente te willen blijven, zich willen vestigen. De grootste voorkeur blijkt uit te gaan naar Nieuwveen.

Figuur 4.3 Locatievoorkeur van starter die in gemeente Liemeer wil wonen



Bron: Regioplan 2003; enquête onder de bewoners (juni 2003).

Woningtype voorkeur

Zowel op de korte als de middellange termijn gaat de voorkeur van de starters uit naar het woningtype rijtjeswoning; ongeveer de helft van hen geeft dit aan als het gewenste woningtype. Op korte termijn zegt ongeveer een kwart voor een appartement te kiezen; starters die over drie tot vijf jaar de woningmarkt betreden tonen beduidend minder belangstelling voor dit woningtype. Deze groep kiest verhoudingsgewijs vaker voor 'andere' woningtypes (waaronder twee-onder-één-kap, bungalow), waaronder. Tabel 4.11 geeft een overzicht.

Tabel 4.11 Gewenst woningtype van starter, volgens de hoofdbewoner

Gewenste type woning om te starten	Starter binnen nu en 3 jaar (%)	Starter over 3 tot 5 jaar (%)	Totaal binnen nu en 5 jaar (%)
Rijtjeshuis	47,8	50,0	48,7
Vrijstaande woning	13,0	12,5	12,8
HAT-woning/flat/appartement	26,1	18,8	23,1
Anders	13,0	18,8	15,4
Totaal	100	100	100

Bron: Regioplan 2003; enquête onder de bewoners (juni 2003).

*HAT staat voor *Huisvesting voor Alleenstaanden en Tweepersoonshuishoudens*: kleine woonruimtes met één of twee kamers, meestal met een keukenblok in de woonkamer en dikwijls gebouwd in speciaal ontworpen panden of in bestaande aangepaste gebouwen.

Huur of koop

De meerderheid van de starters zou - volgens de hoofdbewoner - voorkeur hebben voor een koopwoning. Ongeveer een derde zou voorkeur voor een huurwoning hebben. Opvallend is dat uitgesproken verschillen tussen huur- en koopwens vooral groot zijn onder starters die de komende drie jaar de woningmarkt gaan betreden.

Tabel 4.12 Gewenste eigendomsvorm van starter, volgens de hoofdbewoner

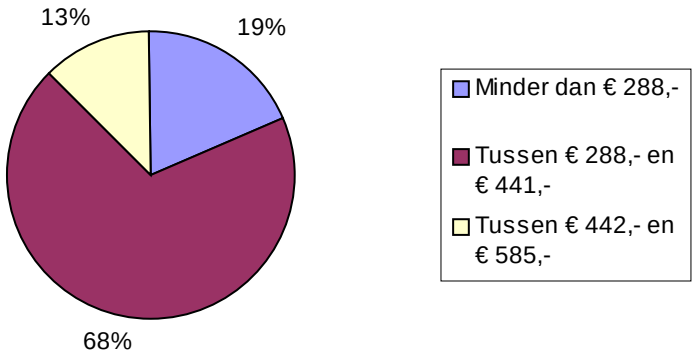
Gewenste eigendomsvorm om te starten	Starter binnen nu en 3 jaar (%)	Starter over 3 tot 5 jaar (%)	Totaal binnen nu en 5 jaar (%)
Huur	30,8	44,4	36,4
Koop	57,7	55,6	56,8
Geen voorkeur	11,5	0	6,8
Totaal	100	100	100

Bron: Regioplan 2003; enquête onder de bewoners (juni 2003).

Maximale huur- en koopprijs

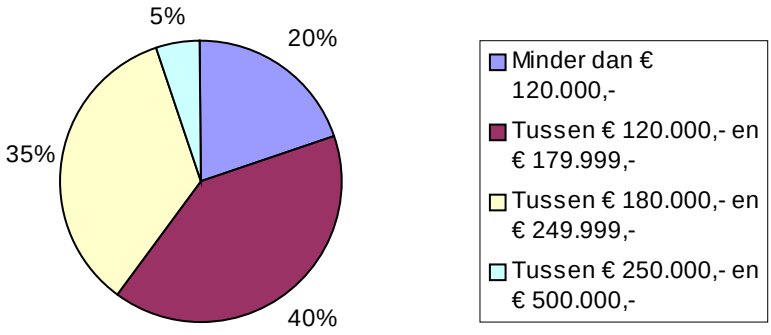
Gevraagd is wat de maximale huur- en koopprijzen zijn die starters zouden kunnen of willen betalen. De antwoorden worden weergegeven in de figuren 4.4 en 4.5. Opvallend is dat de voorkeuren van de potentiële huurders precies overeenkomen met de voorkeuren van alle verhuisgeneigden (vergelijk figuur 4.1). Nauwelijks verrassend is dat de kopers onder de starters meer dan de gemiddelde Liemeerse verhuisgeneigden de voorkeur hebben voor een woning in de prijsklasse tot 180.000 euro (vergelijk figuur 4.2). De starters vormen de enige groep die belangstelling toont voor woningen in de prijsklasse tot 120.000 euro.

Figuur 4.4 Bedrag per maand dat starter kan of wil betalen voor huurwoning, volgens hoofdbewoner



Bron: Regioplan 2003; enquête onder de bewoners (juni 2003).

Figuur 4.5 Maximaal bedrag dat starter kan of wil betalen voor koopwoning, volgens hoofdbewoner



Bron: Regioplan 2003; enquête onder de bewoners (juni 2003).

Specifieke wensen starter

Ook naar de specifieke wensen van de starters is gevraagd. Vergeleken met de beantwoording van de verhuisgeneigden (vergelijk tabel 4.8) kan een relatief groot aandeel respondenten de vraag niet beantwoorden. Zij die de vraag wel hebben beantwoord, blijken overwegend weinig specifieke wensen te hebben.

Tabel 4.13 Specifieke wensen starter

Woning	Ja (%)	Nee (%)	Weet niet (%)	Totaal (%)
Dichtbij dorpscentrum	16,3	57,1	26,5	100
Dichtbij bepaalde voorzieningen (winkels, school et cetera)	14,3	59,2	26,5	100
Met speelruimte voor kinderen	12,2	61,2	26,5	100
Met tuin	28,6	44,9	26,5	100
Andere wensen*	16,3	57,1	26,5	100

*Veruit meest genoemde andere wens is: voldoende ruimte in het huis.

Bron: Regioplan 2003; enquête onder de bewoners (juni 2003).

4.3 Verhuisplannen en -wensen senioren

In deze paragraaf gaan we wat dieper in op de verhuisplannen en -wensen van de senioren (in ons onderzoek: inwoners ouder dan 55 jaar) in de gemeente Liemeer.

Ouders inwonen bij kinderen

Allereerst kijken we naar hoe de inwoners van Liemeer denken over het op later leeftijd intrekken van ouders bij hun kinderen (of andersom). Zoals de cijfers van tabel 4.14 aangeven, blijkt dat deze behoefte verwaarloosbaar klein is. Omdat de respondenten die deze behoefte wel hebben overwegend aangeven dat dit geen gevolgen voor hun woonsituatie zal hebben, lijkt er geen noodzaak te bestaan om bij de woningbouwplanning aan deze groep extra aandacht te besteden.

Tabel 4.14 Behoefte van ouders (of kinderen) om op latere leeftijd bij hun kinderen (of ouders) in te trekken

Leeftijd hoofdbewoner	Behoefte om bij kinderen/ouders in te trekken		
	Ja (%)	Nee (%)	Totaal (%)
20-29 jaar	8,0	92,0	100
30-39 jaar	4,6	95,4	100
40-54 jaar	5,5	94,5	100
55-64 jaar	5,2	94,8	100
65-74 jaar	1,8	98,2	100
75 +	6,8	93,2	100
Totaal	5,1	94,9	100

Bron: Regioplan 2003; enquête onder de bewoners (juni 2003).

Woonduur senioren

De senioren zijn nog honkvaster dan de gemiddelde Liemeerder. Maar liefst 86 procent van de senioren woont al tien jaar of langer op hetzelfde adres. In tabel 4.15 worden de cijfers voor de senioren afgezet tegen die van Liemeer als geheel.

Tabel 4.15 Woonduur van de huishoudens boven de 55 jaar

	Senioren (%)	Totaal gemeente (%)
Korter dan twee jaar	2	4
2 tot 5 jaar	6	13
5 tot 10 jaar	7	15
10 jaar of langer	86	69
Totaal	101	101

Bron: Regioplan 2003; enquête onder de bewoners (juni 2003).

Verhuisplannen

Na de cijfers over de woonduur komt het niet als een verrassing dat maar weinig senioren verhuisplannen hebben. Aan de cijfers van tabel 4.16 is af te lezen dat de groep wat dat betreft nauwelijks afwijkt van het gemiddelde voor alle inwoners.

Tabel 4.16 Verhuisplannen senioren

	Senioren (%)	Totaal gemeente (%)
Binnen nu en 3 jaar	10,7	9,9
Binnen 3 en 5 jaar	4,1	3,0
Niet binnen 5 jaar	3,6	3,8
Misschien	7,6	10,1
Nee	74,1	73,1
Totaal	100,1	99,9

Bron: Regioplan 2003; enquête onder de bewoners (juni 2003).

Locatievoorkeur

Senioren die hebben aangegeven te willen verhuizen is gevraagd naar welke locatie hun voorkeur uitgaat. Ruim een derde zegt de gemeente te zullen verlaten; onder de overige verhuisgeneigden is Nieuwveen de populairste locatie. Tabel 4.17 geeft het overzicht.

Tabel 4.17 Locatievoorkeur senioren

Locatievoorkeur	Senioren (%)	Totaal gemeenten (%)
Nieuwveen	35,3	23,5
Zevenhoven/Noordeinde	9,8	20,6
Overig Liemeer	2,0	8,8
Buiten Liemeer	37,3	36,8
Weet het niet	15,7	10,3
Totaal	100,1	100

Bron: Regioplan 2003; enquête onder de bewoners (juni 2003).

Verhuisredenen

Uit onderstaande tabel blijkt dat de belangrijkste verhuisredenen van senioren in grote mate overeenkomen met die van alle Liemeerders. Alleen een gebrek aan voorzieningen speelt duidelijk vaker een rol.

Tabel 4.18 Belangrijkste verhuisreden van verhuisgeneigde senioren

Verhuisreden	Senioren (%)	Totaal Liemeer (%)
De woning zelf	46,0	47,1
De woonomgeving/buurt	6,0	8,8
Gebrek aan voorzieningen	8,0	2,9
Persoonlijke omstandigheden	28,0	26,5
Andere reden	12,0	14,7
Totaal	100	100

Bron: Regioplan 2003; enquête onder de bewoners (juni 2003).

Gewenste woningtype

Verhuisgeneigde senioren blijken voorkeur te hebben voor seniorenwoningen en appartementen. Voor aanleun- en WIBO-woningen blijkt weinig belangstelling te bestaan.

Tabel 4.19 Gewenste woningtype van verhuisgeneigde senioren

Woningtype	Voorkeur van senioren (%)
Rijtjeshuis	8,9
Vrijstaande woning	11,1
Twee-onder-een-kap	4,4
Bungalow	2,2
Flat/appartement	22,2
Seniorenwoning	37,8
Aanleunwoning	4,4
WIBO-woning	2,2
Anders	13,0
Totaal	100

Bron: Regioplan 2003; enquête onder de bewoners (juni 2003).

Specifieke verhuiswensen

Ook de senioren is de vraag voorgelegd welke specifieke verhuiswensen een rol spelen in hun keuzes. Vooral de nabijheid van voorzieningen wordt in dit kader genoemd. De beschikbaarheid van externe zorg is voor maar zestien procent van de verhuisgeneigde senioren een specifieke wens. Tabel 4.20 geeft een overzicht van de antwoorden.

Tabel 4.20 Specifieke wensen senioren

Woning	Ja (%)	Nee (%)	Weet niet (%)	Totaal (%)
Beschikbaarheid externe zorg	15,7	72,5	11,8	100
Dichtbij dorpscentrum	45,1	43,1	11,8	100
Dichtbij bepaalde voorzieningen (winkels, school et cetera)	64,7	29,4	5,9	100
Met speelruimte voor kinderen	5,9	82,4	11,8	100
Met tuin	37,3	51,0	11,8	100
Andere wensen	39,2	49,0	11,8	100

Bron: Regioplan 2003; enquête onder de bewoners (juni 2003).

Gewenste eigendomsvorm

Ruim de helft van de verhuisgeneigde senioren heeft belangstelling voor een huurwoning. Daarmee wijkt deze groep sterk af van de overige inwoners van de gemeente; gemiddeld een derde van de verhuisgeneigde Liemeerders wil naar een huurwoning verhuizen.

Tabel 4.21 Gewenste eigendomsvorm voor senioren

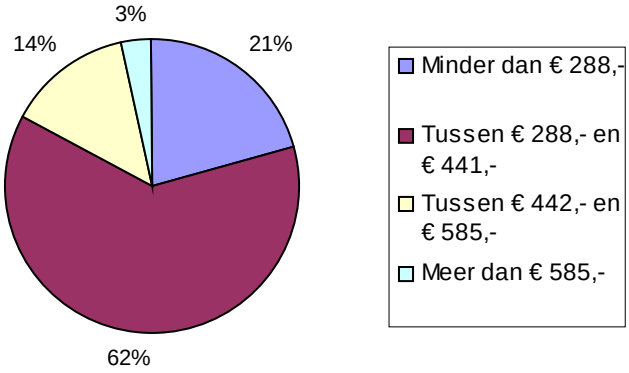
Eigendomsvorm	Voorkeur senioren (%)
Huur	55,1
Koop	30,6
Geen voorkeur	14,3
Totaal	100

Bron: Regioplan 2003; enquête onder de bewoners (juni 2003).

Maximale huur- en koopprijs

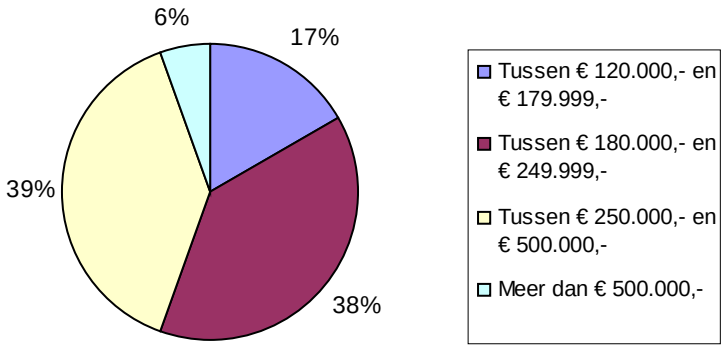
Gevraagd is wat de maximale huur- en koopprijzen zijn die verhuisgeneigde senioren zouden kunnen of willen betalen. De antwoorden worden weergegeven in de figuren 4.6 en 4.7. Meer dan tachtig procent van de huurders heeft voorkeur voor een woning in de prijsklasse tot 442 euro. Onder de kopers zijn de prijscategorieën 180.000-249.999 euro en 250.000-500.000 euro even populair.

Figuur 4.6 Maximale huurprijs senioren



Bron: Regioplan 2003; enquête onder de bewoners (juni 2003).

Figuur 4.7 Maximale koopprijs senioren



Bron: Regioplan 2003; enquête onder de bewoners (juni 2003).

Samenvattend: verhuisplannen en verhuiswensen

Algemeen

Liemeerders zijn behoorlijk honkvast. Bijna driekwart van de ondervraagde inwoners van de gemeente geeft aan niet weg te willen uit de huidige woning. Inwoners die niet in de twee grotere kernen wonen, hebben de minste behoefte te verhuizen. Uitgaand van de bevindingen van onze enquête kan worden aangenomen dat ongeveer 300 huishoudens de komende vijf jaar willen verhuizen. Ruim een derde van de verhuisgeneigden zegt bij verhuizing de gemeente te zullen verlaten. Verhuisgeneigden die in de gemeente blijven, kiezen hun nieuwe woning in het merendeel van de gevallen in het deel van de gemeente waar ze reeds wonen. De belangrijkste reden om te verhuizen is onvrede over de huidige woning. Deze is te klein, voldoet niet aan een juiste indeling of heeft een slechte staat van onderhoud. Verhoudingsgewijs bevinden zich veel verhuisgeneigden onder de bewoners van rijtjeshuizen en appartementen.

Het rijtjeshuis is echter ook het woningtype dat relatief het meest gewenst wordt door de verhuisgeneigden die binnen vijf jaar willen verhuizen: bijna een kwart van hen kiest hiervoor. De vrijstaande woningen en de twee-onder-één kap zijn met elk ongeveer twintig procent ook populair.

Ruim de helft van de verhuisgeneigden zegt een woning te willen kopen. Geen van hen zegt voorkeur te hebben voor een woning in de prijsklasse tot 120.000 euro. Bijna een derde kiest voor huur. Een tuin en nabijheid van voorzieningen wordt het meest genoemd als een belangrijke voorwaarde waaraan de nieuwe woning zou moeten voldoen.

Starters

Uitgaand van de bevindingen van de enquête zijn er in Liemeer rond de 350 thuiswonende kinderen die mogelijk in de komende vijf jaar het ouderlijk huis willen verlaten. Minstens veertig procent van deze ‘starters’ blijkt in de gemeente Liemeer te willen blijven wonen, wat betekent dat er de komende vijf jaar minstens 140 een woning in de gemeente zouden willen hebben.

Starters blijken zich bij voorkeur in Nieuwveen te willen vestigen. Zowel op de korte als de middellange termijn gaat de voorkeur van de helft van de starters uit naar het woningtype rijtjeswoning. Op korte termijn zegt ongeveer een kwart voor een appartement te kiezen.

Ongeveer een derde van de starters kiest voor een huurwoning. Ruim de helft zou voorkeur hebben voor een koopwoning. Alleen onder deze groep bestaat belangstelling voor woningen in de prijsklasse tot 120.000 euro.

Senioren

Senioren zijn nog honkvaster dan de gemiddelde Liemeerder. Maar liefst 86 procent van de senioren woont al tien jaar of langer op hetzelfde adres. Net als de gemiddelde Liemeerder hebben slechts weinigen van hen verhuisplannen.

Van de senioren die hebben aangegeven wel te willen verhuizen, zegt ruim een derde de gemeente te zullen verlaten. Onder de 'blijvers' is Nieuwveen de populairste locatie. Ook onder senioren is de belangrijkste verhuisreden de woning zelf. Daarnaast speelt een gebrek aan voorzieningen duidelijk vaker een rol dan bij de gemiddelde Liemeerder. Verhuisgeneigde senioren blijken voorkeur te hebben voor seniorenwoningen en appartementen. Voor aanleun- en WIBO-woningen blijkt weinig belangstelling te bestaan.

Belangrijkste specifieke eis die wordt gesteld aan de nieuwe woning is de nabijheid van voorzieningen. Beschikbaarheid van externe zorg is voor maar zestien procent van de verhuisgeneigde senioren een specifieke wens.

De verhuisgeneigde senioren hebben naar Liemeerse begrippen bovengemiddeld veel belangstelling voor een huurwoning: ruim de helft van hen verkiest huren boven kopen. De behoefte van inwoners van Liemeer om op latere leeftijd bij hun kinderen in huis te gaan wonen, is verwaarloosbaar klein.

5 AANBOD NIEUWE WONINGEN

Het aantal potentiële bouwlocaties in de gemeente Liemeer is in de Woningbouwplanning en -programmering (WBPP) 2001-2008 vastgesteld op 29. Het gaat hierbij om zowel inbreidings- als uitbreidingslocaties. Met inbreiding wordt bedoeld woningbouw op open plekken binnen het bestaand stedelijk gebied. Uitbreidingslocaties liggen in principe buiten dat gebied.

Ruimte voor inbreiding tot 2010
Ten tijde van het opstellen van het WBPP schatte de gemeente Liemeer dat er tot 2010 een totale (maximale) inbreidingscapaciteit van 310 woningen op 25 verschillende locaties zou zijn. Dit cijfer is tot op heden nog niet geactualiseerd. Wanneer wij uitgaan van dit aantal, dan zou dat betekenen dat er in de periode 2001-2010 jaarlijks 31 nieuwe woningen op de Liemeerse woningmarkt kunnen komen. De planning zoals die in de WBPP gebruikt wordt, is echter niet realistisch gebleken. Dit komt omdat een aantal projecten later is gestart of in het geheel niet.
De lijst met nieuwbouwlocaties zoals genoemd in het WBPP is als bijlage opgenomen.

Ruimte voor uitbreiding tot 2010
Er zijn door de gemeente in het WBPP vier potentiële uitbreidingslocaties aangewezen. Het is afhankelijk van de provincie of deze locaties er ook daadwerkelijk zullen komen; zij moet de gemeente toestemming geven om ze te ontwikkelen. Twee van de potentiële locaties liggen in Nieuwveen, de andere twee in Noordeinde. In het WBPP valt te lezen dat het in totaal om 344 woningen zou gaan. Of dit cijfer nog steeds actueel is, is niet bekend.

Verkoop huurwoningen
Er bestaat een kans dat Vestia Midden-Nederland een deel van haar woningbezit gaat verkopen. Dit is echter nog niet zeker. Het zou gaan om 21 woningen in Zevenhoven en 68 woningen in Nieuwveen. Het totaal zou daarmee op 89 woningen in de gemeente Liemeer komen.

6 VRAAG EN AANBOD VERGELEKEN

In dit laatste hoofdstuk zetten we de woonvraag en het aanbod van nieuwbouwwoningen tegen elkaar af. We beperken ons hierbij tot de aantallen woningen. Verwerking van alle kwalitatieve informatie (zoals ligging, grootte, huur- en koopprijzen) in de vergelijking leidt tot onwerkbaar grote tabellen die bovendien een te grote mate van nauwkeurigheid suggereren. Beperkte kruislingse verbanden kunnen desgewenst aan de hand van het meegeleverde SPSS-bestand worden gemaakt. In bijlage 4 worden vraag en aanbod van de kernen Nieuwveen en Zevenhoven/Noordeinde nader beschouwd. Om methodologische redenen zijn de uitkomsten van die nadere beschouwing slechts indicatief. Ze zijn daarom niet opgenomen in dit hoofdstuk.

Vooronderstellingen
Om tot een confrontatie van vraag en aanbod te komen, is het nodig aannames te maken over vestigers en hun woningvraag en over het aanbod van seniorenwoningen.

De instroom van huishoudens naar de gemeente Liemeer hebben we uiteraard niet door middel van de enquête kunnen vaststellen. Om tot een schatting van de instroom te komen, combineren we de getallen voor het vestigingsoverschot, zoals die in tabel 2.5 zijn opgenomen, met de door ons verzamelde gegevens over de uitstroom. Teruggerekend naar aantallen huishoudens blijkt dan dat er zich de komende vijf jaar circa 62 huishoudens in de gemeente zullen vestigen. We nemen aan dat de voorkeuren die de instromers hebben voor de verschillende woningtypen overeenkomt met die van de doorstromers.

Het aanbod van seniorenwoningen in de komende vijf jaar is gerelateerd aan het aantal overlijdensgevallen in die periode. We nemen aan dat de ongeveer 175 overlijdensgevallen die volgens tabel 2.5 zullen plaatsvinden, leiden tot een aanbod van ongeveer dertig seniorenwoningen.

Vraag
In tabel 6.1 wordt de verwachte vraag voor de komende vijf jaar beschreven. De totale vraag is samengesteld uit de vraag van de doorstromers en instromers enerzijds (gebaseerd op tabel 4.5) en die van de starters anderzijds (gebaseerd op tabel 4.11).

Tabel 6.1 Vraag woningen Liemeer 2003-2008

Type woning	Instromers en doorstromers	Starters	Totaal
Rijtjeswoning	61	68	129
Vrijstaande woning	53	18	71
Twee-onder- één-kap	49	0	49
Bungalow	8	0	8
Seniorenwoning	41	0	41
Appartement	33	32	65
Anders	8	22	30
Totaal	252	140	392

Bron: Regioplan 2003; enquête onder de bewoners (juni 2003).

Aanbod

In tabel 6.2 wordt het verwachtte aanbod voor de komende vijf jaar beschreven. Het aanbod wordt veroorzaakt door doorstromers, vertrekkers en overlijdensgevallen. Aan de hand van de gegevens uit tabel 4.3 (huidige woonsituatie verhuisgeneigden) is bepaald hoeveel woningen van de verschillende types de komende vijf jaar zullen worden aangeboden door doorstromers en vertrekkers. Zoals eerder aangegeven berust het aantal aangeboden seniorenwoningen op een schatting.

Tabel 6.2 Aanbod woningen Liemeer 2003-2008

Type woning	Aantal
Rijtjeswoning	189
Vrijstaande woning	36
Twee-onder-één-kap	30
Bungalow	18
Seniorenwoning	30
Appartement	13
Anders	13
Totaal	329

Bron: Regioplan 2003; enquête onder de bewoners (juni 2003).

Saldo vraag en aanbod

Wanneer vraag en aanbod met elkaar worden vergeleken, blijkt dat de totale vraag naar woningen het aanbod met 63 overtreft. Tabel 6.3 geeft het overzicht.

Tabel 6.3 Vraag en aanbod woningen Liemeer 2003-2008

Type woning	Aanbod	Vraag	Saldo
Rijtjeswoning	189	129	60
Vrijstaande woning	36	71	-35
Twee-onder-een kap	30	49	-19
Bungalow	18	8	10
Seniorenwoning	30	41	-11
Appartement	13	65	-52
Anders	13	30	-16
Totaal	329	392	-63

Bron: Regioplan 2003; enquête onder de bewoners (juni 2003).

Aan de hand van deze tabel zijn de volgende conclusies te trekken:

- De grootste tekorten doen zich voor in de categorieën ‘appartement’ en ‘vrijstaande woning’.
- Kleinere tekorten doen zich voor in de categorieën ‘twee-onder-één-kap’, ‘seniorenwoning’ en ‘anders’.
- De vraag naar bungalows blijft achter bij het aanbod.
- Er zijn meer dan voldoende rijtjeswoningen beschikbaar.

Uitgaand van het feit dat er in de periode tot 2010 op inbreidingslocaties jaarlijks gemiddeld 31 woningen kunnen worden gebouwd (zie hoofdstuk 5), is de benodigde toename van de woningvoorraad in de periode tot 2008 te realiseren zonder tot uitbreiding over te gaan, oftewel:

- Er zijn voldoende inbreidingslocaties om de voorziene groei op te vangen.

BIJLAGEN:

BIJLAGE 1:

Tabellen behorende bij hoofdstuk 2

Tabel B1-1 Prognose van het aantal inwoners in de gemeente Liemeer 2003-2010 in %

	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010
0-9	13	12	12	12	11	11	11	11
10-19	14	14	14	14	14	14	14	14
20-29	12	12	12	12	12	12	12	12
30-39	16	16	15	15	14	14	14	13
40-49	18	18	18	18	17	17	17	17
50-59	14	14	14	15	15	15	15	15
60-69	7	7	8	8	9	9	10	10
70-79	5	5	5	5	5	5	5	5
80+	2	2	2	2	3	3	3	3
Totaal	101	100	100	101	100	100	101	100

Bron: PRIMOS-prognose (ABF).

Tabel B1-2 Prognose van het aantal inwoners (absoluut) naar sekse 2003-2010

	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010
Mannen								
0-9	449	431	413	406	391	388	377	370
10-19	479	499	506	501	507	500	492	490
20-29	418	401	399	398	397	392	399	403
30-39	584	564	545	524	513	497	493	471
40-49	615	614	606	610	596	601	585	584
50-59	472	489	500	515	516	510	524	529
60-69	258	264	284	285	311	335	342	355
70-79	141	146	144	145	153	158	165	168
80+	37	38	43	49	51	56	59	64
Totaal	3454	3446	3439	3436	3435	3435	3436	3436
Vrouwen								
0-9	414	394	382	380	366	364	362	361
10-19	441	461	459	444	460	452	447	443
20-29	381	377	383	400	396	400	404	406
30-39	516	505	492	468	455	439	427	411
40-49	592	590	588	585	582	583	572	560
50-59	447	451	463	484	494	489	501	520
60-69	233	242	256	258	273	301	320	328
70-79	181	181	179	181	177	179	179	185
80+	78	90	99	111	124	131	141	151
Totaal	3284	3291	3301	3312	3326	3340	3353	3366

Bron: PRIMOS-prognose (ABF).

Tabel B1-3 Prognose van het aantal huishuidens "absoluut" naar type 2003-2010

	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010
Alleenstaand tussen 15-29	118	122	125	130	136	142	148	154
Alleenstaand tussen 30-64	280	280	280	281	284	289	293	296
Alleenstaand 65+	213	218	223	227	230	232	236	240
Alleenstaand Totaal	612	620	628	638	650	662	676	690
Eenouder tussen 15-29	2	2	2	2	2	3	3	3
Eenouder tussen 30-64	90	94	98	101	104	106	108	109
Eenouder 65+	13	13	12	12	12	12	12	12
Eenouder totaal	106	109	112	115	118	120	122	124
Paar zonder kind tussen 15-29	105	103	100	98	96	95	94	93
Paar zonder kind tussen 30-64	396	403	407	410	413	418	416	413
Paar zonder kind 65+	143	150	161	170	177	182	191	201
Paar zonder kind totaal	644	656	667	677	687	695	701	707
Paar met kind tussen 15-29	48	51	53	59	62	66	69	72
Paar met kind tussen 30-64	913	901	891	880	873	866	861	856
Paar met kind 65+	18	17	16	16	15	15	15	16
Paar met kind totaal	979	968	960	954	950	947	946	944
Totaal tussen 15-29	273	278	279	289	297	305	314	321
Totaal tussen 30-64	1680	1678	1677	1672	1673	1679	1678	1676
Totaal 65+	388	398	412	424	433	440	453	468
Totaal	2341	2354	2368	2385	2404	2424	2445	2465

Bron: PRIMOS-prognose (ABF).

Tabel B1-4 Huishoudensontwikkeling van de gemeente Liemeer 2003-2010 in absolute aantallen

	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010
Alleenstaand	612	620	628	638	650	662	676	690
Eenouder	106	109	112	115	118	120	122	124
Paar zonder kind	644	656	667	677	687	695	701	707
Paar met kind	979	968	960	954	950	947	946	944
Totaal	2341	2354	2368	2385	2404	2424	2445	2465

Bron: PRIMOS-prognose (ABF).

BIJLAGE 2:

Potentiële bouwlocaties op basis van het WBPP en opmerkingen van het hoofd VROM van de gemeente Liemeer

Volg-nr.	Plaats	Lokatie	Nadere omschrijving	Contou-ren	Capa-citeit	Aantal	Start	Eind	WBPP	Rec. nr.	Korte opm.
1	Nieuw-veen	Dorpsstraat	Seniorenaanleunwoningen boven supermarkt/dagwinkels	I	N	10	2002	2004	Ja	3,00	10 Woningen in 2004
2	Nieuw-veen	AH Kooistrastraat	Huize Ursula	I	N	60	2003	2008	Ja	14,00	Aantal woningen nog onbekend; plan-voorbereiding
3	Nieuw-veen	Dorpsstraat	Van Vliet	I	N	5	2005	2005	Ja	12,00	Zeer onwaarschijnlijk
4	Nieuw-veen	Oude Nieuwveen-seweg	Van 't Kruis	I	N	6	2007	2007	Nee		Niet gewijzigd
5	Zeven-hoven	Ambachtsgaarde	(Kooijman, Van der Steegt, Beuk-man en anderen)	I	N	18	2005	2008	Ja	26,00	Niet gewijzigd
6	Noor-deinde	Schoolstraat	Kastol	I	N	20	2006	2007	Nee		2006 Niet realistisch
7	Nieuw-veen	Parkstraat (2)	Egberts	I	N	2	2005	2010	Nee		Niet gewijzigd
8	Nieuw-veen	Kerkstraat	?	I	N	1	2005	2010	Nee		Niet gewijzigd
9	Zeven-hoven	Dorpsstraat	Boerderij Stokman/Oud gemeente-huis	I	N	32	2002	2005	Ja	24,00	Planvoorbereiding. Heeft prioriteit
10	Zeven-hoven	Dorpsstraat	Oud gemeentehuis	I	N	3	2002	2002	Ja	25,00	Planvoorbereiding. Heeft prioriteit
11	Noor-deinde	Schoolstraat/De Dobbe	Trapveldje (naast Kastol)	I	N	16	2001	2005	Ja	30,00	Planvoorbereiding. Mogelijk af in 2004
12	Nieuw-veen	Oude Nieuwveen-seweg	Bader (volkstuintjes)	I	B	1	2001	2001	Ja	11,00	Gerealiseerd
13	Nieuw-veen	Teylersplein	Bp. Gemeentehuis	I	B	5	2004	2004	Ja	4,00	Niet gewijzigd
14	Nieuw-veen	Oude Nieuwveen-seweg	Verkerk, Bos e.a.	I	N	20	2005	2010	Nee		Potentiële bouwlocatie, niets is zeker
15	Zeven-hoven	Dorpsstraat	Wolfederatie Van Dijk	I	N	2	2005	2010	Nee		Niet gewijzigd
16	Nieuw-veen	WP Speelmanweg	Mettenburcht	I	N	8	2005	2010	Nee		Potentiële bouwlocatie, niets is zeker
17	Nieuw-veen	Hazeweg	De Verwondering	U	N	117	2005	2010	Nee		Uitbreidingslocatie afhankelijk van Provincie

Volg-nr.	Plaats	Lokatie	Nadere omschrijving	Contou-ren	Capa-citeit	Aantal	Start	Eind	WBPP	Rec. nr.	Korte opm.
18	Noordeinde	Noordeinde	Venk & Veenman / Dijktalud Ran	U	N	56	2005	2010	Nee		Uitbreidingslocatie afhankelijk van Provincie
19	Noordeinde	Zevenhoven	Dorpsstraat (noord)	U	N	46	2005	2010	Nee		Uitbreidingslocatie afhankelijk van Provincie
20	Nieuwveen	Schoterhoek	Bedrijventerrein	I	B	2	2001	2005			2 i.p.v. 5 woningen
21	Nieuwveen	Molenkade	Nieuw Amstel (bestaand)	I	B	8	2001	2005	Ja	17,00	Zijn al paar woningen, restcapaciteit onbekend
22	Nieuwveen		Nieuw Amstel West	I	N	5	2005	2006?	Ja	19,00	Planvoorbereiding
23	Nieuwveen		Nieuw Amstel Oost	I	N	15	2005	2010	Nee		Niet gewijzigd
24	Nieuwveen		Gemeentehuis/Schoterveld	U	N	125	2005	2010	Nee		Uitbreidingslocatie afhankelijk van Provincie
25	Nieuwveen	Oude Nieuwveen-seweg	Bruijgom	I	B	13	2001	2004	Ja	43,00	In aanbouw
26	Nieuwveen	A.H Kooistrastraat	Huize Ursula (Zusterhuis)	I	N	20	2005	2006	Ja	15,00	Planvoorbereiding; aantal woningen onbekend
27	Nieuwveen	Vrouwenakker	Spelt	I	B	2	2004	2004	Ja	21,00	Realisatie laat op zich wachten
28	Zevenhoven	Van Capelweg	?	I	N	2	2001	2005	Ja	23,00	Realisatie laat op zich wachten
29	Nieuwveen	A.H Kooistrastraat	Huize Ursula (HAT-woningen)	I	N	30	2004	2008	Ja	35,00	Planvoorbereiding; aantal woningen onbekend
34											
Capaciteit						650					
Contouren op scherp (2000-2010)						183-					
TEKORT						**467**					

VERKLARING AFKORTINGEN:

Contouren	*Capaciteit*	*Gebied*
I = Inbreiding	N = Nieuw	S = Stedelijk
U = Uitbreiding (conform Streekplan)	B = Bestaand	L = Landelijk gebied

BIJLAGE 3:

Vragenlijst bewonersenquête gemeente Liemeer

Intro: Regioplan doet in opdracht van de gemeente Liemeer onderzoek naar de woon- en verhuiswensen van de bewoners van de gemeente. Daarover zouden wij u een aantal vragen willen stellen.

A HUIDIGE WOONSITUATIE

1. In welke kern van de gemeente Liemeer woont u?

a) Nieuwveen
b) Zevenhoven
c) Noordeinde
d) Vrouwenakker
e) Noordse Dorp/Noordse Buurt (als respondent zegt "Noorder" of "Noorden": vraag of Noordse dorp of Noordse buurt bedoeld wordt)
f) In het landelijke gebied
g) Geen van bovenstaande → einde enquête

2. Hoe lang woont u in deze woning?

a) korter dan 2 jaar
b) 2 tot 5 jaar
c) 5 tot 10 jaar
d) 10 jaar of langer

3. In wat voor type woning woont u?

a) rijtjeshuis
b) vrijstaand huis
c) twee-onder-één kap
d) bungalow
e) seniorenwoning
f) flat/appartement
g) anders nl….

4. Uit hoeveel kamers bestaat uw woning, inclusief woonkamer (keuken en douche/toilet niet meetellen)?

5. Heeft u een koop of huurwoning?

a) koop
b) huur

B VERHUISWENSEN EN MOTIEVEN

6. Heeft u plannen om te gaan verhuizen?

a) Ja, binnen nu en drie jaar → verder met vraag 7
b) Ja, binnen 3 en vijf jaar → verder met vraag 7
c) Ja, maar niet binnen vijf jaar → verder met vraag 7
d) Misschien → verder met vraag 7
e) Nee → verder met vraag 14

7. Waar gaat of wilt u heen verhuizen?

a) binnen gemeente Liemeer in de kern:
- Nieuwveen
- Zevenhoven
- Noordeinde
- Vrouwenakker
- Noordse Dorp
- In het landelijk gebied van de gemeente Liemeer

b) elders nl…..
c) weet niet

8. Wat is voor u de belangrijkste reden om te willen verhuizen?

a) de woning zelf (de afmeting, de indeling, de staat van onderhoud etc.)
b) de woonomgeving/buurt (overlast, parkeerproblemen etc.)
c) gebrek aan voorzieningen (winkels, scholen etc.)
d) persoonlijke omstandigheden (gezinsuitbreiding, verandering van baan etc.)
e) ik wil bij mijn kind cq. ouders wonen
f) andere reden, nl……
g) weet niet

9. Naar wat voor type woning gaat of wilt u verhuizen?

a) eengezinswoning; rijtjeshuis
b) eengezinswoning; vrijstaand
c) eengezinswoning; twee-onder-één kap
d) landhuis
e) bungalow
f) flat/appartement

g) seniorenwoning
h) HAT-woning
i) aanleunwoning (aangepaste woning naast een verzorgingstehuis)
j) WIBO-woning (wonen in beschermde omgeving)
k) woningtype waarbij ouderen bij jongeren kunnen wonen (zoals kangeroe-woningen)
l) anders nl……
m) weet niet

10. Heeft u bijzondere woonwensen zoals:

a) beschikbaarheid van externe zorg
b) dichtbij dorpscentrum
c) dichtbij bepaalde voorzieningen (winkels, school e.d.)
d) speelruimte voor kinderen
e) tuin
f) andere bijzondere woonwensen nl….

11. Wilt of gaat u verhuizen naar een huurwoning of een koopwoning?

a) huurwoning
b) koopwoning
c) geen voorkeur
d) weet niet

12. Hoeveel kunt en wilt u maximaal per maand aan een huurwoning uitgeven?

a) Minder dan € 288,-
b) Tussen € 288,- en € 441,-
c) Tussen € 442,- en € 585,-
d) Meer dan € 585,-
e) Weet niet/Geen antwoord

13. Hoeveel kunt en wilt u maximaal aan een koopwoning uitgeven?

a) minder dan € 120.000,-
b) tussen € 120.000,- en € 179.999,-
c) tussen € 180.000,- en € 249.999,-
d) tussen € 250.000,- en € 499.999,-
e) meer dan € 500.000,-
f) weet niet/geen antwoord

14. Heeft u een inwonend kind waarvan u verwacht dat hij of zij het huis zal verlaten?

a) Ja, binnen nu en drie jaar → verder met vraag 14a
b) Ja, binnen drie en vijf jaar → verder met vraag 14a
c) Ja, maar pas over vijf jaar of later → verder met vraag 15
d) Misschien → verder met vraag 14a
e) nee → verder met vraag 15

14a. Weet u waar hij of zij heen wil verhuizen?

a) ja, binnen de gemeente Liemeer → verder met vraag 14b
b) ja, elders → verder met vraag 15
c) nee → verder met vraag 14c
d) weet niet → verder met vraag 14c

14b. In welke kern denkt u dat hij of zij wil wonen?

a) Nieuwveen
b) Zevenhoven
c) Noordeinde
d) Vrouwenakker
e) Noordse Dorp/Noordse Buurt
f) Niet in een kern, maar in het landelijk gebied van de gemeente
g) weet niet/geen voorkeur

14c. Naar wat voor type woning denkt u dat hij of zij wil verhuizen?

a) eengezinswoning; rijtjeshuis
b) eengezinswoning; vrijstaand
c) HAT-woning/flat/appartement
d) woningtype waarbij ouderen bij jongeren kunnen wonen (zoals kangeroe-woning)
e) anders nl……
f) weet niet

14d. Denkt u dat hij of zij speciale woonwensen heeft? Zo ja, welke?

a) dichtbij dorpscentrum
b) dichtbij bepaalde voorzieningen (winkels, school e.d.)
c) speelruimte voor kinderen
d) tuin
e) anders nl….
f) weet niet

14e. Denkt u dat hij of zij wil verhuizen naar een huurwoning of een koopwoning?

a) huurwoning
b) koopwoning
c) geen voorkeur
d) weet niet

14f. Hoeveel denkt u kan hij of zij maximaal per maand aan een huurwoning uitgeven?

a) Minder dan € 288,-
b) Tussen € 288,- en € 441,-
c) Tussen € 442,- en € 585,-
d) Meer dan € 585,-
e) Weet niet/Geen antwoord

14g. Hoeveel denkt u kan hij of zij maximaal aan een koopwoning uitgeven?

a) minder dan € 120.000,-
b) tussen € 120.000,- en € 179.999,-
c) tussen € 180.000,- en € 249.999,-
d) tussen € 250.000,- en € 500.000,-
e) meer dan 500.000,-
f) weet niet/geen antwoord

15. Het komt voor dat ouders op latere leeftijd intrekken bij hun kind of andersom. Leeft bij u die behoefte?

a) Ja → verder met vraag 15a
b) nee → verder met vraag 16
c) weet niet → verder met vraag 16

15a. Moet daarvoor uw woning of de woning van uw kind vergroot worden?

a) ja, mijn woning moet dan vergroot worden
b) ja, de woning van mijn kind moet dan vergroot worden
c) nee

C GEGEVENS OVER HET HUISHOUDEN

16. Hoe is uw huishouden samengesteld?

a) Alleenstaand → verder met vraag 18
b) 2 volwassenen zonder kinderen → verder met vraag 18
c) 2 volwassenen met ……kind(eren) → verder met vraag 17
d) 1 volwassene met…….kind(eren) → verder met vraag 17
e) anders nl……→ verder met vraag 17

17. Hoe oud zijn uw thuiswonende kinderen?

18. Wat is uw leeftijd?

19. Wat is de leeftijd van uw (eventuele) partner?

20. Wat is het (gezamenlijk) netto maandinkomen van uw huishouden?
(van de volwassen bewoners met een inkomen)
INT: oplezen

a) tot € 750,-
b) tussen € 750,- en € 1000,-
c) tussen € 1000,- en € 1250,-
d) tussen € 1250,- en € 1500,-
e) tussen € 1500,- en € 2000,-
f) tussen € 2000,- en € 2500,-
g) meer dan € 2500,-
h) weet niet/geen antwoord

Als u het netto maandinkomen niet weet, wat is het bruto jaarinkomen van uw huishouden?
€ …..……..

Hartelijk bedankt voor uw medewerking.

BIJLAGE 4:

Woningmarkten Nieuwveen en Zevenhoven/Noordeinde nader beschouwd

Uit tabel 4.6 is de conclusie te trekken dat er bij de verhuisbewegingen in Liemeer nauwelijks uitwisseling is tussen Nieuwveen en Zevenhoven/Noordeinde. De twee kernen kunnen om die reden als afzonderlijke woonmarkten worden beschouwd.

Door de vraag naar verschillende woningtypen in deze twee kernen af te zetten tegen het aanbod zouden meer gedetailleerde uitspraken mogelijk kunnen zijn over de te verwachten ontwikkelingen op de deelmarkten. Hierbij doet zich echter het statistische probleem voor dat een dergelijke verbijzondering van het cijfermateriaal tot dermate kleine aantallen leidt dat betrouwbare uitspraken niet meer mogelijk zijn. De in onderstaande tabel opgenomen cijfers zijn de absolute cijfers uit onze steekproef, die nadrukkelijk als illustratief moeten worden beschouwd.

De woningvraag bestaat uit de vraag van doorstromers, starters en instromers. In tabel B4-1 en B4-2 worden de gewenste woningtypen van doorstromers en starters weergegeven. Tabel B4-3 (gewenste woningtype instromers) is gebaseerd op het verwachte totaal aantal instromers van 62 huishoudens in de komende vijf jaar en de aanname dat hun voorkeuren overeenkomen met die van de doorstromers.

Tabel B4-1 Gewenst woningtype doorstromers bij verhuizing binnen vijf jaar, naar kern

Gewenst woningtype	Nieuwveen	Zevenhoven/Noordeinde
Rijtjeshuis	3	5
Vrijstaande woning	1	4
Twee-onder-één-kap	4	
Bungalow		
Flat/appartement	2	2
Seniorenwoning	4	2
WIBO-woning	0	
Anders	1	
Totaal	15	13

Bron: Regioplan 2003; enquête onder de bewoners (juni 2003).

Tabel B4-2 Gewenst woningtype starters binnen vijf jaar, naar kern

Gewenst woningtype	Nieuwveen	Zevenhoven/Noordeinde
Rijtjeshuis	9	4
Vrijstaande woning	3	0
Flat/appartement	2	3
Anders	2	1
Totaal	16	8

Bron: Regioplan 2003; enquête onder de bewoners (juni 2003).

Tabel B4-3 Gewenst woningtype instromers binnen 5 jaar, naar kern

Gewenst woningtype	Nieuwveen	Zevenhoven/Noordeinde
Rijtjeshuis	1	2
Vrijstaande woning	1	2
Twee-onder-één-kap	3	
Bungalow		
Flat/appartement	1	1
Seniorenwoning	2	1
WIBO-woning	0	
Anders		
Totaal	8	6

Bron: Regioplan 2003; enquête onder de bewoners (juni 2003).

Door de bovenstaande tabellen te combineren ontstaat een overzicht van de woningvraag naar kern en woningtype. Het woningtype 'twee onder een kap' is in dit overzicht opgenomen in de categorie 'anders'.

Tabel B4-4 Tabel B4-1, B4-2 en B4-3 gecombineerd: de woningvraag.

Gewenst woningtype	Nieuwveen	Zevenhoven/Noordeinde
Rijtjeshuis	13	11
Vrijstaande woning	5	6
HAT/Flat/appartement	5	6
Seniorenwoning	6	3
Anders	10	1
Totaal	39	27

Bron: Regioplan 2003; enquête onder de bewoners (juni 2003).

Het woningaanbod wordt gevormd door verhuizingen van doorstromers. In tabel B4-5 wordt een overzicht gegeven van de woningen die zij bij verhuizing zullen achterlaten.

Tabel B4-5 Huidige woningtype doorstromers

Huidige woningtype	Nieuwveen	Zevenhoven/Noordeinde
Rijtjeshuis	25	18
Vrijstaande woning	1	5
Twee onder een kap	3	3
Bungalow	1	1
HAT/Flat/appartement	3	0
Seniorenwoning	Nb	Nb
Anders	1	2

Bron: Regioplan 2003; enquête onder de bewoners (juni 2003).

In tabel B4-6 worden de cijfers van vraag en aanbod samengevoegd. De categorie 'twee-onder-één-kap' is hierbij als aparte categorie opgenomen; de vraag naar het type woning zou

iets groter kunnen uitvallen omdat woningen van dit type bij de starters in de categorie ‘anders’ vallen.

Tabel B4-6 Vraag en aanbod vergeleken

Huidige woningtype	Aanbod Nieuwveen	Vraag Nieuwveen	Aanbod Zevenhoven/Noordeinde	Vraag Zevenhoven/ Noordeinde
Rijtjeshuis	25	13	18	11
Vrijstaande woning	1	5	5	6
Twee-onder-een-kap*	3	7*	3	0*
Bungalow	1	0	1	0
HAT/Flat/appartement	3	5	0	6
Seniorenwoning	Nb	6	Nb	3
Anders	1	3	2	1

Bron: Regioplan 2003; enquête onder de bewoners (juni 2003).

* Vraag naar twee-onder-een-kap zou iets hoger kunnen uitvallen, omdat dit woningtype bij de starters in de categorie ‘overig’ valt.

Tabel B4-6 wekt de indruk dat er vooral verschillen bestaan tussen vraag en aanbod van vrijstaande woningen en twee-onder-één-kap-woningen in Nieuwveen. Verder bestaat er een duidelijk verschil tussen vraag en aanbod van appartementen in Zevenhoven/Noordeinde.