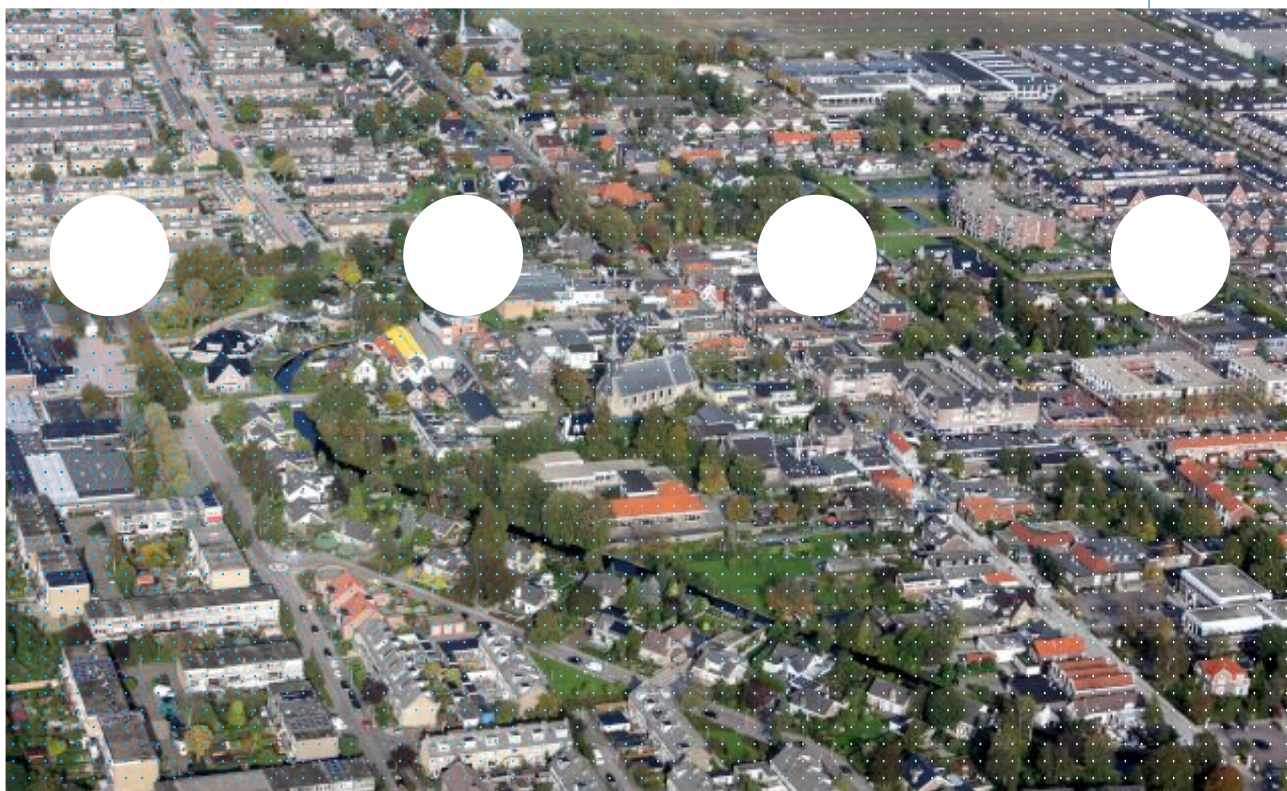


**stec  
groep**



# Woningbehoefte Bleiswijk in beeld

Stec Groep aan gemeente Lansingerland

**Lotte Huiskens en Erik de Leve**  
**27 novem 2019**

# Inhoudsopgave

<b>1</b>	<b>Inleiding</b>	<b>4</b>
1.1	Uw situatie.....	4
1.2	Uw vragen .....	4
1.3	Leeswijzer .....	5
<b>2</b>	<b>Huishoudens in Lansingerland en Bleiswijk</b>	<b>6</b>
2.1	Aantal huishoudens in gemeente Lansingerland groeit naar verwachting verder.....	6
2.2	Bleiswijk: aantal huishoudens blijft stabiel de komende 10 en 20 jaar, maar wel sterkere vergrijzing dan in de rest van de gemeente .....	7
2.3	Driekwart van verhuizers blijft binnen Bleiswijk wonen, licht positief verhuissaldo.....	8
<b>3</b>	<b>Woningvoorraad in Lansingerland en Bleiswijk</b>	<b>11</b>
3.1	Analyse bestaande woningvoorraad gemeente Lansingerland en Bleiswijk.....	11
3.2	Lange termijn behoefte: meer grondgebonden koopwoningen voor Lansingerland, nadruk voor Bleiswijk ligt op appartementen/nultredenwoningen.....	13
<b>4</b>	<b>Woonbehoefte Bleiswijk</b>	<b>15</b>
4.1	Meerderheid van huishoudens heeft een verhuishwens, grotendeels binnen Bleiswijk.....	15
4.2	Nieuwe woning: voorkeur voor nieuwbouw, koopwoningen en een toenemende vraag naar appartementen (tot 25 jaar en vanaf 50 jaar) .....	17
4.3	Er is behoefte aan meer levensloopbestendige woningen in Bleiswijk.....	21
4.4	Nabijheid van winkels en natuur/recreatie (zeer) belangrijk voor alle doelgroepen .....	23
<b>5</b>	<b>Opgaven voor Bleiswijk</b>	<b>25</b>
5.1	Gemeente groeit sterk, maar houd in Bleiswijk rekening met vergrijzing .....	25
5.2	Toevoegen van zo'n 25 tot 40 woningen per jaar lijkt haalbaar op basis van enquête, mits gecompenseerd met andere kernen in Lansingerland.....	25
5.3	Bouw voor oudere huishoudens: dit biedt kansen voor doorstroming.....	27
5.4	Voeg enkele betaalbare starterswoningen (rijwoning of appartement) toe.....	28
5.5	Oriënteer op bestaande voorraadarrangementen: verduurzaming en transformatie.....	28

5.6	Houd uw woningbouwprogramma adaptief en flexibel, om bij te kunnen sturen.....	29
-----	--	----

**Bijlage A: Figuren en analyses gemeente Lansingerland** **30**

**Bijlage B: Analyse verhuizingen** **32**

Verhuizingen Bleiswijk verdeeld naar leeftijdsgroepen .....	32
Huidige en voorgaande woning personen tussen de 18 en 25 jaar .....	33
Huidige en voorgaande woning personen tussen 25 en 50 jaar.....	34
Huidige en voorgaande woning personen tussen de 50 en 65 jaar .....	35
Huidige en voorgaande woning personen van 65 jaar en ouder.....	36

**Bijlage C: Markconsultatie** **37**

3B Wonen (Frans Schwiebbe).....	37
Makelaarskantoor Schaefer (Hendrik Schaefer) .....	39
Van Dullink NVM Makelaars (Constantijn Haslinger).....	41

# 1 Inleiding

## 1.1 Uw situatie

U heeft behoefte aan een actueel woningbehoefte-onderzoek (WBO), gericht op de kern Bleiswijk. Vanuit de politiek krijgt u de boodschap dat er gebouwd moet worden in deze kern, met name om jonge huishoudens en gezinnen te behouden. Daarnaast komen er signalen vanuit/over huisvestingsproblemen voor ouderen- huishoudens. U wilt hier graag invulling aan geven, maar wel op basis van een goede onderbouwing. Daarom wilt u weten: waar hebben Bleiswijkers behoefte aan? En welke kwalitatieve behoefte hebben diverse doelgroepen in Bleiswijk (starters, ouderen, et cetera)?

Voor uw gemeente als geheel heeft u al een goed beeld van de kwantitatieve woningbehoefte, dit is in kaart gebracht in het Regioakkoord Nieuwe Woningmarktafspraken Regio Rotterdam 2018-2030. U zoekt nog wel naar een goede verdeling tussen de kernen binnen de gemeente Lansingerland. Bergschenhoek en Berkel en Rodenrijs maakten deel uit van de Vinex-opgave, maar Bleiswijk niet. Deze kern heeft (mede daardoor) een dorps- en meer lokaal karakter. Door middel van het WBO wilt u daarnaast zicht krijgen op de kwalitatieve behoefte van lokale inwoners, binnen de kwantitatieve ruimte van de gemeente.

De gemeente Lansingerland is een groeigemeente. De komende jaren zal het aantal huishoudens sterk toenemen. Op korte termijn resulteert dit in een sterke vraag naar gezinswoningen. U ziet echter op de middellange termijn ook vergrijzing aankomen. U verwacht dat deze sterker optreedt in Bleiswijk, omdat deze kern geen onderdeel uitmaakt van de uitbreidingslocaties in uw gemeente. In het WBO moet daarom oog zijn voor de groei op korte termijn, maar ook voor de demografische transitie en veranderende behoefte op (middel)lange termijn.

Bleiswijk heeft drie potentiële ontwikkellocaties voor woningbouw:

- in het noorden rondom de Lange Vaart, ruimte voor circa 200 woningen;
- in het zuiden rondom Merenweg, ruimte voor circa 600 woningen;
- in het centrumgebied, ruimte voor circa 70 woningen.

U wilt dit WBO gebruiken als input voor uw nieuwbouwprogrammering (aantallen, locaties en woningtypen). Hierbij speelt ook de gewenste woonomgeving van verschillende huishoudens een belangrijke rol. U wilt de locaties graag benutten om te voorzien in woningen/woonmilieus die een kwalitatieve aanvulling zijn op de bestaande woningvoorraad.

## 1.2 Uw vragen

Om een goed beeld te krijgen van de wensen en behoeften van diverse doelgroepen in Bleiswijk, wilt u antwoorden op (onder andere) de volgende vragen: Zijn er personen (dringend) op zoek naar een woning? Hoe groot is de vraag naar woningen vanuit jongeren/ouderen-huishoudens? Welk type woning zoeken jongeren/ouderen? Een koop- of huurwoning? Een nieuwe of een bestaande woning? Welke prijs willen (en kunnen) zij voor de woning betalen? Hoelang verwachten zij in de woning te wonen?

Anderzijds bent u ook benieuwd naar het aanbod van woningen en effecten wanneer (ouderen) huishoudens doorstromen. U wilt nieuwbouw realiseren die een aanvulling is op de bestaande woningvoorraad. Daarom onderzoeken wij ook op hoofdlijnen de behoefte van doorstromers (ouderen), naar bijvoorbeeld levensloopbestendige en gelijkvloerse woningen. En welke woningen laten zij achter als zij doorstromen? Op basis hiervan wordt duidelijk waar mogelijk op termijn kansen of frictie kunnen ontstaan tussen vraag en aanbod.

### 1.3 Leeswijzer

Bleiswijk maakt deel uit van de totale woningmarkt van de gemeente Lansingerland. Ontwikkelingen die in Bleiswijk spelen hebben invloed op de gemeente als totaal, en andersom heeft de rest van de gemeente ook invloed op Bleiswijk. Daarom gaan we in de eerste twee hoofdstukken van dit rapport ook in op de gemeente Lansingerland, om zo de ontwikkelingen en behoefte van Bleiswijk in een breder perspectief te kunnen plaatsen.

In hoofdstuk twee gaan we in op de huishoudens in de gemeente Lansingerland en specifiek de kern Bleiswijk. We kijken hierbij naar doelgroepen, hun ontwikkeling en verhuisbewegingen. Hoofdstuk drie gaat in op de woningvoorraad. We vergelijken diverse woningkenmerken (type, eigendom, prijsklassen, et cetera) tussen de gemeente Lansingerland en Bleiswijk. Ook geven we een indicatie van de behoefte voor de komende tien jaar. In hoofdstuk vier staat de enquête centraal: welke woonbehoefte bestaat er in Bleiswijk? We behandelen onder andere verhuisgeneigdheid, woonwensen en wensen voor de woonomgeving. In het laatste hoofdstuk trekken we conclusies en geven we adviezen voor woningbouw in Bleiswijk. In de bijlagen vindt u nog een uitgebreidere analyses van de binnengemeentelijke verhuisgegevens en de verslagen van de marktconsultatie (met 3B-wonen en twee lokale makelaars).

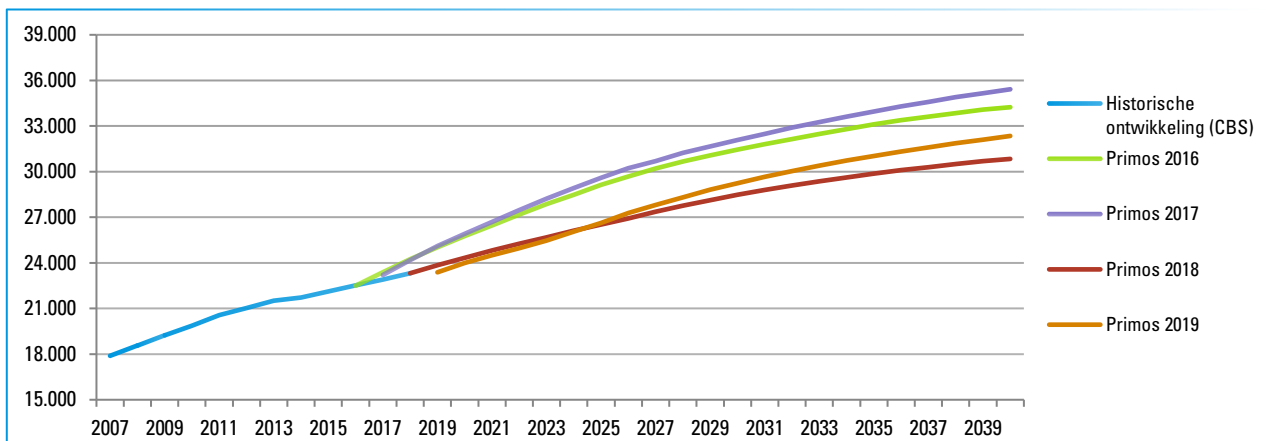
# 2 Huishoudens in Lansingerland en Bleiswijk

In dit hoofdstuk gaan we in op de huishoudens in de gemeente Lansingerland en de kern Bleiswijk. We kijken naar de huishoudensontwikkeling van de afgelopen jaren en de verwachtingen voor de komende jaren. We kijken ook naar de onderliggende verdeling naar verschillende doelgroepen.

## 2.1 Aantal huishoudens in gemeente Lansingerland groeit naar verwachting verder

Sinds het ontstaan van de gemeente Lansingerland is het aantal huishoudens gegroeid van 17.890 (in 2007) naar 23.320 (in 2018). Dit is een toename van 5.430 huishoudens. Deze huishoudensgroei zet naar verwachting de komende jaren verder door. Tot 2040 geven diverse prognoses een toename van het aantal huishoudens aan, zie onderstaand figuur. Primos2016 en Primos2017 laten de sterkste groei zien, respectievelijk 9.045 en 10.030 huishoudens tussen 2019 en 2039. Primos2018 en Primos2019 (de meest actuele prognose) vallen lager uit, met een toename van respectievelijk 6.830 en 8.725 huishoudens. Dit is deels te verklaren doordat de reële huishoudensgroei in 2016 en 2017 lager is gebleken dan dat deze prognoses voorspeld hadden, hierdoor zijn verwachtingen in latere prognoses bijgesteld.

**Figuur 1: Historische huishoudensontwikkeling en diverse prognoses voor gemeente Lansingerland**



Bron: CBS (2019), ABF (Primos 2016, 2017, 2018 en 2019). Bewerking Stec Groep (2019).

### Onderliggend aan ontwikkeling: toename van het aantal gezinnen, maar ook sprake van vergrijzing

Wanneer we kijken naar de verschillende doelgroepen in de gemeente Lansingerland, dan valt op dat gezinnen in absolute zin de grootste doelgroep zijn. Op dit moment bestaat 49% van de huishoudens uit gezinnen. Hoewel het aantal gezinnen in absolute zin toeneemt (van 11.460 nu, naar 14.305 in 2039), neemt het aandeel gezinnen ten opzichte van het totaal aantal huishoudens af naar 45%. Het aantal 55- en 75-plushuishoudens in de gemeente Lansingerland stijgt ook tot 2039. Het aantal 75-plushuishoudens verdubbelt zelfs de komende 20 jaar, van 2.560 huishoudens naar 5.960. Zie onderstaande tabel (en figuur 25 in bijlage A).

**Tabel 1: Stand van doelgroepen en aandeel ten opzichte van totaal in de gemeente (Primos2019)**

Doelgroepen gemeente Lansingerland	Stand 2019	Aandeel 2019	Stand 2029	Aandeel 2029	Stand 2039	Aandeel 2039
Alleenstaanden tot 25 jaar	220	1%	295	1%	210	1%
Alleenstaanden 25 tot 35 jaar	495	2%	485	2%	395	1%
Stellen tot 35 jaar	795	3%	855	3%	655	2%
Gezinnen (en een-ouderhuishoudens)	11.460	49%	13.405	47%	14.305	45%
Alleenstaanden en stellen 35 tot 55 jaar	2.325	10%	2.335	8%	2.265	7%
Alleenstaanden en stellen 55 tot 75 jaar	5.450	23%	7.395	26%	8.185	26%
Alleenstaanden en stellen vanaf 75 jaar	2.560	11%	3.980	14%	5.960	19%
<b>Totaal aantal huishoudens</b>	<b>23.305</b>	<b>100%</b>	<b>28.750</b>	<b>100%</b>	<b>31.975</b>	<b>100%</b>

Bron: ABF (Primos2019). Bewerking Stec Groep (2019). Huishoudens per doelgroep afgegrond op vijftallen.

## 2.2 Bleiswijk aantal huishoudens blijft stabiel de komende 10 en 20 jaar, maar wel sterkere vergrijzing dan in de rest van de gemeente

### Aantal huishoudens in Bleiswijk blijft naar verwachting stabiel de komende jaren

Het aantal huishoudens in Bleiswijk is sinds 2009 toegenomen van circa 4.070 tot 4.700 huishoudens (2018). Dit is een toename van 630 huishoudens. Op basis van Primos2019 zien we een stabilisatie van het aantal huishoudens, zie onderstaande tabel. Tot 2029 neemt het aantal huishoudens met circa 30 toe. In de tien jaar daarna daalt het aantal huishoudens lichtelijk (met circa 15).

#### BESCHOUW PROGNOSES OP EEN LAGER SCHAALNIVEAU INDICATIEF

Hoe lager het schaalniveau van een prognose, hoe meer deze als indicatief beschouwd moet worden. Voor regio's geven prognoses vaak een betrouwbaar beeld, maar een doorvertaling naar gemeente- en kernniveau geeft vooral een richting. Dit komt omdat de prognoses op een lager niveau een uitwerking zijn van de regionale of gemeentelijke verdeling. Op een kleiner schaalniveau hebben een verlaagde of verhoogde bouwproductie een relatief sterkere invloed. Daarom bekijken we prognoses vaak met een bandbreedte, en niet als een statisch getal. Daarnaast geven prognoses hoofdzakelijk inzicht in de kwantitatieve ontwikkeling, terwijl de onderliggende kwalitatieve woningvraag zeer relevant is.

### Onderliggend: gezinnen zijn de grootste doelgroep, maar de toename zit bij de 75-plushuishoudens

Wanneer we kijken naar de verschillende doelgroepen in de kern Bleiswijk, dan valt op dat gezinnen in absolute zin de grootste doelgroep zijn. Zie onderstaande tabel. De grootste transitie vindt de aankomende jaren plaats bij de 75-plushuishoudens in Bleiswijk. Dit aantal neemt toe van 645 tot 860 in 2029 en 1.000 in 2039. Dit zijn voornamelijk huishoudens die nu al in Bleiswijk wonen, maar de aankomende jaren in een andere leeftijdscategorie terecht komen (demografische transitie). De andere doelgroepen in Bleiswijk nemen de aankomende 10 en 20 jaar in omvang af.

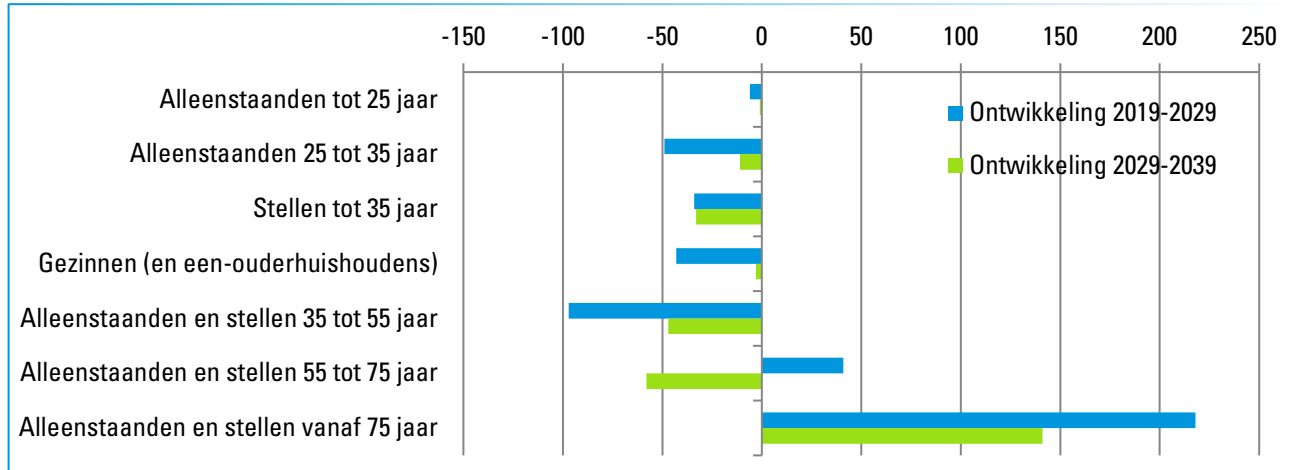
**Tabel 2: Stand van doelgroepen en aandeel ten opzichte van totaal in Bleiswijk (Primos2019)**

Doelgroepen kern Bleiswijk	Stand 2019	Aandeel 2019	Stand 2029	Aandeel 2029	Stand 2039	Aandeel 2039
Alleenstaanden tot 25 jaar	40	1%	35	1%	35	1%
Alleenstaanden 25 tot 35 jaar	95	2%	45	1%	35	1%
Stellen tot 35 jaar	115	2%	80	2%	45	1%
Gezinnen (en een-ouderhuishoudens)	2.120	45%	2.075	44%	2.075	44%
Alleenstaanden en stellen 35 tot 55 jaar	415	9%	320	7%	270	6%
Alleenstaanden en stellen 55 tot 75 jaar	1.260	27%	1.300	28%	1.245	26%
Alleenstaanden en stellen vanaf 75 jaar	645	14%	860	18%	1.000	21%
<b>Totaal aantal huishoudens</b>	<b>4.690</b>	<b>100%</b>	<b>4.720</b>	<b>100%</b>	<b>4.705</b>	<b>100%</b>

Bron: ABF (Primos2019). Bewerking Stec Groep (2019). Huishoudens per doelgroep afgegrond op vijftallen.

Onderstaand figuur toont de ontwikkeling per doelgroep. Hierin is terug te zien dat het aantal 75-plushuishoudens in omvang toeneemt. De overige doelgroepen nemen in omvang af.

**Figuur 2: Huishoudensontwikkeling Bleiswijk per doelgroep (Primos2019)**



Bron: ABF (Primos2019). Bewerking Stec Groep (2019).

### 2.3 Driekwart van verhuizers blijft binnen Bleiswijk wonen, licht positief verhuissaldo

#### Positief verhuissaldo Lansingerland: grootste groep instromers tussen 30 en 40 jaar

De gemeente Lansingerland had tussen 2013 en 2018 een positief migratiesaldo van 2.650 personen. In deze periode verlieten 9.600 personen de gemeente en vestigden 12.250 personen zich (zie figuur 26 in bijlage A). Kijkend naar de migratiecijfers en de leeftijd van personen die Lansingerland in- of uit verhuisden, valt vooral de grote uitstroom van 15- tot 25-jarigen op. In de meeste gevallen zijn dit alleenstaanden die vanwege studie en/of werk de gemeente verlieten. Er was juist sprake van een relatief grote instroom van huishoudens in de leeftijd van 25 tot 40 jaar. Voor een groot deel zijn dit stellen of gezinnen die (na hun studie) op zoek zijn naar een ruimere woning, of stellen die een gezin willen stichten.

#### Grootste verhuisdynamiek Lansingerland met eigen gemeente en Rotterdam

Van de herkomstgemeenten van inkomende verhuizingen maakt Lansingerland circa 44% uit (de binnengemeentelijke verhuizingen). Daarnaast komt bijna een kwart van de inkomende verhuizingen uit Rotterdam. Ook Den Haag en Zoetermeer zijn goed voor ruim duizend inkomende verhuizingen. Bij uitgaande verhuizingen, blijft ongeveer de helft in Lansingerland (de binnengemeentelijke verhuizingen). Circa 16% vertrekt naar Rotterdam. Dit betekent dat Lansingerland meer personen vanuit Rotterdam aantrekt, dan dat er personen naar toe verhuizen. Zie tabel 6 in bijlage A.

#### Binnengemeentelijke verhuisdynamiek circa 75% van verhuizers blijft binnen de kern Bleiswijk

In onderstaande tabel zijn de verhuisde personen van en naar Bleiswijk weergegeven. De bovenste helft van de tabel laat de verhuizingen binnen de gemeente Lansingerland zien. Het gaat om personen die van en naar Bleiswijk zijn verhuisd, in relatie tot Bergschenhoek en Berkel en Rodenrijs<sup>1</sup>. In totaal zijn er de afgelopen 5 jaar 560 personen verhuisd naar Bleiswijk (linker kolom) en 530 personen vanuit Bleiswijk naar Bergschenhoek of Berkel en Rodenrijs verhuisd (rechter kolom). Daarnaast valt op dat ongeveer driekwart van de binnengemeentelijk verhuisde personen binnen Bleiswijk verhuisd is (1.555 personen). Van de overige uitgaande verhuizers gaat 16% naar Berkel en Rodenrijs en 10% naar Bergschenhoek.

<sup>1</sup> Bron: Ontvangen gegevens van gemeente Lansingerland betreft verhuizingen in de periode juni 2014 tot en met juni 2019.



**Tabel 3: Binnengemeentelijke verhuisdynamiek met Bleiswijk (periode juni 2014 tot juni 2019)**

Van kern/gemeente, naar Bleiswijk:	Verhuizingen		Naar kern/gemeente, vanuit Bleiswijk:	Verhuizingen	
	Aantal	Aandeel		Aantal	Aandeel
Bleiswijk	1.555	74%	Bleiswijk	1.555	75%
Bergschenhoek	285	13%	Bergschenhoek	330	16%
Berkel en Rodenrijs	275	13%	Berkel en Rodenrijs	200	10%
<b>Totaal binnen gemeente</b>	<b>2.115</b>	<b>100%</b>	<b>Totaal binnen gemeente</b>	<b>2.085</b>	<b>100%</b>
Rotterdam	650	31%	Rotterdam	580	28%
Zoetermeer	235	11%	Zoetermeer	190	9%
's-Gravenhage	150	7%	's-Gravenhage	150	7%
Delft	55	3%	Zuidplas	100	5%
Overige gemeenten	1.025	49%	Overige gemeenten	1.085	52%
<b>Totaal buiten gemeente</b>	<b>2.115</b>	<b>100%</b>	<b>Totaal buiten gemeente</b>	<b>2.105</b>	<b>100%</b>
<b>Totaal binnen + buiten</b>	<b>4.230</b>		<b>Totaal binnen + buiten</b>	<b>4.190</b>	

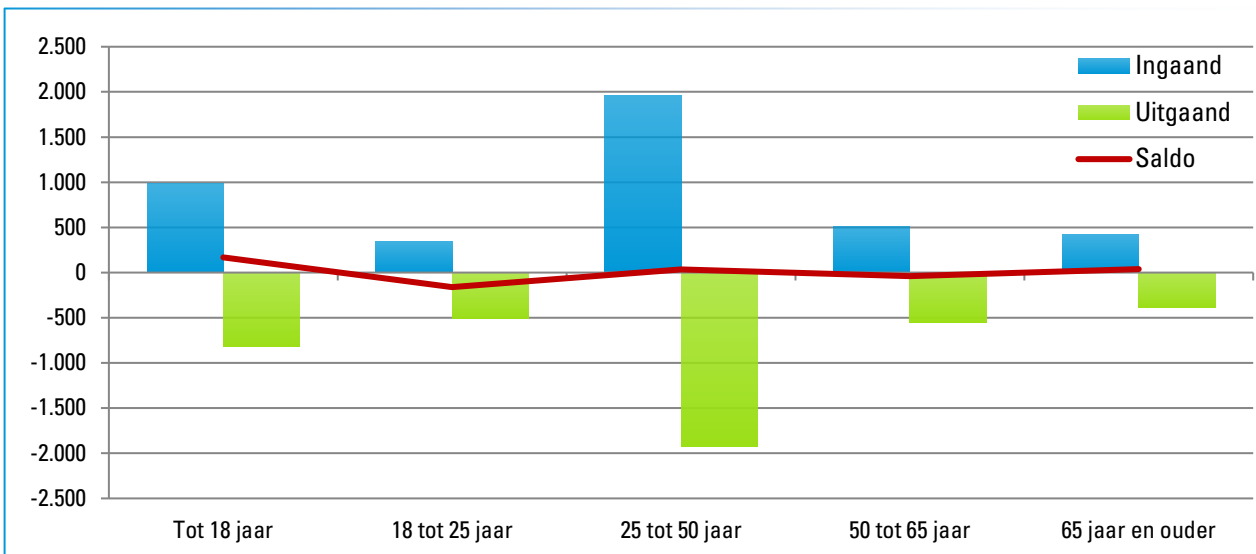
Bron: Op basis van BRP-gegevens gemeente Lansingerland (2019). Bewerking Stec Groep (2019). Aantallen afgerond op vijftallen.

Naast de binnengemeentelijke verhuisbewegingen hebben we ook in kaart gebracht hoe de verhuisdynamiek van Bleiswijk is met andere gemeenten. Zie bovenstaande tabel, onderste helft. De afgelopen 5 jaar had Bleiswijk een positief verhuissaldo: zo'n 2.105 personen hebben Bleiswijk verlaten (en zijn naar een andere gemeente verhuisd) en 2.115 personen zijn (vanuit andere gemeenten) naar Bleiswijk toe verhuisd. Bleiswijk heeft de meeste dynamiek met Rotterdam, Zoetermeer en 's-Gravenhage.

**Personen tussen de 25 en 50 jaar laten grootste verhuisdynamiek zien in Bleiswijk**

Wanneer de verhuizende personen (in- en uitgaand) Bleiswijk (zowel binnen als buiten de gemeente) verdeeld worden naar leeftijd, dan valt op dat de meeste vertrekkers 25 tot 50 jaar oud zijn en de meeste vestigers ook. Zie onderstaand figuur.

**Figuur 3: In- en uitstroom en migratiesaldo van personen naar leeftijd in Bleiswijk (juni 2014 tot 2019)**



Bron: Op basis van BRP-gegevens gemeente Lansingerland (2019). Bewerking Stec Groep (2019).

**MARKTCONSULTATIE: INTERESSE IN BLEISWIJK VOORAL VANUIT EIGEN INWONERS EN GEZINNEN**

De marktconsultatie met makelaars bevestigt bovenstaand beeld: interesse voor woningen in Bleiswijk komt vooral vanuit huishoudens die al in Bleiswijk wonen. Daarnaast komt er interesse vanuit gezinnen buiten Bleiswijk die in de buurt van Rotterdam willen wonen, maar wel meer huis voor hun geld willen. Vanuit starters komt minder interesse. Enerzijds komt dit door beperkt aanbod van betaalbare woningen, anderzijds willen jongeren vaker verhuizen naar Rotterdam (of kernen met meer voorzieningen).

**Huidige woningtypen ingaande en uitgaande personen Bleiswijk relatief vergelijkbaar**

Onderstaand figuur toont de woningtypen waar de vestigers in (links) en vertrekkers uit (rechts) Bleiswijk in (zijn gaan) wonen.<sup>2</sup> Zowel de vestigers als vertrekkers wonen vaak in een tussenwoning. Vestigers hebben relatief vaker voor een vrijstaande woning gekozen (21% tegenover 18%) en vertrekkers kozen iets vaker voor een appartement (22% tegenover 20%). In bijlage A staan nog enkele aanvullende analyses.

**Figuur 4: Binnengemeentelijke verhuizingen naar woningtype (Bleiswijk in links, Bleiswijk uit rechts)**



Bron: Ontvangen gegevens Lansingerland. Bewerking Stec Groep (2019). Gegevens over periode juni 2014 tot juni 2019.

<sup>2</sup> Verhuisde personen tot 18 jaar zijn buiten beschouwing gelaten in dit figuur, omdat dit doorgaans kinderen zijn die met hun ouders mee verhuizen. Zij maken zelf geen keuze in het woningtype waarin zij komen te wonen.

# 3 Woningvoorraad in Lansingerland en Bleiswijk

In dit hoofdstuk schetsen we allereerst op hoofdlijnen een beeld van de bestaande woningvoorraad. Hierin vergelijken we de gemeente Lansingerland met de kern Bleiswijk. De bestaande woningvoorraad betreft de voorraad waarin meeste huishoudens gehuisvest worden, nu en in de toekomst. Deze voorraad staat er immers al en is relatief groot vergeleken met de uitbreidingsbehoefte van nieuwbouw.

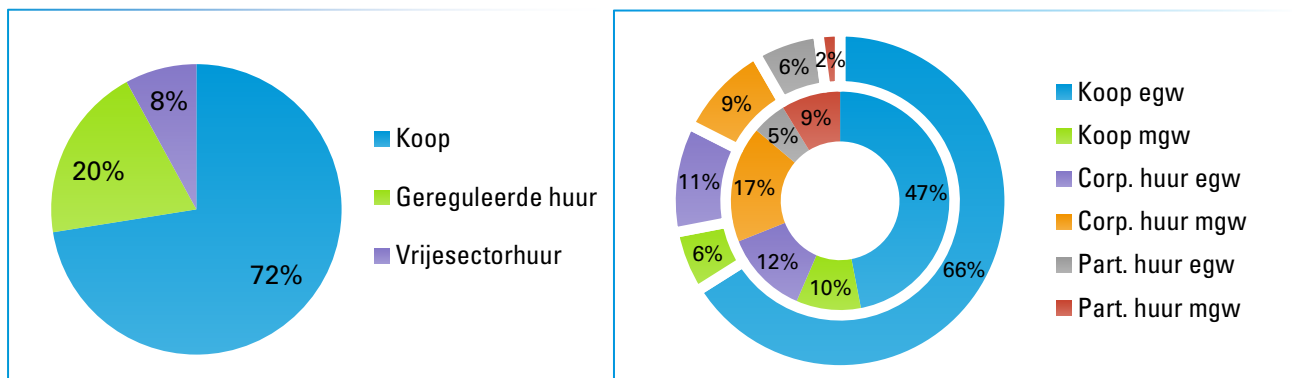
## 3.1 Analyse bestaande woningvoorraad gemeente Lansingerland en Bleiswijk

### Woningvoorraad gemeente Lansingerland bestaat voor tweederde uit grondgebonden koopwoningen

De gemeente Lansingerland telt in totaal circa 23.565 woningen, waarvan zo'n 4.795 (20%) in Bleiswijk (peildatum 1 januari 2018, CBS). Van deze woningvoorraad is zo'n 72% een koopwoning. Zo'n 8%<sup>3</sup> is een vrijesectorhuurwoning, met een huurprijs boven de liberalisatiegrens (€ 720 per maand). Het resterende deel is een sociale huurwoning (met een huurprijs tot € 720 per maand). Zie onderstaand figuur links.

Bij een indeling naar woningtype en eigendomsvorm blijkt dat het aandeel eengezins koopwoningen (66%) veel groter is dan het landelijk gemiddelde (47%). Zie onderstaand figuur rechts. Het aandeel meergezinswoningen is kleiner (17%) dan gemiddeld in Nederland (31%).

**Figuur 5: Woningvoorraad gemeente Lansingerland naar eigendom en prijs (links) en eigendom (rechts, binnenste ring Nederland en buitenste ring gemeente Lansingerland)**



Bron: Lokale Monitor Wonen (2016), Syswov (2017), Bewerking Stec Groep (2018).

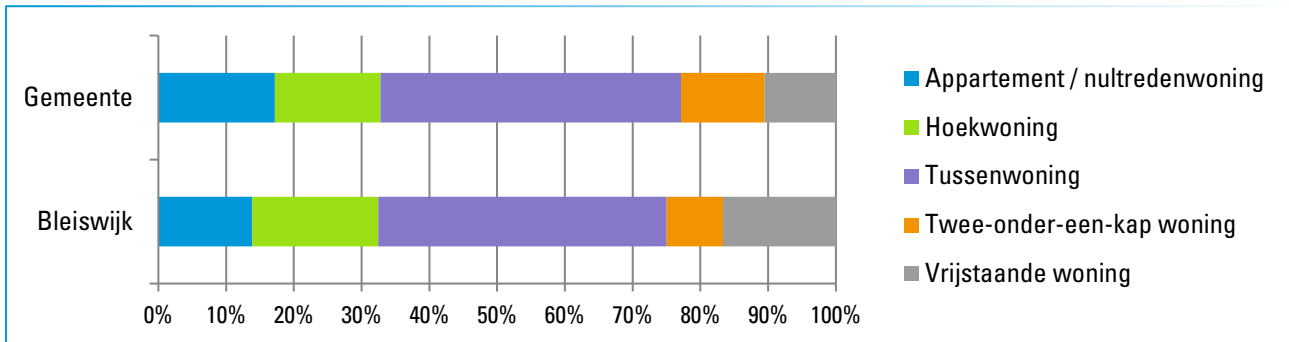
Hierna zetten we enkele kenmerken van de bestaande woningvoorraad in de kern Bleiswijk af tegen het gemiddelde van de gemeente Lansingerland.

<sup>3</sup> Het aandeel vrijhuursector ligt daarmee in Lansingerland iets hoger dan het landelijk gemiddelde (circa 7%).

**Woningtype: relatief meer vrijstaande woningen en minder appartementen/nultreden in Bleiswijk**

In de gemeente Lansingerland zijn de meeste woningen reguliere grondgebonden woningen, circa 83%. De overige woningen zijn grondgebonden nultredenwoningen (levensloopbestendig) of appartementen (17%). In Bleiswijk zien we een kleiner aandeel van deze appartementen en nultredenwoningen (14%), maar meer hoekwoningen en vrijstaande woningen dan gemiddeld in de gemeente. Zie onderstaand figuur.

**Figuur 6: Woningvoorraad gemeente Lansingerland en Bleiswijk op basis van woningtype**

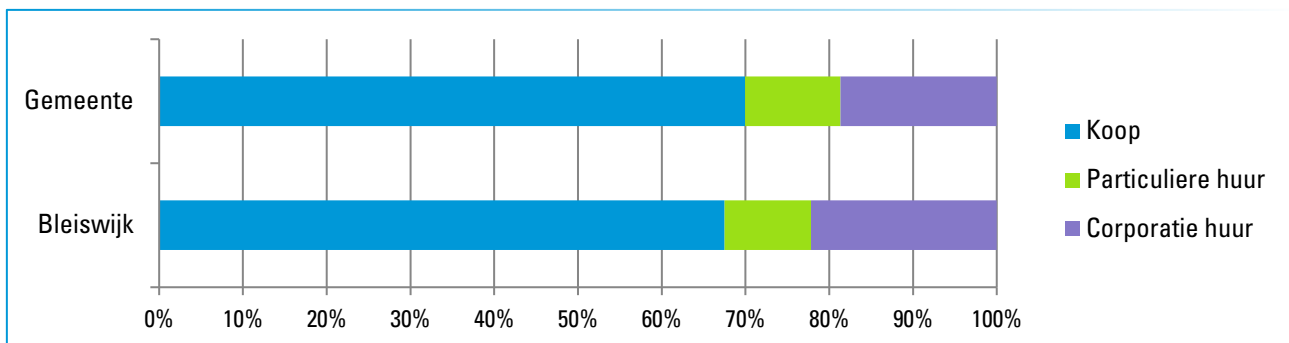


Bron: WOZ-bestand gemeente Lansingerland, bewerking Stec Groep (2019).

**Eigendom: relatief minder koopwoningen en meer corporatie huurwoningen in Bleiswijk**

In de gemeente Lansingerland zijn de meeste woningen koopwoningen, zo'n 70%. De overige woningen zijn huurwoningen, waarvan 19% in het bezit van corporaties en 11% van particuliere of commerciële verhuurders. In Bleiswijk zien we een iets kleiner aandeel koopwoningen (67%) en een iets groter aandeel corporatie huurwoningen, ongeveer 22% van de voorraad. Zie onderstaand figuur.

**Figuur 7: Woningvoorraad gemeente Lansingerland en Bleiswijk op basis van eigendom**

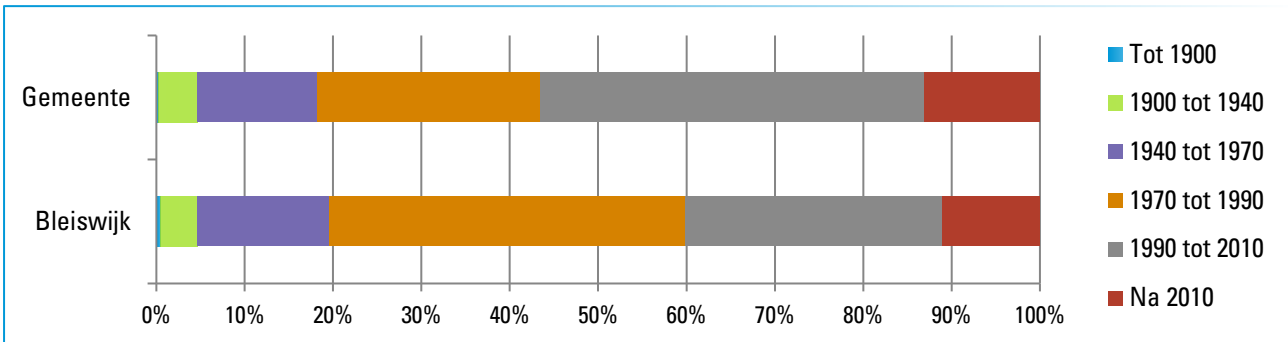


Bron: WOZ-bestand gemeente Lansingerland, bewerking Stec Groep (2019).

**Bouwjaren: relatief oudere woningvoorraad in Bleiswijk, meer woningen uit bouwperiode 1970-1990**

In de gemeente Lansingerland komt circa 43% van de woningen uit de bouwperiode 1990 tot 2010. Daarnaast komt 25% uit de naoorlogse bouwperiode 1970 tot 1990. In Bleiswijk is dit omgekeerd: 40% van de woningen komt uit 1970 tot 1990 en 29% uit 1990 tot 2010. De woningvoorraad in Bleiswijk is relatief ouder dan de woningvoorraad in Bergschenhoek en Berkel en Rodenrijs. Hierdoor is er in Bleiswijk mogelijk een grotere verduurzamingsopgave van de bestaande woningvoorraad nodig dan in de rest van de gemeente. Zie onderstaand figuur.

**Figuur 8: Woningvoorraad gemeente Lansingerland en Bleiswijk op basis van bouwjaar klassen**

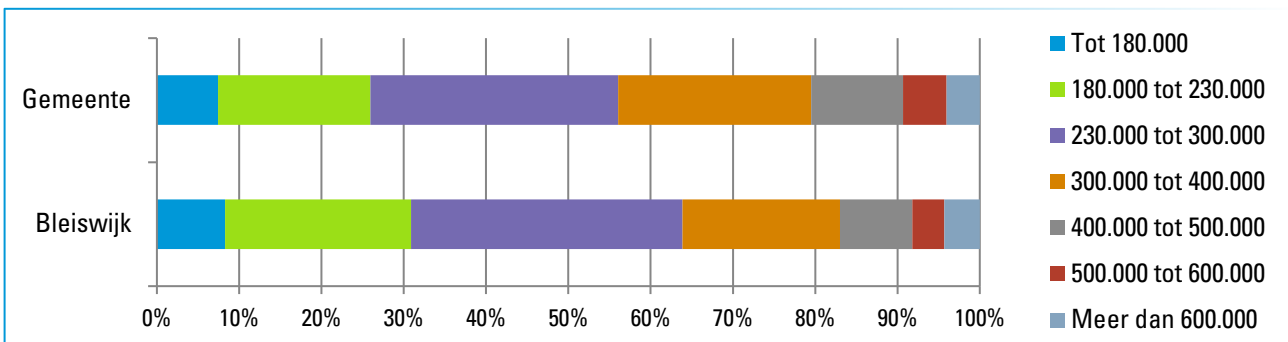


Bron: WOZ-bestand gemeente Lansingerland, bewerking Stec Groep (2019).

**WOZ-waardes: gemiddeld € 318.400 in gemeente Lansingerland, € 303.700 in Bleiswijk**

In de gemeente Lansingerland is de gemiddelde WOZ-waarde van een woning € 318.400. In Bleiswijk ligt de gemiddelde WOZ-waarde lager, deze is € 303.700. De woningvoorraad in Bleiswijk is gemiddeld goedkoper dan in de rest van de gemeente Lansingerland. Ook staan er in Bleiswijk meer woningen met WOZ-waardes tot € 300.000: 64% tegenover 56% gemiddeld. Zie onderstaand figuur.

**Figuur 9: Woningvoorraad gemeente Lansingerland en Bleiswijk op basis van WOZ-klassen**



Bron: WOZ-bestand gemeente Lansingerland, bewerking Stec Groep (2019).

**3.2 Lange termijn behoefte: meer grondgebonden koopwoningen voor Lansingerland, nadruk voor Bleiswijk ligt op appartementen/nultredenwoningen**

De combinatie van huishoudensontwikkeling (hoofdstuk 2) en de huidige en gewenste woonsituatie van huishoudens in de gemeente Lansingerland, laat zien in welke segmenten tekorten en overschotten ontstaan. Hiervoor gebruiken we het Stec-doorstroommodel, dit model geeft indicatief weer aan welke woningtype de komende 10 jaar behoefte is. Uitgangspunt hierbij is dat huishoudens hun woonwensen kunnen realiseren (dus door kunnen stromen), zodat er door deze verhuizingen ook weer woningen vrijkomen in de bestaande woningvoorraad.

**UITLEG STEC-DOORSTROOMMODEL**

Het doorstroommodel is een methode om de opgave in de woningmarkt te benaderen. Het is een dynamisch en vraag gestuurd model dat jaarlijks de vraag en het aanbod van woningen tegen elkaar afzet. De bestaande voorraad, het verhuisgedrag (op basis van leeftijd en omvang huishouden) en demografische ontwikkelingen liggen hieraan ten grondslag. Het model simuleert de jaarlijkse in- en uitgaande verhuizingen op basis van verhuis- en woonwensen (WoON 2015 en WoON2018).

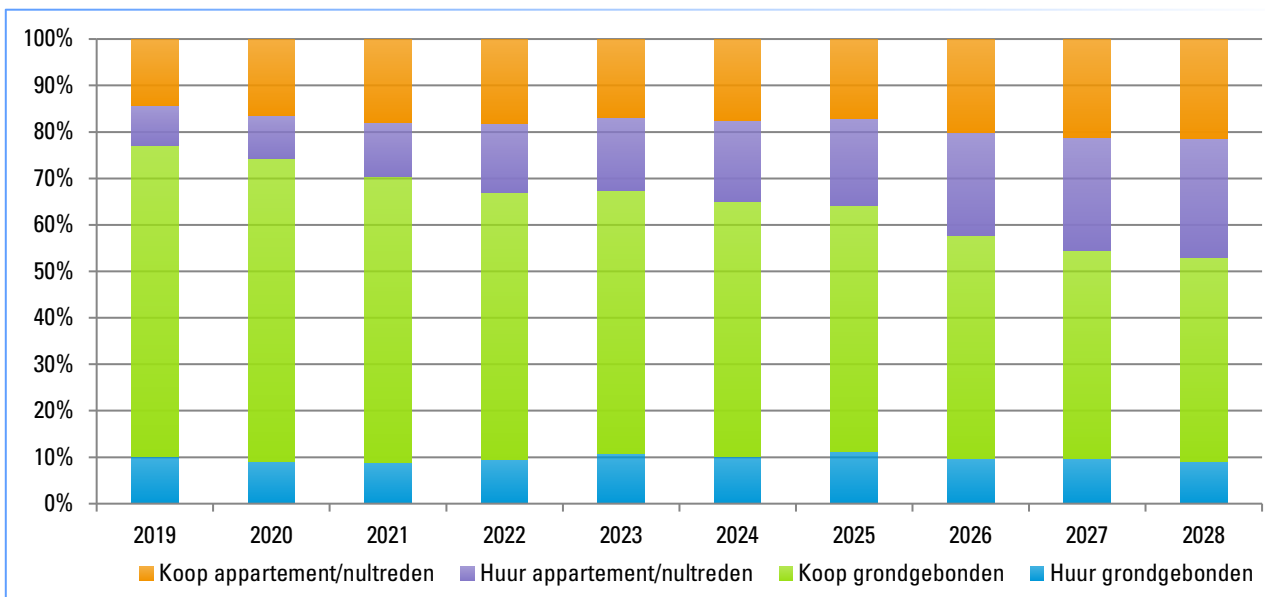
### Toenemende behoefte aan appartementen en nultredenwoningen in de gemeente Lansingerland

Tot 2029 bestaat er een grote uitbreidingsbehoefte aan woningen in de gemeente Lansingerland, doordat het aantal huishoudens toeneemt (paragraaf 2.1). Onderstaand figuur geeft de jaarlijkse uitbreidingsbehoefte naar aandeel van de verschillende segmenten weer (woningtype en eigendom). Er zijn geen segmenten waarin overschotten zullen ontstaan.

Het grootste deel van de uitbreidingsbehoefte landt bij grondgebonden koopwoningen, hoewel het aandeel hiervan in de loop der jaren kleiner wordt. De uitbreidingsvraag naar reguliere grondgebonden woningen in de gemeente is te verklaren doordat het aantal gezinnen de komende jaren nog toeneemt. Gezinnen hebben doorgaans een voorkeur voor grondgebonden koopwoningen.

Daarnaast zien we ook een uitbreidingsbehoefte aan appartementen en nultredenwoningen in de gemeente Lansingerland. Er is sprake van een toename van de (relatieve) behoefte aan deze woningen in zowel in het koop- als huursegment. Deze (toenemende) behoefte aan meer appartementen en nultredenwoningen komt grotendeels doordat het aantal 55- en 75-plussers de komende jaren toe zal nemen. Zij willen hun reguliere gezinswoning verruilen voor een levensloopbestendige woning.

**Figuur 10: Jaarlijkse uitbreidingsbehoefte Lansingerland naar woningtype en eigendom (procenten)**



Bron: ABF (Primos2019), WoON2015/WoON2018. Bewerking Stec Groep (2019). De staven geven de totale vraag naar woningen per jaar weer, de verdeling per segment (type en eigendom) betreft dus de relatieve verdeling per jaar.

### Bleiswijk beperkte uitbreidingsbehoefte, maar behoefte aan levensloopbestendige woningen

Hoewel er voor de gemeente Lansingerland als geheel nog een grote uitbreidingsbehoefte aan woningbouw bestaat (circa 5.445 woningen tot 2029), lijkt deze uitbreidingsbehoefte voor Bleiswijk op basis van prognoses beperkt (circa 30 huishoudens). Wel staat Bleiswijk voor een demografische transitie: het aantal gezinnen neemt af en het aantal 75-plushuishoudens neemt toe. Het grootste deel van de woningvoorraad is nu echter geschikt voor gezinnen, maar nog beperkt (levensloop) geschikt voor ouderen. De grootste kwalitatieve opgave voor Bleiswijk ligt voor de middellange termijn (10/20 jaar) op het realiseren van meer appartementen en nultredenwoningen, geschikt voor ouderen.

# 4 Woonbehoefte Bleiswijk

In dit hoofdstuk bespreken we de belangrijkste resultaten uit de enquête. We kijken onder andere naar de verhuiscategorieën, woonvoorkeuren en locatievoorkeuren van de huishoudens in Bleiswijk. Ook brengen we in het kader van doorstroming de huidige woonsituatie van huishoudens in beeld.

Door middel van flyers is aan alle inwoners van Bleiswijk gevraagd om de online vragenlijst in te vullen. In totaal zijn 572 enquêtes ingevuld, er wonen zo'n 4.700 huishoudens en 9.865 inwoners in Bleiswijk. Hierdoor kunnen we met een betrouwbaarheid van 95% (en een foutenmarge van 4%) uitspraken doen op het niveau van Bleiswijk. Op het niveau van de verschillende leeftijdsgroepen kunnen we minimaal met een betrouwbaarheid van 85% uitspraken doen (afhankelijk van de doelgroep). Er zijn 72 enquêtes ingevuld door respondenten tot 25 jaar, 232 door respondenten van 25 tot 50 jaar, 157 door respondenten van 50 tot 65 jaar en 111 door respondenten van 65 jaar en ouder.

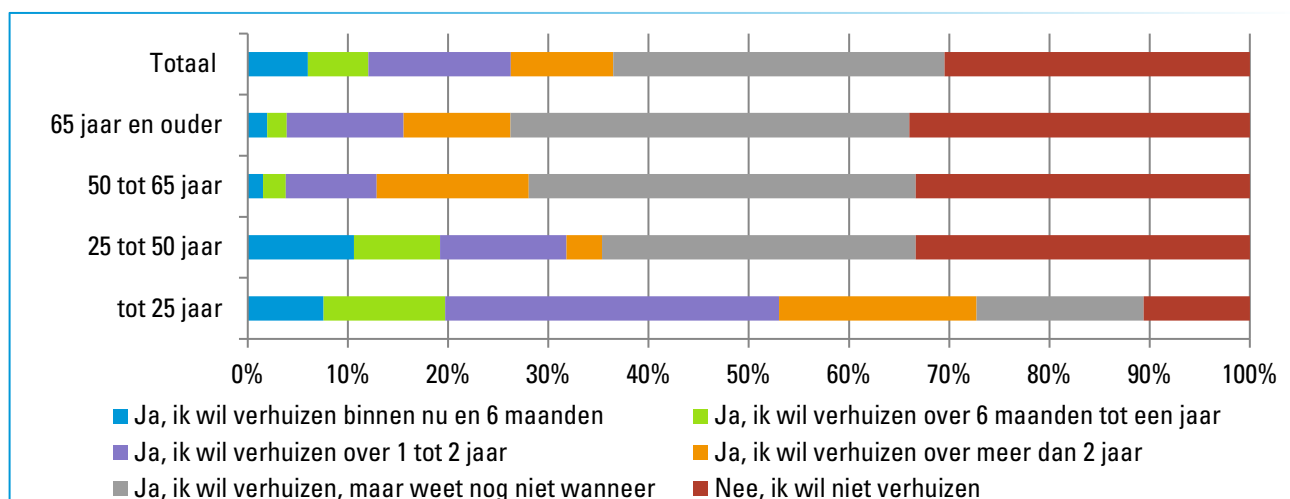
Het totaal aantal respondenten per vraag wijkt regelmatig af van bovenstaande aantallen, omdat niet alle respondenten antwoord hebben gegeven op alle vragen. We benoemen per vraag daarom het aantal respondenten en de doelgroep waarover we uitspraken doen. Wanneer het aantal respondenten per doelgroep niet representatief meer is, doen we alleen uitspraken op het niveau van de kern Bleiswijk.

## 4.1 Meerderheid van huishoudens heeft een verhuiscategorie, grotendeels binnen Bleiswijk

### 70% van de respondenten heeft een verhuiscategorie, van respondenten tot 25 jaar zelfs 90%

Van alle respondenten heeft 70% een verhuiscategorie en 30% niet (van totaal 499 respondenten). Een derde van de respondenten geeft aan te willen verhuizen, maar weet nog niet op welke termijn. Wanneer we kijken naar de verschillende leeftijdsgroepen, dan valt vooral de doelgroep tot 25 jaar op. Van hen heeft circa 90% een verhuiscategorie, waarbij meer dan de helft binnen 2 jaar wilt verhuizen (35 respondenten). Deze groep is sterker verhuis geneigd dan de gemiddelde inwoner van Bleiswijk. Zij wonen bijna allemaal nog bij (één) van hun ouders of familie.

**Figuur 11: Heeft u een verhuiscategorie?**



Bron: Enquête WBO Bleiswijk, bewerking Stec Groep (2019).

### Verschillende verhuismotieven per doelgroep, maar respondenten willen binnen Bleiswijk verhuizen

Onderstaande tabel toont de top-3 verhuismotieven per doelgroep. Voor respondenten tot 25 jaar is de belangrijkste verhuisreden dat zij zelfstandig willen wonen. Voor de overige respondenten is verhuizen binnen Bleiswijk het belangrijkste verhuismotief. Wat verder opvalt: respondenten tussen de 25 en 50 jaar willen graag groter wonen (27%), terwijl respondenten vanaf 50 jaar graag kleiner willen gaan wonen (25% en 23%). Op een gedeelte tweede plek staat de wens om gelijkvloers te wonen (vanuit eventuele zorgbehoefte). In totaal gaven slechts 13 respondenten aan dat zij willen verhuizen om Bleiswijk te verlaten.

**Tabel 4: Waarom wilt u verhuizen? Top-3 verhuismotieven per doelgroep**

Doelgroep	Reden 1	Reden 2	Reden 3
Tot 25 jaar	Ik wil zelfstandig wonen 64% (54 respondenten)	Ik wil samenwonen /scheiden 11% (9 respondenten)	Ik wil verhuizen binnen Bleiswijk 10% (8 respondenten)
25 tot 50 jaar	Ik wil verhuizen binnen Bleiswijk 35% (67 respondenten)	Ik wil groter wonen / meer ruimte 27% (52 respondenten)	Ik wil zelfstandig wonen 12% (19 respondenten)
50 tot 65 jaar	Ik wil verhuizen binnen Bleiswijk 26% (36 respondenten)	Ik wil kleiner wonen / minder ruimte 25% (35 respondenten)	Ik wil gelijkvloers wonen (zorg nodig) 25% (35 respondenten)
65 jaar en ouder	Ik wil verhuizen binnen Bleiswijk 32% (35 respondenten)	Ik wil kleiner wonen / minder ruimte 23% (25 respondenten)	Ik wil gelijkvloers wonen (zorg nodig) 23% (25 respondenten)

Bron: Enquête WBO Bleiswijk, bewerking Stec Groep (2019).

#### MARKTCONSULTATIE: LEVENSLOOPBESTENDIGHEID STEEDS VAKER EEN VERHUISMOTIEF

Makelaars en 3B Wonen zien dat steeds meer huishoudens in Bleiswijk hun grondgebonden woning willen inwisselen voor een levensloopbestendige woning. Er is interesse in appartementen en grondgebonden nultredenwoningen. De vraag naar deze woningtypen komt niet alleen vanuit senioren, maar ook zeker vanuit 'empty-nesters' (huishoudens van 50 tot 65 jaar). Deze huishoudens hebben geen thuiswonende kinderen meer, waardoor een ruime gezinswoning niet altijd meer in de woonwensen voorziet. Zij zoeken preventief naar een gelijkvloerse woning. Juist de oudere doelgroep (de 65-plussers) wil vaak zo lang mogelijk in hun woning blijven, ook omdat deze in een vertrouwde omgeving staat waar zij niet weg willen. Maar uiteindelijk (als de zorgvraag is opgetreden) willen zij ook vaker een onderhoudsarme woning, in plaats van een grote woning en tuin die onderhouden moeten worden. Dit beeld komt overeen met de verhuismotieven van deze doelgroepen op basis van de enquête.

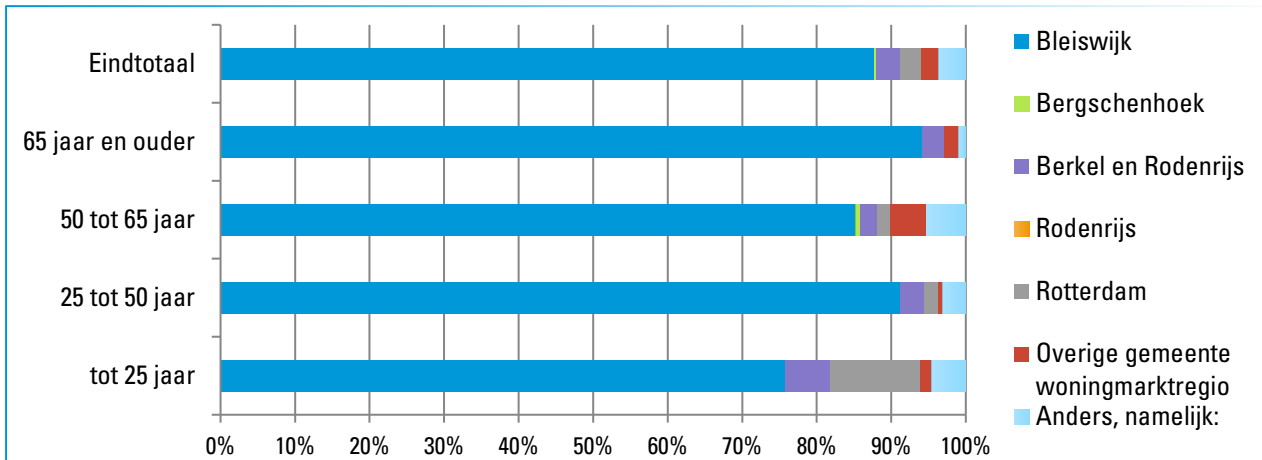
#### Bleiswijk blijft voor 88% van respondenten de eerste keuze van kern (of gemeente) bij verhuizing

Door 88% van de respondenten wordt Bleiswijk op nummer 1 gezet als het gaat om hun gewenste woonplaats (na verhuizing). Daarnaast werd door enkele respondenten Berkel en Rodenrijs, Rotterdam en wat overige gemeenten (in de woningmarktregio) genoemd. Door respondenten tot 25 jaar werd Rotterdam bovengemiddeld vaak genoemd (door 14 respondenten). Dit heeft naar verwachting te maken met de wens om tijdens hun studie in Rotterdam (op kamers) te wonen.

Wat betreft de tweede en derde keuze werden voornamelijk Bergschenhoek en Berkel en Rodenrijs genoemd. Bergschenhoek is voor 43% van de respondenten de tweede keuze en voor 25% de derde. Berkel en Rodenrijs staat voor 27% van de respondenten op nummer 2 en voor 41% op nummer 3.



**Figuur 12: Eerste keuze: stel dat u gaat verhuizen, waar vindt u dan bij voorkeur een woning?**



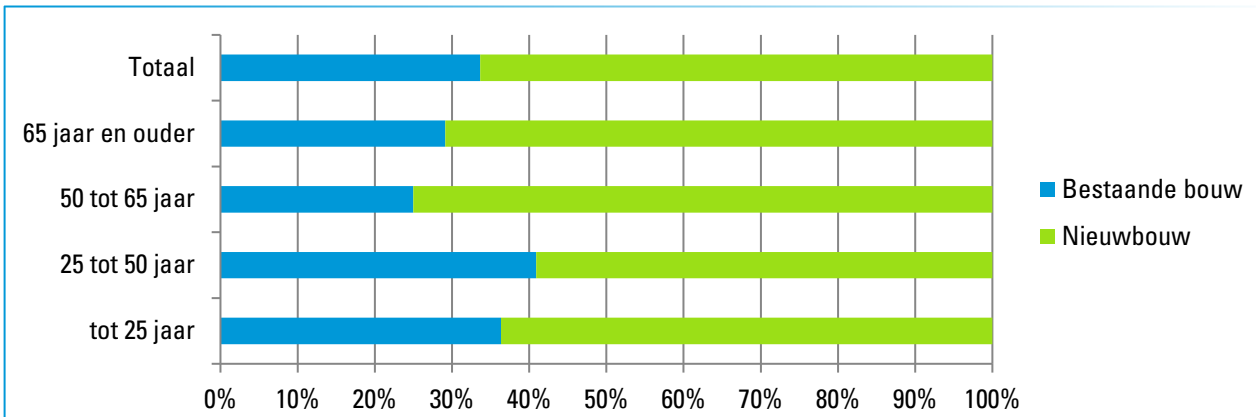
Bron: Enquête WBO Bleiswijk, bewerking Stec Groep (2019).

#### 4.2 Nieuwe woning: voorkeur voor nieuwbouw, koopwoningen en een toenemende vraag naar appartementen (tot 25 jaar en vanaf 50 jaar)

##### 66% van respondenten geeft de voorkeur aan een nieuwbouwwoning

Aan alle respondenten werd de vraag gesteld of zij een voorkeur hebben voor een nieuwbouwwoning of een woning uit de bestaande woningvoorraad (stel dat er wordt verhuurd). Het merendeel van de respondenten gaf hierbij aan een voorkeur voor nieuwbouw te hebben, circa 66%. Van de respondenten tussen de 50 en 65 jaar heeft zelfs 75% interesse in nieuwbouw. De respondenten tussen de 25 en 50 jaar hebben juist een wat grotere voorkeur voor een woning uit de bestaande woningvoorraad, ongeveer 41%.

**Figuur 13: Gaat uw voorkeur uit naar een nieuwbouwwoning of woning in de bestaande voorraad?**



Bron: Enquête WBO Bleiswijk, bewerking Stec Groep (2019).

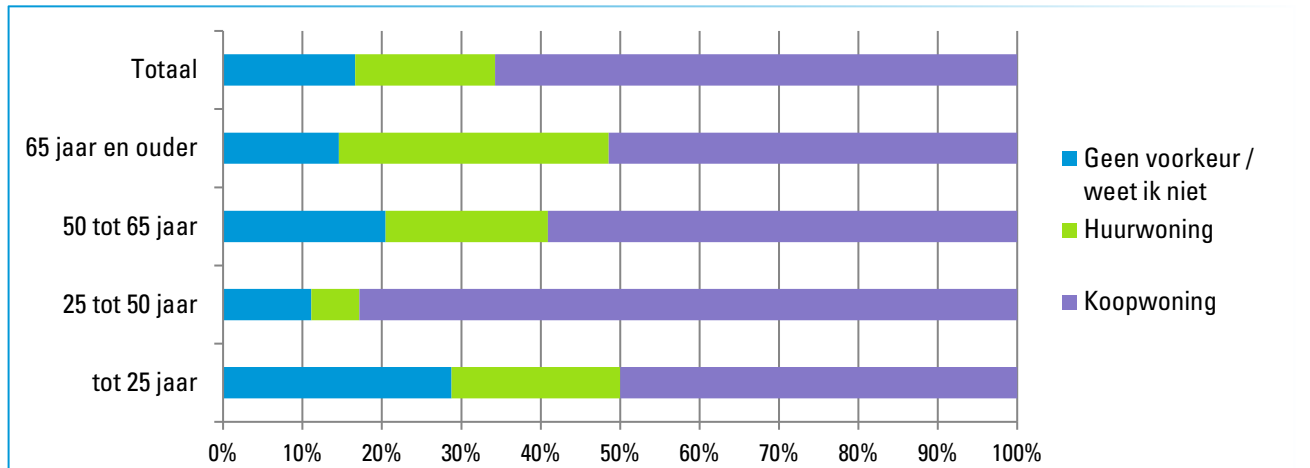
#### MARKTCONSULTATIE: WONINGEN VANAF 2010 ZIJN OP DIT MOMENT ERG GEWILD

Makelaars zien dat er in Bleiswijk een voorkeur bestaat voor 'niet te oude' woningen. Niet alle huishoudens zijn geïnteresseerd in nieuwbouw, maar woningen van na 2010 worden momenteel voor hoge prijzen verkocht. Bestaande woningen op een centrale plek in de kern doen het ook goed. De minste interesse gaat uit naar woningen van voor de jaren '90. Deze voldoen niet altijd aan de huidige wensen voor woningen, omtrent comfort en duurzaamheid. De verwachting is dat woningen uit de jaren '70 verminderd aantrekkelijk worden, omdat er relatief hoge investeringskosten nodig zijn.

**66% van respondenten geeft voorkeur aan koopwoning, 18% aan huurwoning en 17% geen voorkeur**

Aan alle respondenten werd de vraag gesteld of zij een voorkeur hebben voor een huur- of koopwoning (stel dat er wordt verhuisd). Circa twee derde (66%) van de respondenten heeft een voorkeur voor een koopwoning. Daarnaast heeft 18% een voorkeur voor een huurwoning. De overige 17% heeft geen voorkeur. Van de respondenten tussen de 25 en 50 jaar heeft 83% een voorkeur voor een koopwoning. Vanuit respondenten vanaf 65 jaar komt juist een bovengemiddelde voorkeur voor een huurwoning (34%).

**Figuur 14: Stel dat u gaat verhuizen, gaat uw voorkeur uit naar een koop- of huurwoning?**



Bron: Enquête WBO Bleiswijk, bewerking Stec Groep (2019).

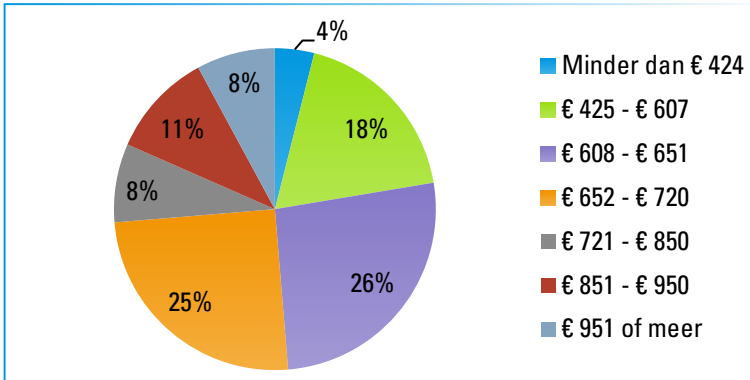
**MARKTCONSULTATIE: JONGEREN WILLEN GRAAG KOPEN, MAAR DIT IS NIET ALTIJD MOGELIJK**

Uit de marktconsultatie blijkt dat jongeren in Bleiswijk een relatief grote voorkeur hebben voor een koopwoning: *'zij zien huren nog steeds als weggegooid geld'*. Makelaars merken hierbij wel op dat het voor hen niet altijd mogelijk is om deze wens te verwezenlijken. Starters hebben te weinig eigen vermogen, huizenprijzen zijn hoog op dit moment en banken financieren eventuele verbouwingen niet (gemakkelijk). Hierdoor bestaat er toch een behoefte aan huurwoningen. Dit blijkt ook uit de enquête: respondenten tot 25 jaar en respondenten vanaf 65 jaar willen bovengemiddeld vaak huren.

**Driekwart van respondenten heeft een voorkeur voor een woning in de sociale huur (tot € 720)**

Onderstaand figuur toont de voorkeur voor huurprijsklassen, op basis van de respondenten die een voorkeur hebben voor een huurwoning (en weten wat zij hieraan uit willen en kunnen geven). Doordat het aantal respondenten per leeftijdsgroep beperkt is, kijken we naar de verdeling op totaalniveau. Het valt op dat ongeveer driekwart van de respondenten een woning in de sociale huur zou willen, met een huurprijs tot € 720 per maand. Bij de respondenten tot 25 jaar (11 respondenten) heeft iedereen een voorkeur voor een woning tot € 720 per maand. Van de respondenten die ouder zijn dan 65 jaar (23 respondenten) heeft circa 43% interesse in een vrijesectorhuurwoning (huurprijs boven de € 720 per maand).

**Figuur 15: Voorkeuren voor huurprijzen (op basis van 76 respondenten met voorkeur voor huur)**

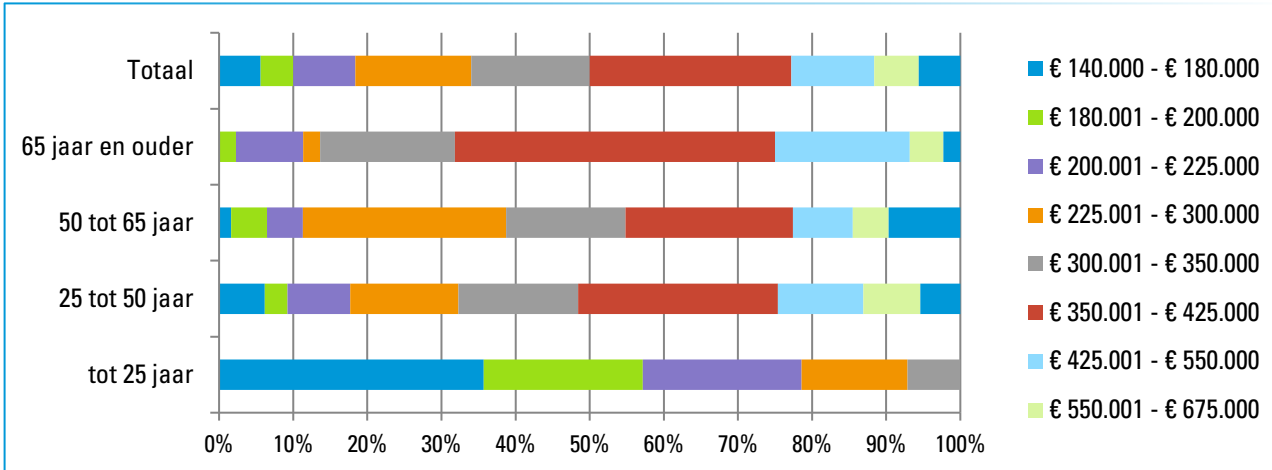


Bron: Enquête WBO Bleiswijk, bewerking Stec Groep (2019).

**Veel interesse voor woningen vanaf € 225.000, maar starters (tot 25 jaar) hebben een lager budget**

Onderstaand figuur toont de voorkeur voor kooprijksklassen, op basis van de respondenten die een voorkeur hebben voor een koopwoning (en weten wat zij hieraan uit willen en kunnen geven). Het valt op dat ongeveer 60% van de respondenten een koopwoning zou willen tussen de € 225.000 en € 425.000. De respondenten tussen de 50 en 65 jaar hebben een bovengemiddelde voorkeur voor woningen tussen de € 225.000 en € 300.000. De 65-plussers hebben juist een relatief sterke voorkeur voor woningen tussen de € 350.000 en € 425.000. Van de respondenten tot 25 jaar wil bijna 80% een woning tot € 225.000.

**Figuur 16: Voorkeuren voor kooprijzen (op basis van 250 respondenten met voorkeur voor koop)**



Bron: Enquête WBO Bleiswijk, bewerking Stec Groep (2019).

**MARKTCONSULTATIE: OUDEREN DIE WILLEN HUREN BLIJVEN BIJ VOORKEUR IN HETZELFDE PRIJSSEGMENT, OUDEREN DIE WILLEN KOPEN ZIJN WEL BEREID OM HIERVOOR MEER TE BETALEN**

Oudere huishoudens in een sociale huurwoning willen vaak doorstromen naar een appartement of nultredenwoning, zonder dat hun maandelijkse huurprijs stijgt. 3B Wonen zorgt er daarom voor dat huishoudens die doorstromen naar een levensloopbestendige woning geen hogere huurprijs betalen. Makelaars zien aan de andere kant het signaal dat oudere huishoudens met een koopwoning wel bereid zijn om meer te betalen voor een levensloopbestendige woning, wanneer dit een kwalitatief goede woning is op een geschikte locatie. Deze huishoudens hebben meer financiële mogelijkheden om een dergelijke stap te zetten dan huishoudens die afhankelijk zijn van een sociale huurwoning.

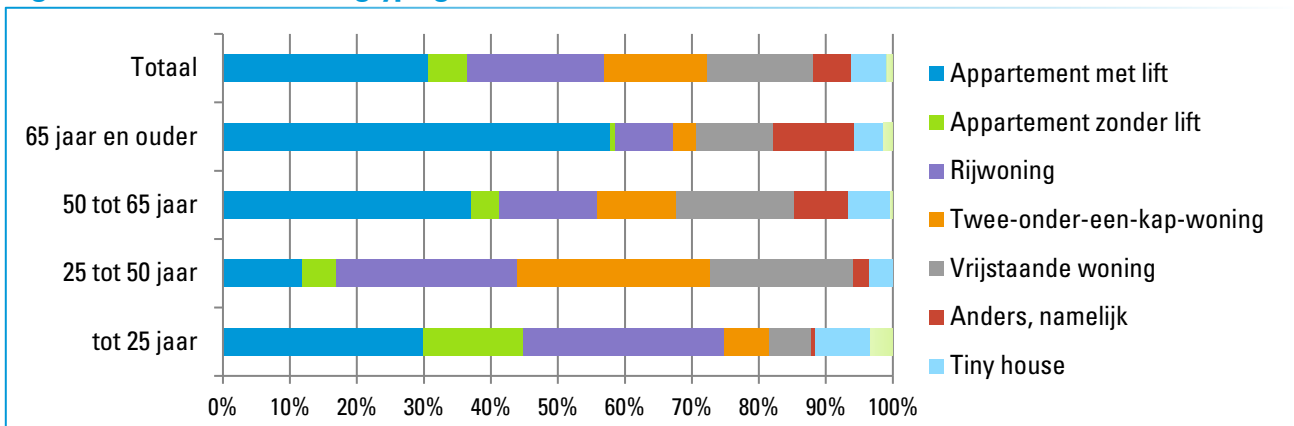
**MARKTCONSULTATIE: GEWENSTE EN REALISTISCHE KOOPPRIJZEN LIGGEN VER UIT ELKAAR**

Uit gesprekken met de makelaars is gebleken dat de aankoopprijs van de gewenste woning van veel woningzoekenden op dit moment tussen de € 250.000 en € 350.000 ligt. Op basis van de enquête zoekt circa een derde van de respondenten een woning in deze prijsklasse, voornamelijk respondenten tussen de 50 en 65 jaar oud. Een ander groot deel van de huishoudens zoekt een woning tussen de € 350.000 en € 425.000. Dit zijn voornamelijk de 65-plussers (zie ook vorig tekstkader over de bereidheid van ouderen om meer te betalen voor een woning). In de afgelopen vier maanden lag de gemiddelde transactieprijs van een woning in Bleiswijk op € 388.000 (op basis van 72 transacties op Funda). Hiermee ligt de daadwerkelijke koopprijs van een woning een stuk hoger dan de gewenste koopprijs.

**Twee derde van de respondenten heeft een voorkeur voor grondgebonden eengezinswoning, maar respondenten vanaf 50 en 65 jaar hebben een toenemende interesse in appartementen**

Wanneer we kijken naar de woningtypen waar respondenten interesse in hebben, dan valt op dat circa 37% interesse heeft in een appartement (31% met lift en 6% zonder lift). De overige respondenten hebben interesse in diverse typen grondgebonden eengezinswoningen. Met name de groep tussen de 25 en 50 heeft een bovengemiddelde interesse in grondgebonden woningen. In deze groep zitten veel gezinnen, of stellen met een kind(wens). Een eengezinswoning past goed bij deze huishoudenssamenstelling. Vanaf 50 jaar zien we een toenemende interesse in appartementen: 41% van de respondenten heeft hierin interesse. Van de respondenten die ouder zijn dan 65 jaar heeft zelfs 59% de voorkeur voor een appartement. Appartementen zijn doorgaans levensloopbestendig en sluiten daardoor goed aan bij deze doelgroep. Ook bij respondenten tot 25 jaar is interesse in appartementen, mogelijk vanuit betaalbaarheidsoverwegingen.

**Figuur 17: Naar welk woningtype gaat uw voorkeur uit?**



Bron: Enquête WBO Bleiswijk, bewerking Stec Groep (2019).

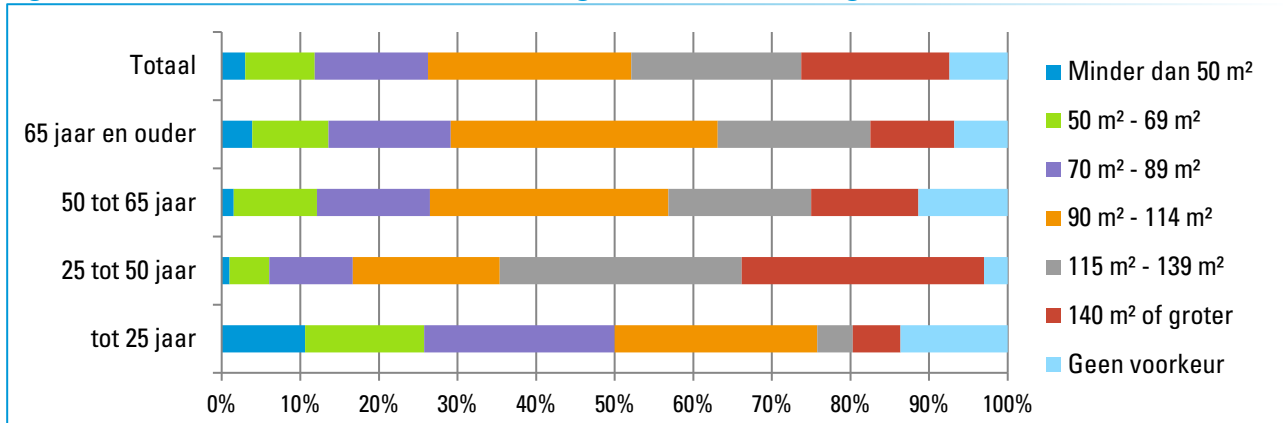
**MARKTCONSULTATIE: BEHOEFTE AAN MEER RIJTJESWONINGEN EN APPARTEMENTEN**

Makelaars zien een vraag naar eengezinswoningen met drie slaapkamers en een tuin. Dit zijn bij voorkeur rijtjeswoningen, zodat deze nog relatief betaalbaar zijn. Hiermee kunnen jongere huishoudens bediend worden. Van dit woningtype is momenteel onvoldoende aanbod. Er is ook een vraag naar tweekappers, maar deze zijn al veel aanwezig in de bestaande woningvoorraad. Daarnaast is er een grote vraag naar appartementen, maar een gebrek aan aanbod. Er is weinig dynamiek in de markt op basis van verkopen, omdat er weinig appartementen zijn die verkocht kunnen worden. Echter wanneer makelaars in Bleiswijk een appartement kunnen aanbieden, komen hier veel reacties op. De verwachting is daarom dat er wel behoefte is aan een groter aanbod van appartementen of grondgebonden nultredenwoningen.

**Voornameijk respondenten tot 25 jaar hebben de voorkeur voor een kleinere woning**

De respondenten tot 25 jaar zijn op zoek naar een relatief kleine woning: 50% zoekt een woning tot 90 vierkante meter. De respondenten tussen de 25 en 50 jaar zijn juist wel op zoek naar een wat grotere woning: 31% van deze groep heeft de voorkeur voor een woning tussen de 115 en 140 vierkante meter en ook 31% zou een woning groter dan 140 vierkante meter willen. De respondenten boven de 50 jaar geven meer de voorkeur voor een woning tussen de 90 en 115 vierkante meter (respectievelijk 30% en 34%).

**Figuur 18: Wat is uw voorkeur wat betreft de grootte van de woning?**



Bron: Enquête WBO Bleiswijk, bewerking Stec Groep (2019).

**MARKTCONSULTATIE: MAKELAARS SCHATTEN GEWENST WOONOPPERVLAK GROTER IN**

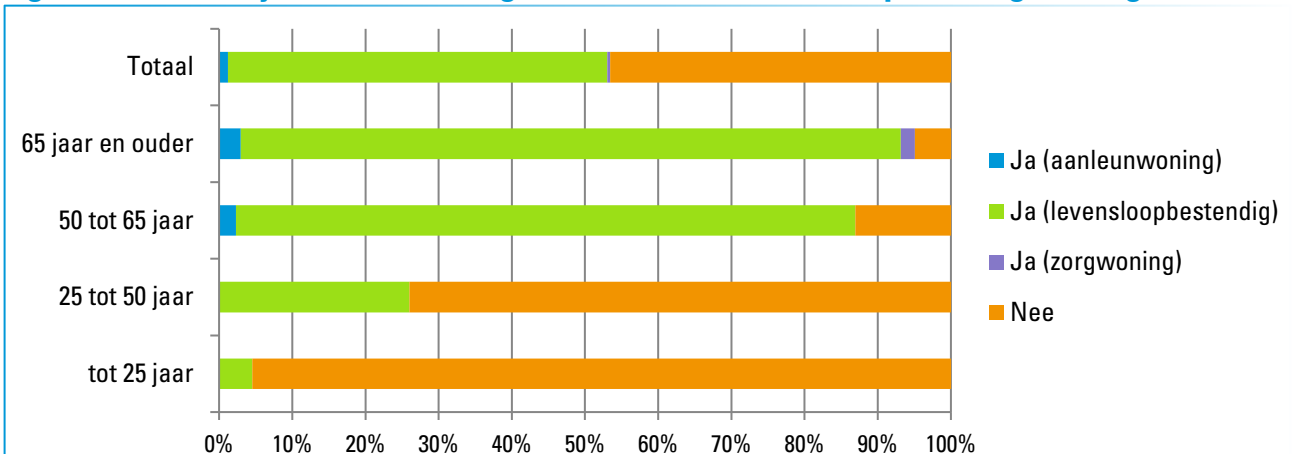
Makelaars nemen een vraag weer naar tussenwoningen en appartementen van 125 tot 150 vierkante meter. Ook is er een vraag naar vrijstaande woningen tot 175 vierkante meter. Op basis van de enquête zijn er echter ook veel respondenten, met name jongeren en 65-plussers, die behoefte hebben aan kleinere woningen tussen de 90 en 115 vierkante meter.

**4.3 Er is behoefte aan meer levensloopbestendige woningen in Bleiswijk**

**95% van de 65-plussers zou een levensloopbestendige (zorg of aanleun) woning willen**

Van alle respondenten zou ongeveer de helft (52%) interesse hebben in een levensloopbestendige woning. Van de respondenten tussen de 50 en 65 jaar heeft 85% interesse in een levensloopbestendige woning, van de 65-plussers zelfs 90%. Ook hebben enkele respondenten interesse in een zorg- of aanleunwoning.

**Figuur 19: Heeft u bij uw nieuwe woning een voorkeur voor levensloopbestendige woning?**

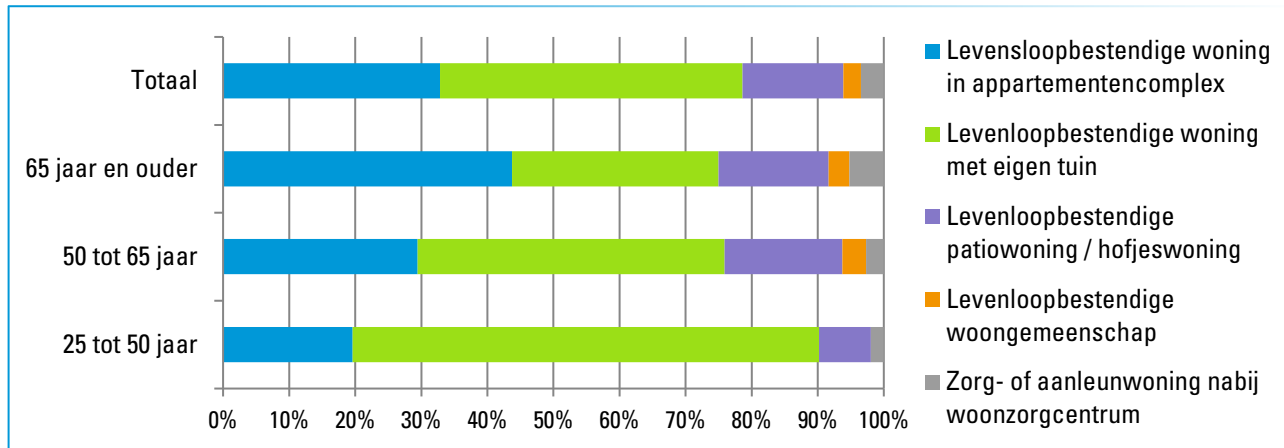


Bron: Enquête WBO Bleiswijk, bewerking Stec Groep (2019).

**Zowel interesse in grondgebonden levensloopbestendige woningen als in appartementen**

Van alle respondenten met interesse in een levensloopbestendige woning (263 respondenten) heeft 33% interesse in een levensloopbestendig appartement. Ongeveer 46% heeft interesse in een levensloopbestendige woning met een eigen tuin. Wat opvalt is dat jongere respondenten vaker interesse hebben in een levensloopbestendige woning met een tuin, terwijl 65-plussers vooral geïnteresseerd zijn in een levensloopbestendig appartement.

**Figuur 20: Naar wat voor een soort levensloopbestendige woning gaat uw voorkeur uit?**

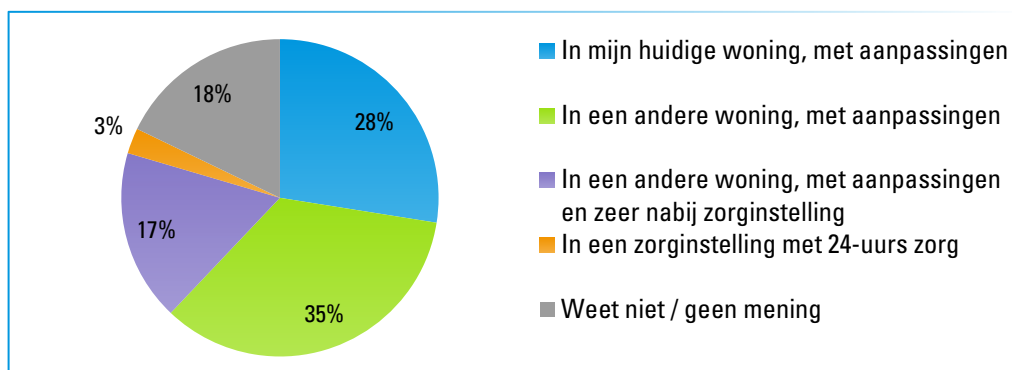


Bron: Enquête WBO Bleiswijk, bewerking Stec Groep (2019).

**Meer dan de helft van de respondenten geeft voorkeur aan een andere levensloopbestendige woning**

Van de respondenten met een voorkeur voor levensloopbestendig wonen heeft meer dan de helft aan dat zij dit in een andere woning dan hun huidige woning zouden willen. Voor 35% is een andere woning met aanpassingen voldoende, 17% zou een aangepaste woning nabij een zorginstelling willen en 3% zou zelfs in een zorginstelling willen wonen. Ongeveer 28% zou in hun huidige woning willen blijven, met aanpassingen. De overige 18% weet nog niet hoe zij willen wonen wanneer zij meer behoefte aan zorg zouden krijgen.

**Figuur 21: Stel u heeft meer zorg nodig, hoe wilt u dan wonen?**



Bron: Enquête WBO Bleiswijk, bewerking Stec Groep (2019).

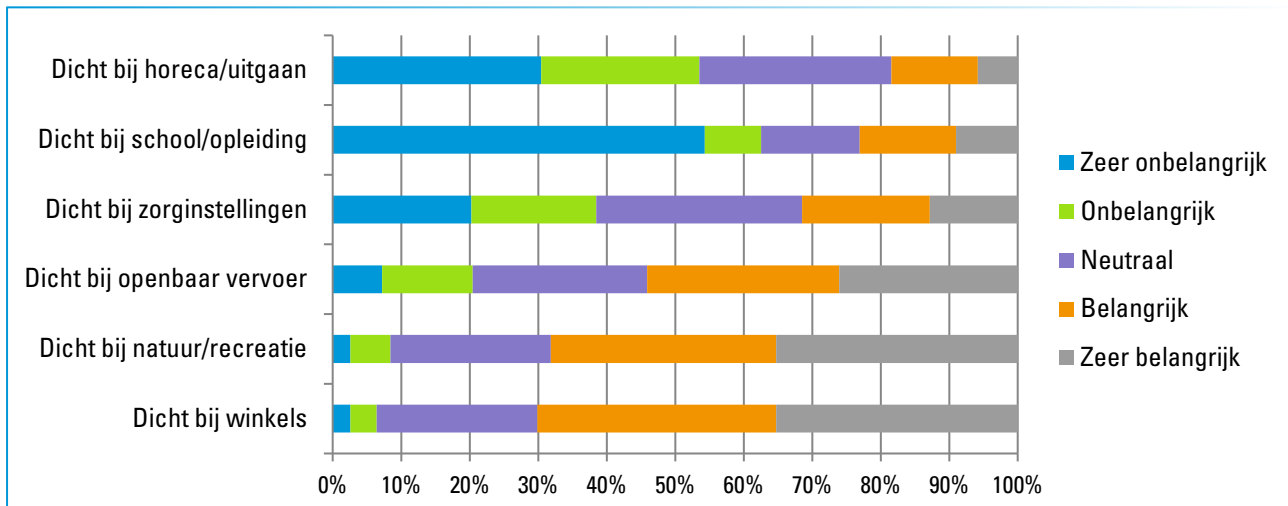
**MARKTCONSULTATIE: AANBOD VAN LEVENSLOOPBESTENDIGE WONINGEN MOET OMHOOG**

Zoals in paragraaf 4.1 beschreven zien makelaars en 3B Wonen een toenemende vraag naar levensloopbestendige woningtypen. Het aanbod is momenteel beperkt, waardoor doorstroming op de woningmarkt stukt. Zowel in de huur- als koopsector is ruimte voor toevoeging van dergelijke woningen.

#### 4.4 Nabijheid van winkels en natuur/recreatie (zeer) belangrijk voor alle doelgroepen

Onderstaand figuur toont het belang van diverse omgevingskenmerken, op basis van alle respondenten. Circa 70% van de respondenten vindt de nabijheid van winkels en natuur en recreatie (zeer) belangrijk. De nabijheid van scholen en opleiding vindt 62% daarentegen (zeer) onbelangrijk, net als de nabijheid van horeca- of uitgaansgelegenheden (53%). De belangrijkste verschillen per doelgroep behandelen we hierna.

**Figuur 22: Stel dat u gaat verhuizen, welke kenmerken van de woonomgeving zijn van belang?**



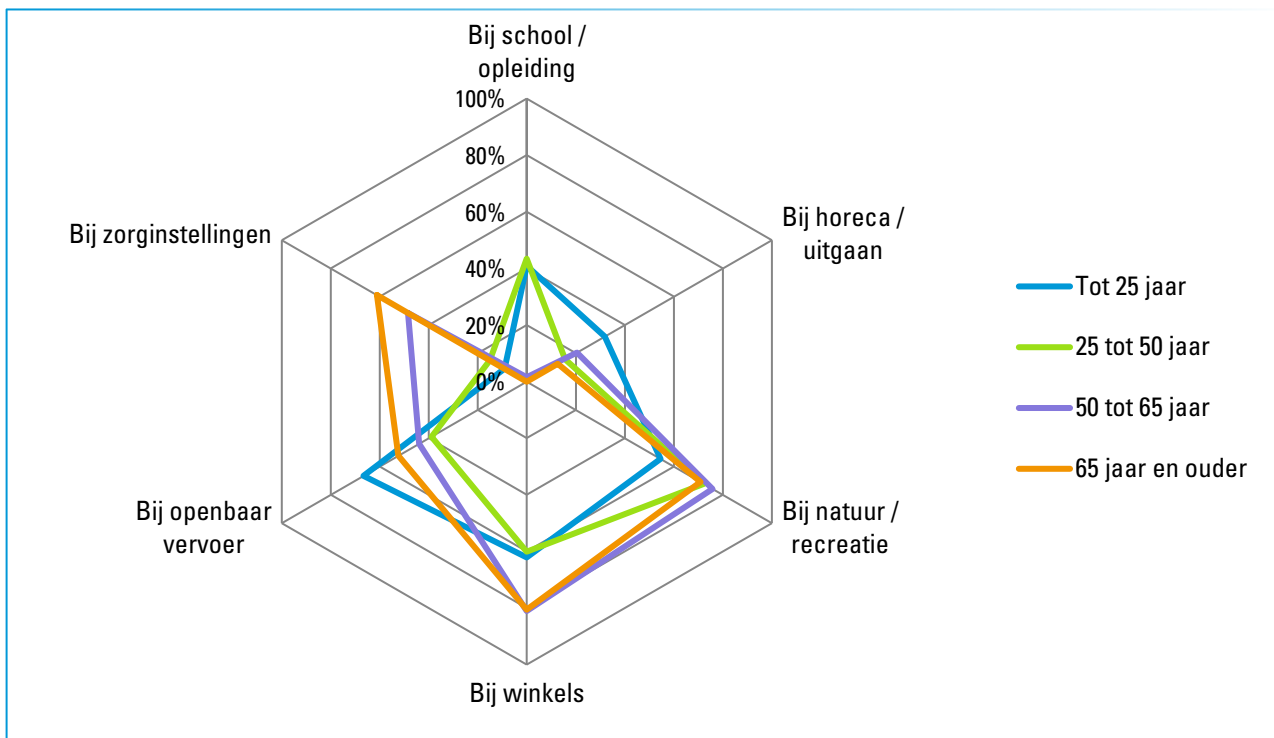
Bron: Enquête WBO Bleiswijk, bewerking Stec Groep (2019).

#### Nabijheid van zorginstelling belangrijk voor 50-plussers, jongere huishoudens hechten meer waarde aan nabijheid van school of opleiding en de beschikbaarheid van openbaar vervoer

Onderstaande figuur toont de kenmerken van de woonomgeving die volgens de verschillende doelgroepen 'belangrijk' of 'zeer belangrijk' zijn. Het figuur toont het percentage van de respondenten wat dit kenmerk (zeer) belangrijk vindt. Het volgende valt op:

- De nabijheid van winkels wordt door zo'n 80% van de 50- en 65-plussers (zeer) belangrijk gevonden. Van de jongere respondenten vindt ook circa 60% de nabijheid van winkels (zeer) belangrijk.
- De nabijheid van openbaar vervoer is met name (zeer) belangrijk voor de doelgroep tot 25 jaar (67%), maar ook voor de 65-plussers (52%). De overige doelgroepen hebben doorgaans vaker een eigen auto en zijn daardoor minder afhankelijk van het openbaar vervoer om ergens te kunnen komen.
- De nabijheid van zorginstelling is (zeer) belangrijk voor 60% van de 65-plussers, maar ook 50% van de 50 tot 65-jarigen vindt dit een (zeer) belangrijke voorziening. Zij houden bij het uitzoeken van een woonomgeving mogelijk al rekening met een toekomstige zorgbehoefte.
- De nabijheid van school of opleiding wordt vooral (zeer) belangrijk gevonden door de doelgroep tot 25 jaar (naar verwachting voor henzelf) en de doelgroep tussen de 25 en 50 jaar (naar verwachting vanwege hun kinderen). Bij beide groepen vindt circa 40% dit een (zeer) belangrijk omgevingskenmerk.
- De nabijheid van horeca is voor de minste respondenten (zeer) belangrijk. Van de respondenten tot 25 jaar vindt circa 32% dit een (zeer) belangrijk kenmerk.
- Natuur en recreatie nabij de woning is voor bijna alle doelgroepen (zeer) belangrijk. Voor alle doelgroepen vanaf 25 jaar vindt 71% tot 76% van de respondenten dit een (zeer) belangrijk kenmerk. Tot 25 jaar ligt dit aandeel iets lager, namelijk op circa 55%.

**Figuur 23: 'Belangrijke' of 'zeer belangrijke' kenmerken van de woonomgeving per doelgroep**



Bron: Enquête WBO Bleiswijk, bewerking Stec Groep (2019).

**MARKTCONSULTATIE: OUDEREN WONEN GRAAG CENTRAAL IN DE KERN, JONGERE HUISHOUDENS ZIJN BEREID OM VERDER VAN VOORZIENINGEN TE WONEN IN RUIL VOOR BETAALBAARHEID**

3B Wonen en makelaars in Bleiswijk geven aan dat de meeste woningzoekenden een voorkeur hebben voor een woning centraal in de kern. De gewenste woning staat bij voorkeur dicht bij diverse voorzieningen. Voor oudere huishoudens zijn niet alleen winkels, maar ook de nabijheid van zorgvoorzieningen van belang. De verwachting is dat jonge huishoudens en gezinnen bereid zijn om verder van voorzieningen af te wonen, als zij dan een betaalbare woning kunnen betrekken.



# 5 Opgaven voor Bleiswijk

## 5.1 Gemeente groeit sterk, maar houdt in Bleiswijk rekening met vergrijzing

### Het aantal gezinnen in Lansingerland neemt de komende jaren naar verwachting verder toe

Op basis van de prognoses groeit de gemeente Lansingerland nog sterk de komende jaren, van circa 23.300 huishoudens nu naar bijna 32.000 over twintig jaar. Momenteel zijn gezinnen de grootste doelgroep in de gemeente en deze groep zal de komende jaren verder in omvang toenemen. Uit de verhuisgegevens van de afgelopen jaren blijkt ook dat de gemeente Lansingerland vooral huishoudens tussen de 25 en 40 jaar aantrekt. We zien daarom voor de gemeente tot 2029 nog een grote uitbreidingsbehoefte van het aantal grondgebonden woningen, met name in het koopsegment (zie paragraaf 3.2).

### Ook neemt het aantal 55- en 75-plushuishoudens in de gemeente toe, er is sprake van vergrijzing

Naast een toename van het aantal gezinnen, zien we een sterke toename van het aantal 55- en 75-plushuishoudens in de gemeente. Dit zijn niet allemaal oudere huishoudens die naar Lansingerland toe verhuizen, maar vooral huishoudens die er nu al wonen, die ouder worden. Hierdoor komen zij in een andere doelgroep terecht. Het aandeel 75-plussers neemt de komende twintig jaar toe van 11% naar 19%. Hierdoor zien we voor de gemeente tot 2029 ook een grote uitbreidingsbehoefte van het aantal appartementen en nultredenwoningen, zowel in het koop- als huursegment (zie paragraaf 3.2).

### Bleiswijk sterkere vergrijzing en een woningvoorraad die vooral gericht is op gezinnen

Hoewel er voor de gemeente Lansingerland als geheel nog een grote uitbreidingsbehoefte aan woningbouw bestaat (circa 5.445 woningen tot 2029), lijkt deze uitbreidingsbehoefte voor Bleiswijk op basis van prognoses beperkt. Primos2019 verwacht een toename van circa 30 huishoudens tot 2029. Wel staat Bleiswijk voor een demografische transitie: het aantal gezinnen neemt af en het aantal 75-plushuishoudens neemt toe (zie paragraaf 2.4). Het grootste deel van de woningvoorraad is nu echter gericht op gezinnen, maar nog beperkt (levensloop)geschikt voor ouderen. Het aandeel appartementen en nultredenwoningen is lager dan gemiddeld in de gemeente (zie paragraaf 3.1). De grootste kwalitatieve opgave voor Bleiswijk ligt daarom voor de middellange termijn (10/20 jaar) op het realiseren van meer appartementen en nultredenwoningen, die ook geschikt zijn voor oudere huishoudens.

## 5.2 Toevoegen van zo'n 25 tot 40 woningen per jaar lijkt haalbaar op basis van enquête, mits gecompenseerd met andere kernen in Lansingerland

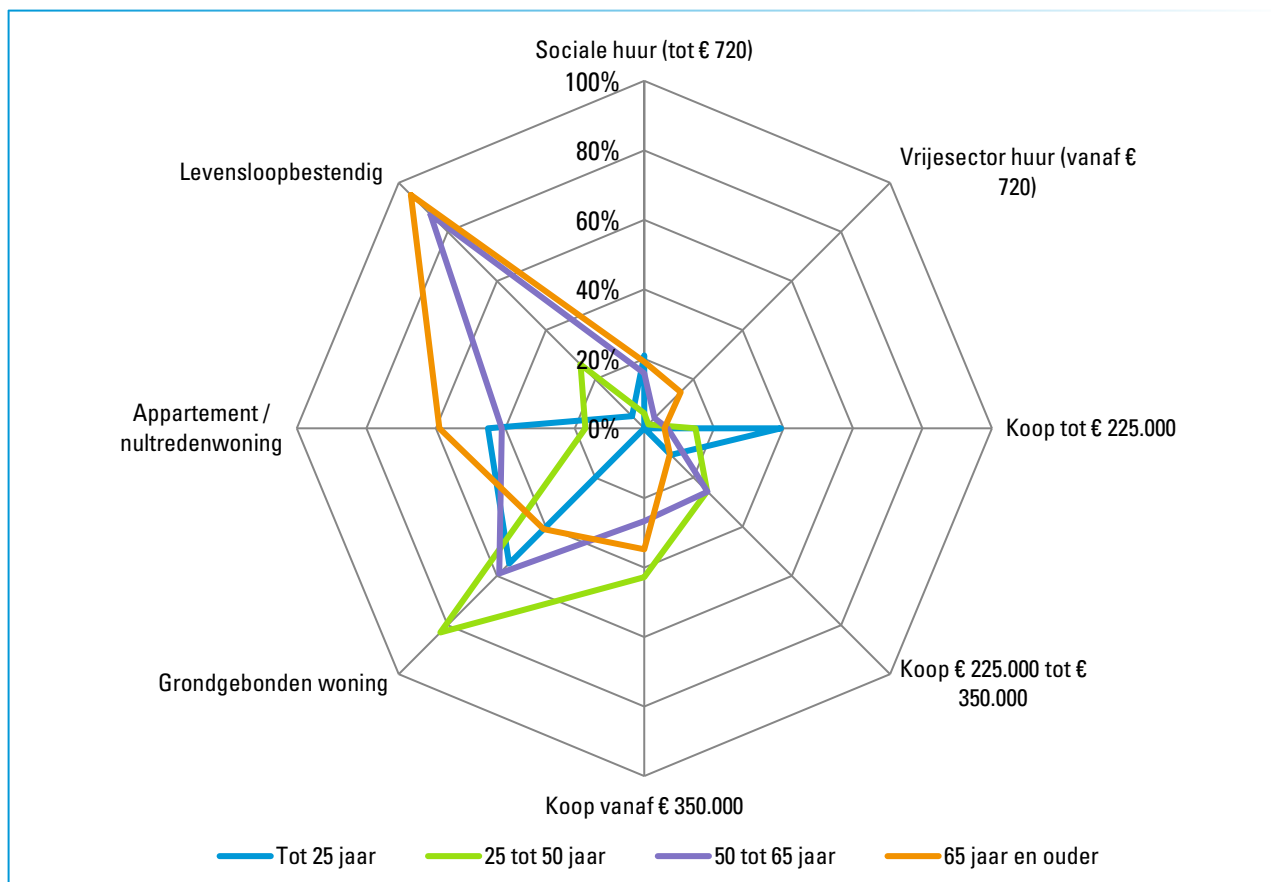
### Huishoudens tot 25 jaar en tussen de 25 en 50 jaar willen vooral grondgebonden koopwoningen

Op basis van de enquête zien we dat een groot deel van de huishoudens in Bleiswijk een voorkeur heeft voor een reguliere grondgebonden koopwoning. Dit geldt met name voor de jongeren tot 25 jaar en de huishoudens tussen 25 en 50 jaar. Zie onderstaand figuur. De bestaande woningvoorraad bestaat echter al voor het overgrote deel uit grondgebonden koopwoningen (zie paragraaf 3.1). Deze woningen worden momenteel nog vaak bewoond door 50- en 65-plushuishoudens, die een stap willen zetten naar een (levensloopbestendig) appartement of grondgebonden nultredenwoning. Na verhuizing van deze 50- en 65-plushuishoudens komt dit type woning weer vrij voor andere huishoudens met een voorkeur hiervoor.

**Huishoudens vanaf 50 jaar hebben een zeer sterke voorkeur voor levensloopbestendig wonen**

Waar huishoudens tussen de 25 en 50 jaar aangeven groter te willen wonen, geven 50- en 65-plus huishoudens juist vaak aan dat zij kleiner of gelijkvloers willen wonen (zie tabel 4, paragraaf 4.1). Onderstaand figuur laat zien dat bijna alle 50 en 65-plussers een levensloopbestendige woning willen. De behoefte van respondenten tussen 50 en 65 jaar is relatief vergelijkbaar met de behoefte van 65-plussers. Een belangrijk verschil is dat 50 tot 65 jarigen vaker levensloopbestendig willen wonen in een grondgebonden woning, terwijl 65-plussers vaker een levensloopbestendig appartement willen. Ook willen 65-plussers vaker een vrijesectorhuurwoning, terwijl 50 tot 65 jarigen vaker een woning in het segment tussen € 225.000 en € 350.000 willen kopen.

**Figuur 24: Kenmerken van de gewenste woning per doelgroep (op basis van resultaten uit enquête)**



Bron: Enquête WBO Bleiswijk, bewerking Stec Groep (2019).

Onderstaande tabel geeft per doelgroep de grootste opgaven weer en daarbij een indicatie van de behoefte vanuit deze doelgroepen. Deze indicatie is vraag gestuurd, op basis van de enquête. De totale behoefte van de doelgroepen is daarom groter dan de uitbreidingsbehoefte van 30 huishoudens voor Bleiswijk (volgens Primos2019). We hebben voor de indicatie van de behoefte de omvang van de doelgroepen in 2019 als uitgangspunt genomen. Op basis van de enquête weten we per doelgroep welk aandeel binnen een jaar wil verhuizen<sup>4</sup>, welk aandeel in Bleiswijk wil blijven en welk aandeel hiervan een nieuwbouwwoning wil.<sup>5</sup>

<sup>4</sup> Gecorrigeerd met resultaten uit WoON over daadwerkelijk verhuisgedrag van huishoudens (naar leeftijd).

<sup>5</sup> Onder nieuwbouw verstaan we niet alleen nieuw te bouwen woningen, maar ook woningen die door huishoudens in Bleiswijk nog aantrekkelijk gevonden worden. Op basis van marktconsultatie betreffen dit woningen na 1990. Circa 40% van de voorraad in Bleiswijk is na 1990 gebouwd (zie figuur 10). Het gaat dus om circa 1.900 woningen die nog relatief nieuw zijn.

**Tabel 5: Opgaven en indicatieve vraag per doelgroep (op basis van resultaten uit enquête)**

Doelgroep	Voorkeur woningtype	Voorkeur eigendom	Voorkeur prijsklasse	Indicatieve vraag tot 2029
Huishoudens tot 25 jaar	Zowel voor grondgebonden woning als appartement.	Vooral koop (50%) Beperkt huur (21%)	€ 140.000 - € 180.000 (36%) € 180.000 - € 225.000 (42%)	20 tot 30
Huishoudens 25 tot 50 jaar	Grote voorkeur voor grondgebonden woning.	Vooral koop (83%) Beperkt huur (6%)	€ 225.000 - € 350.000 (31%) € 350.000 - € 425.000 (27%)	Beperkt toevoegen
Huishoudens 50 tot 65 jaar	Levensloopbestendig, in grondgebonden woning	Vooral koop (59%) Beperkt huur (20)	€ 225.000 - € 350.000 (44%) € 350.000 - € 425.000 (23%)	150 tot 200
Huishoudens vanaf 65 jaar	Levensloopbestendig, in appartement	Vooral koop (51%) Bovengemiddeld huur (34%)	€ 350.000 - € 425.000 (43%) Huur: 43% boven € 720	150 tot 200
<b>Totaal</b>				<b>Circa 300 tot 400 (25 tot 40 per jaar)</b>

Bron: Enquête WBO Bleiswijk, bewerking Stec Groep (2019).

### Beleidsoverweging om te kiezen voor meer woningen in Bleiswijk, mits compensatie binnen gemeente

Bovenstaande tabel is vraag gestuurd, gebaseerd op de korte termijn behoefte die uit de enquête is voortgekomen. De Primos2019 prognose laat een kleinere behoefte zien. We merken op dat prognoses op een lager schaalniveau sterker worden sterk gestuurd door het bouwprogramma. Volgens Primos2019 worden er de komende 10 jaar 17 woningen toegevoegd in Bleiswijk, van de 5.460 woningen die zij verwachten in heel Lansingerland. Dit verklaart deels waarom de uitbreidingsvraag zo laag is voor Bleiswijk. U kunt er als gemeente voor kiezen om te koersen op de toename van 30 huishoudens voor Bleiswijk zoals Primos voorspelt, of om meer woningen te programmeren in deze kern (op basis van de actuele vraag). Houd er wel rekening mee dat de totale uitbreidingsbehoefte voor de gemeente Lansingerland circa 5.445 woning bedraagt tot 2029. Meer woningen programmeren in Bleiswijk betekent dat er gecompenseerd moet worden in Bergschenhoek en Berkel en Rodenrijs.

Kortom: u heeft als gemeente de keuze om meer woningen toe te voegen in Bleiswijk, niet vanuit de prognoses op kernniveau, maar vraag gestuurd op basis van de enquête. Deze vraag betreft indicatief zo'n 25 tot 40 woningen per jaar. Als u hiervoor kiest, dan dienen deze aantallen gecompenseerd te worden met de rest van Lansingerland, omdat hier vanuit het planaanbod meer groei verwacht wordt. Huishoudens kunnen immers maar op een plek binnen de gemeente wonen.

### 5.3 Bouw voor oudere huishoudens: dit biedt kansen voor doorstroming

In tabel 5 benoemen we een beperkte behoefte aan toevoegen van woningen voor huishoudens tussen 25 en 50 jaar.<sup>6</sup> Uit de enquête blijkt namelijk dat deze doelgroep een voorkeur heeft voor ruime, grondgebonden koopwoningen. Het grootste deel van de woningvoorraad in Bleiswijk bestaat hier al uit, waarvan circa 1.900 (relatief) nieuwe woningen (zie voetnoot 5). Ook de makelaars geven aan dat deze doelgroep woningen zoekt waar al veel (potentieel) aanbod van is, wat vrij kan komen middels doorstroming. Woningen toevoegen voor deze doelgroep lijkt ons daarom in beperkte mate noodzakelijk.

We adviseren u om nieuwbouw in Bleiswijk in te zetten als kwalitatieve aanvulling op de bestaande voorraad en om doorstroming te genereren. Dit sluit niet alleen aan bij de resultaten uit de enquête, maar ook bij de demografische transitie en kwalitatieve behoefte op de langere termijn (zie paragraaf 3.2). Door appartementen en nultredenwoningen te bouwen ontstaat er doorstroming op de woningmarkt. Hierdoor komen gezinswoningen vrij waar nu nog 50- en 65-plushuishoudens wonen. Andere doelgroepen die geïnteresseerd zijn in deze woningen kunnen dan in de bestaande woningvoorraad een gezinswoning kopen (of huren).

<sup>6</sup> Op basis van de berekening zien we vanuit deze doelgroep een vraag naar circa 800 tot 900 woningen.

### Nabijheid van winkel- en zorgvoorzieningen is belangrijk voor 50-plussers

Huishoudens vanaf 50 jaar geven aan dat zij graag wonen op een locatie nabij winkels en (zorg)voorzieningen. Hierdoor kunnen zij, ook wanneer zij in de toekomst minder goed ter been zijn, nog relatief zelfstandig blijven. De nabijheid van openbaar vervoer wordt ook belangrijker naarmate huishoudens ouder worden. Programmeer woningen voor deze doelgroep daarom bij voorkeur dicht bij dergelijke voorzieningen en op een centrale plek in Bleiswijk.

#### HUISHOUDENS IN BLEISWIJK ZIJN ZEER STERK GERICHT OP HUN EIGEN KERN

Uit de verhuisbewegingen, de enquête en de marktconsultatie blijkt dat huishoudens in Bleiswijk een sterke verhuisrelatie met hun eigen kern hebben. De meeste verhuizingen vinden plaats binnen Bleiswijk en bijna 90% van de respondenten geeft aan dat zij in Bleiswijk willen blijven. Dit betekent dat er (gezien de bestaande woningvoorraad en de aankomende demografische transitie) meer woningen nodig zijn om de vergrijzende huishoudens in Bleiswijk zelf te kunnen blijven huisvesten.

### 5.4 Voeg enkele betaalbare starterswoningen (rijwoning of appartement) toe

Naast een toenemende behoefte aan levensloopbestendige woningen voor ouderen is er, zeker op korte termijn, behoefte aan betaalbare woningen voor starters. Hieraan is een tekort in Bleiswijk. Dit blijkt uit de enquête en dit wordt bevestigd door de marktpartijen en 3B Wonen. Dit tekort aan betaalbare woningen komt enerzijds door de hoge marktdruk op dit moment, maar anderzijds ook door de woningvoorraad in Bleiswijk. Er staan al relatief veel dure, ruime gezinswoningen. Deze komen vrij als oudere huishoudens doorstromen, dus meer van deze woningen toevoegen is geen aanvulling op de bestaande woningvoorraad. Zet woningbouw daarom in voor doelgroepen die tussen wal en schip vallen, zoals jonge tweeverdieners. Deze doelgroep verdient te veel voor een sociale huurwoning, maar te weinig om een woning van € 300.000 te kunnen kopen. Voeg daarom enkele starterswoningen toe (rijtjeswoningen of appartementen) Dit kan zowel in de vrijesectorhuur als in de koop, mits betaalbaar. Houd hierbij echter wel rekening met de prijs-kwaliteitverhouding: bij een lagere prijs hoort in de huidige markt ook een kleiner (woon)oppervlak.

#### MET (HUUR)APPARTEMENTEN KUNNEN MEERDERE DOELGROEPEN BEDIEND WORDEN

Uit de enquête blijkt dat 45% van de jongeren in een appartement zou willen wonen, ook is er een relatief groot aandeel jongeren dat zou willen huren. Door betaalbare (huur)appartementen toe te voegen aan de woningvoorraad kunnen deze jongeren een eerste stap zetten op de woningmarkt, voordat zij een gezinswoning kopen. Bijkomend voordeel is dat deze appartementen op de langere termijn ook geschikt zijn voor de toenemende groep oudere huishoudens. Daarnaast zijn de geschikt voor bijvoorbeeld woonurgenten (zoals scheidingsgevallen) die snel en tijdelijk een woning zoeken.

### 5.5 Oriënteer op bestaande voorraadarrangementen: verduurzaming en transformatie

Bleiswijkers hebben een voorkeur voor nieuwbouwwoningen, zo blijkt uit de enquête en marktconsultatie. Maar het grootste deel van de toekomstige woningvoorraad in Bleiswijk staat er nu al. Er ligt dus ook een opgave in het aantrekkelijk maken en houden van de bestaande woningvoorraad.

We raden u dan ook aan om na te denken over instrumenten of arrangementen om de kwaliteit van de bestaande woningvoorraad op peil te houden (leningen of subsidies voor investeringen in verduurzaming, levensloopbestendigheid) of het tegengaan van een overschot aan grondgebonden woningen op de langere termijn. Ga samen met investeerders in middenhuur, de woningcorporatie(s) en bewonersverenigingen (voor de particuliere eigenaren) in gesprek over hoe de woningvoorraad op de langere termijn ook haar kwaliteit en waarde kan behouden. Kijk hierbij niet alleen naar de investeringen die nu

noodzakelijk zijn, maar ook naar besparingen op de langere termijn en naar het maatschappelijke rendement wat niet altijd in geld is uit te drukken.

## **5.6 Houd uw woningbouwprogramma adaptief en flexibel, om bij te kunnen sturen**

We raden u ook aan om zo flexibel mogelijk te blijven in toekomstige planvorming, zeker in Bleiswijk waar nog beperkte huishoudensgroei verwacht wordt. Dat kan door bestemmingsplannen zo laat mogelijk in procedure te brengen, als het plan helder is en zeker is dat het doorgaat. Of door plannen te verkleinen en op te knippen in meerdere deelfasen. Zo blijft u wendbaar, ligt er geen grote plancapaciteit op plekken te 'slapen' en houdt u grip op ontwikkelingen.

Ook uw toezeggingen aan initiatiefnemers, waaronder de anterieure overeenkomsten, kunnen regelmatig adaptiever. Enkele voorbeelden:

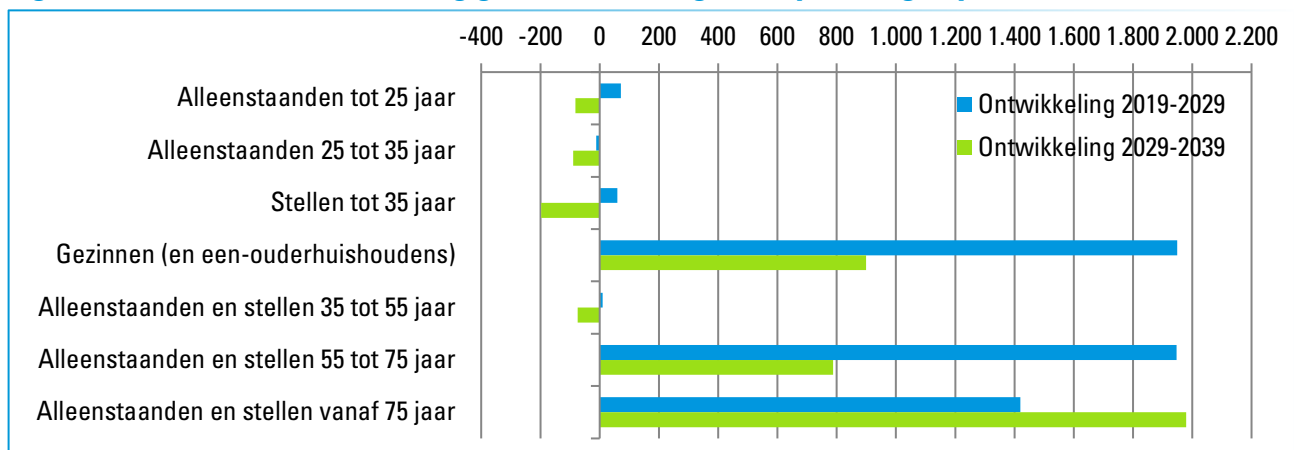
- Neem 'use it or lose it rights' op. Als de initiatiefnemer geen gebruik maakt van het bestemmingsplan binnen x jaar, kan de gemeente – zonder planschadeclaim – het bestemmingsplan wijzigen. Dit is een steeds vaker voorkomend contractonderdeel.
- Neem in het contract op hoe u samen plannen organisch, stedenbouwkundig en landschappelijk afrondt als ze niet meer geheel nodig zouden blijken, vooral bij grotere initiatieven aan de randen.
- Neem ook contracten op bij kleinere planologische procedures. Geef daarbij meer aan welk type woningen er komen vanuit de kwalitatieve behoefte. Als u bijvoorbeeld meer middeldure huurwoningen wilt, of woningen van een bepaalde omvang, kunt u dat ook hierin vastleggen.

# Bijlage A: Figuren en analyses gemeente Lansingerland

Deze bijlage bevat een aantal figuren over de gemeente Lansingerland ter ondersteuning van hoofdstuk 2.

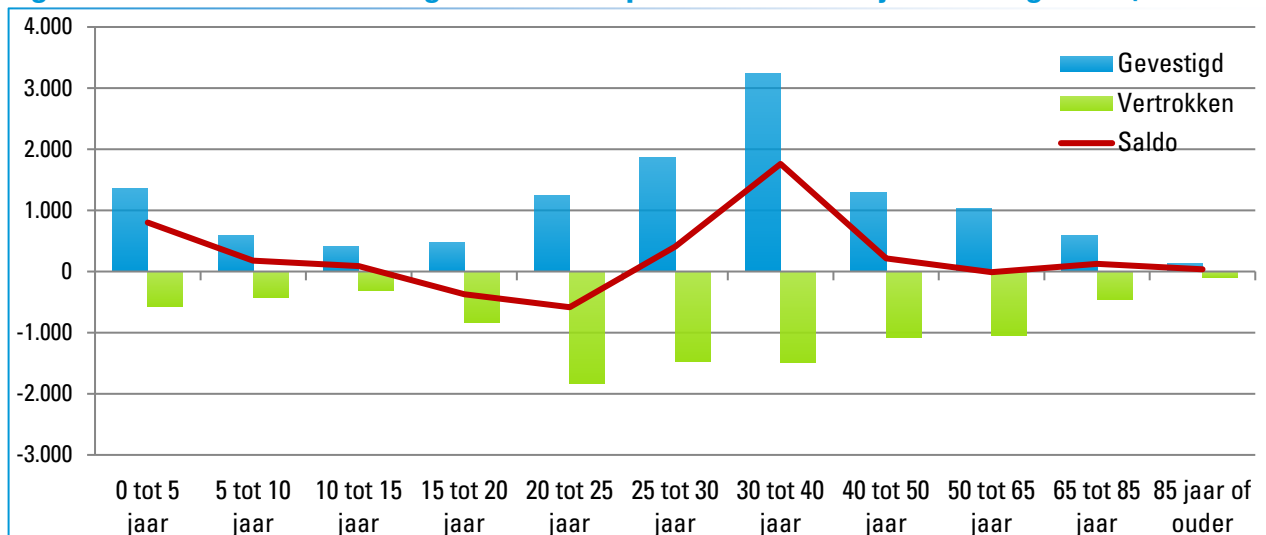
Onderstaand figuur toont de ontwikkeling per doelgroep, voor de komende tien jaar en de tien jaar daarna. Hierin is terug te zien dat zowel het aantal gezinnen als het aantal 55- en 75-plus huishoudens in omvang toenemen. De overige doelgroepen blijven relatief stabiel tot 2029, maar nemen daarna lichtelijk af.

**Figuur 25: Huishoudensontwikkeling gemeente Lansingerland per doelgroep (Primos2019)**



Bron: ABF (Primos2019). Bewerking Stec Groep (2019).

**Figuur 26: In- en uitstroom en migratiesaldo van personen naar leeftijd in Lansingerland (2013-2018)**



Bron: CBS (2019, maar cijfers over 2013 tot 2018). Bewerking Stec Groep (2019).

In totaal waren er tussen 2011 en 2018 zo'n 29.650 ingaande en 25.560 uitgaande verhuizingen in de gemeente Lansingerland (zie tabel 6 in bijlage A). Van de herkomstgemeenten van inkomende verhuizingen maakt Lansingerland circa 44% uit (de binnengemeentelijke verhuizingen). Daarnaast komt bijna een kwart van de inkomende verhuizingen uit Rotterdam. Ook Den Haag en Zoetermeer zijn goed voor ruim duizend inkomende verhuizingen. Bij uitgaande verhuizingen, blijft ongeveer de helft in Lansingerland (de binnengemeentelijke verhuizingen). Circa 16% vertrekt naar Rotterdam. Dit betekent dat Lansingerland meer personen vanuit Rotterdam aantrekt, dan dat er personen naar toe verhuizen. Wat opvalt is dat er meer dan twee keer zo veel personen de provincie uit gaan (2.967) vanuit Lansingerland, dan dat er naar Lansingerland toe gaan van buiten de provincie (1.196).

**Tabel 6: Inkomende en uitgaande verhuizingen gemeente Lansingerland 2011 tot 2018**

Herkomstgemeente Inkomende verhuizingen	Verhuizingen		Vetrekgemeente Uitgaande verhuizingen	Verhuizingen	
	Aantal	Aandeel		Aantal	Aandeel
Lansingerland	13.046	44%	Lansingerland	13.046	51%
Rotterdam	7.199	24%	Rotterdam	4.089	16%
's-Gravenhage	1.278	4%	's-Gravenhage	765	3%
Zoetermeer	1.038	4%	Zoetermeer	794	3%
Pijnacker-Nootdorp	891	3%	Pijnacker-Nootdorp	810	3%
Delft	531	2%	Delft	403	2%
Schiedam	442	2%	Schiedam	224	1%
Overig provincie	2.500	9%	Overig provincie	2.211	9%
Overig Nederland	1.196	4%	Overig Nederland	2.967	8%
<b>Totaal</b>	<b>29.652</b>	<b>100%</b>	<b>Totaal</b>	<b>25.558</b>	<b>100%</b>

Bron: CBS (2019, maar cijfers over 2011 tot 2018). Bewerking Stec Groep (2019). Afgerond op hele procenten.

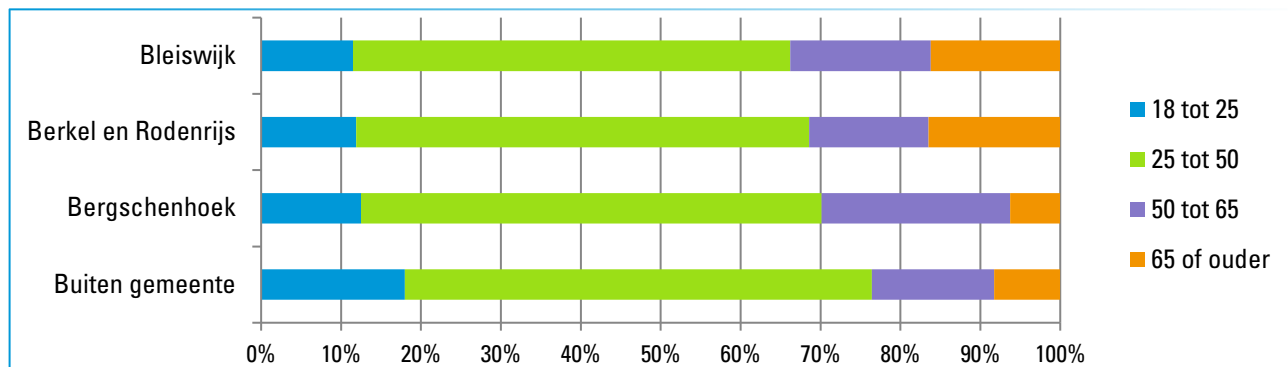
# Bijlage B: Analyse verhuizingen

## Verhuizingen Bleiswijk verdeeld naar leeftijdsgroepen

### Relatief veel jongeren verhuizen de gemeente uit, relatief weinig 65-plussers verlaten Bleiswijk

In onderstaand figuur zijn de uitgaande verhuizingen van de kern Bleiswijk onderverdeeld naar leeftijdsklassen en kernen. Opvallend is dat vanuit Bleiswijk maar een klein aandeel ouderen (65-plussers) naar een andere gemeente of naar Bergschenhoek vertrekt. Daarentegen is het aandeel jongeren (18 tot 25 jaar) dat naar een andere gemeente verhuist juist groter dan de binnengemeentelijke verhuizingen. Circa 16% van de verhuizingen naar buiten de gemeente bestaat uit personen tussen de 18 en 25 jaar.

**Figuur 27: Uitgaande verhuizingen Bleiswijk naar leeftijdsklassen (juni 2014 tot juni 2019)**

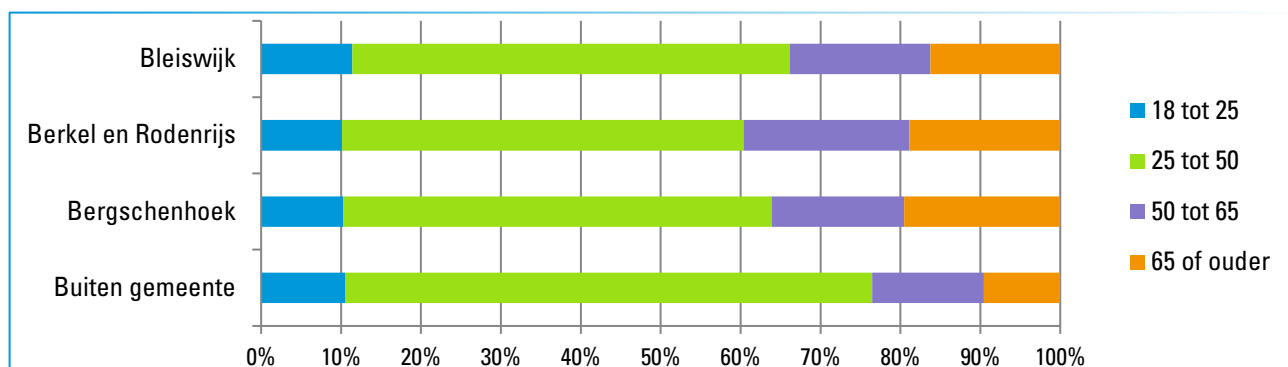


Bron: Ontvangen gegevens gemeente Lansingerland. Bewerking Stec Groep (2019).

### Bleiswijk trekt relatief meer 65-plussers uit Bergschenhoek en overige gemeenten, dan er vertrekken

In onderstaand figuur zijn de uitgaande verhuizingen van de kern Bleiswijk onderverdeeld naar leeftijdsklassen en kernen. Vergeleken met de uitgaande verhuizingen is het aandeel personen tussen de 18 en 25 dat naar Bleiswijk verhuist van buiten de gemeente relatief laag (10%). Daarentegen komen er relatief meer 50- en 65-plussers van buiten de gemeente naar Bleiswijk toe (dan dat er vertrekken). Dit geldt ook voor de verhuisdynamiek met Berkel en Rodenrijs en Bergschenhoek.

**Figuur 28: Inkomende verhuizingen naar leeftijdsklassen (juni 2014 tot juni 2019)**



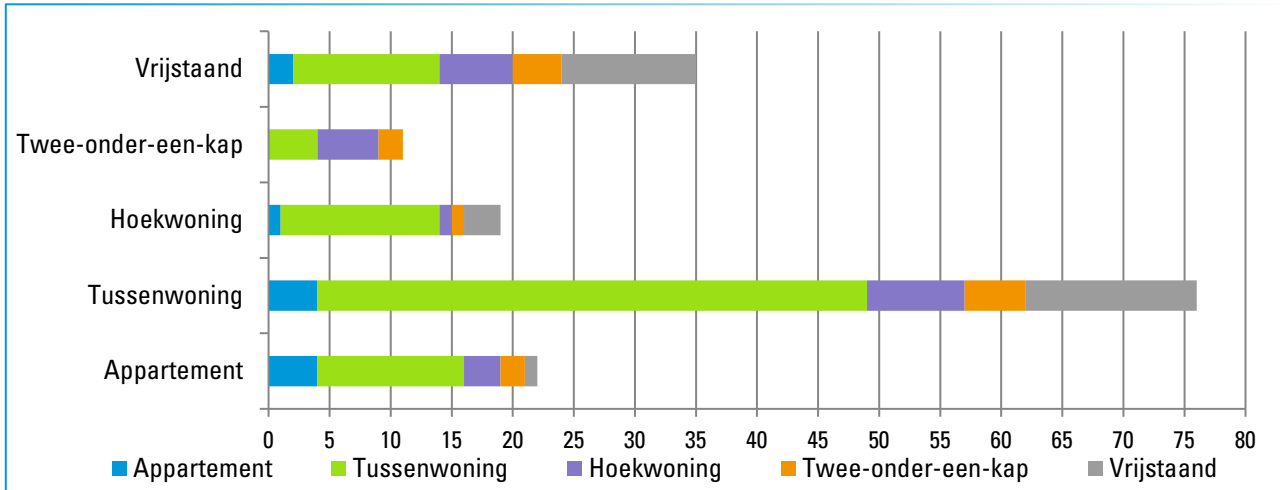
Bron: Ontvangen gegevens Lansingerland. Bewerking Stec Groep (2019).



### Huidige en voorgaande woning personen tussen de 18 en 25 jaar

Van de personen die (binnengemeentelijk) naar Bleiswijk verhuisd zijn tussen de 18 en 25 jaar, verhuisden de meesten naar een tussenwoning (76 personen). Zie onderstaand figuur.<sup>7</sup> Bij hun verhuizing lieten zij meestal ook een tussenwoning achter (45 personen). Wat opvalt is dat (na de tussenwoning) de vrijstaande woning het meest betrokken wordt door personen tot 25 jaar. Een mogelijke verklaring is dat zij niet zelfstandig een woning betrekken, maar mee verhuizen met hun ouders, naar de vrijstaande woning.

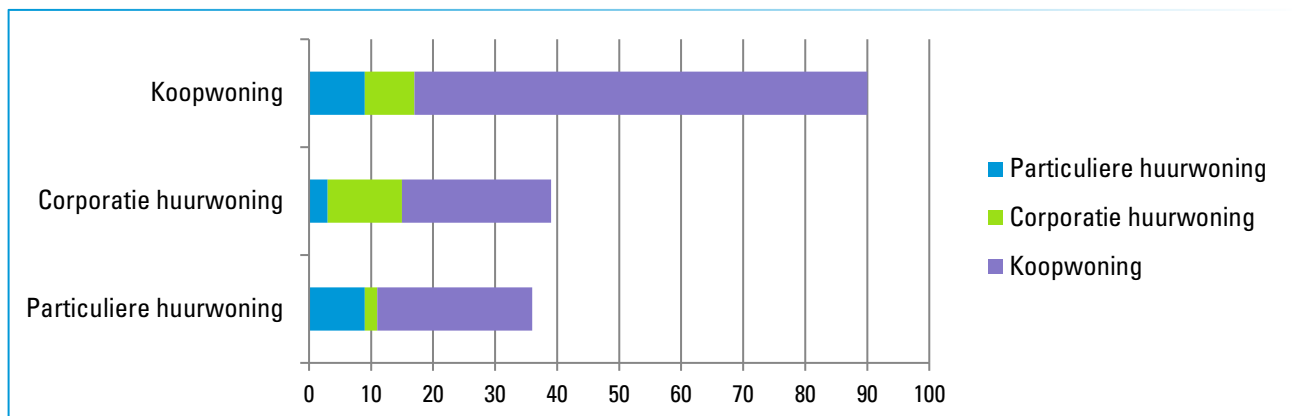
**Figuur 29: Huidige woning (type) in Bleiswijk, onderverdeeld naar woning die verlaten is**



Bron: Ontvangen gegevens Lansingerland. Bewerking Stec Groep (2019).

Van de personen die (binnengemeentelijk) naar Bleiswijk verhuisd zijn tussen de 18 en 25 jaar, verhuisden de meesten naar een koopwoning (55%). Zij kwamen ook grotendeels uit een koopwoning. Zie onderstaand figuur. Daarnaast huurden ook relatief veel jongeren een woning (45%), vergeleken met de andere leeftijdsgroepen: 36 personen huurden particulier en 39 huurden bij een corporatie. De meeste van hen verhuisde uit een koopwoning, naar verwachting het ouderlijk huis.

**Figuur 30: Huidige woning (eigendom) in Bleiswijk, onderverdeeld naar woning die verlaten is**



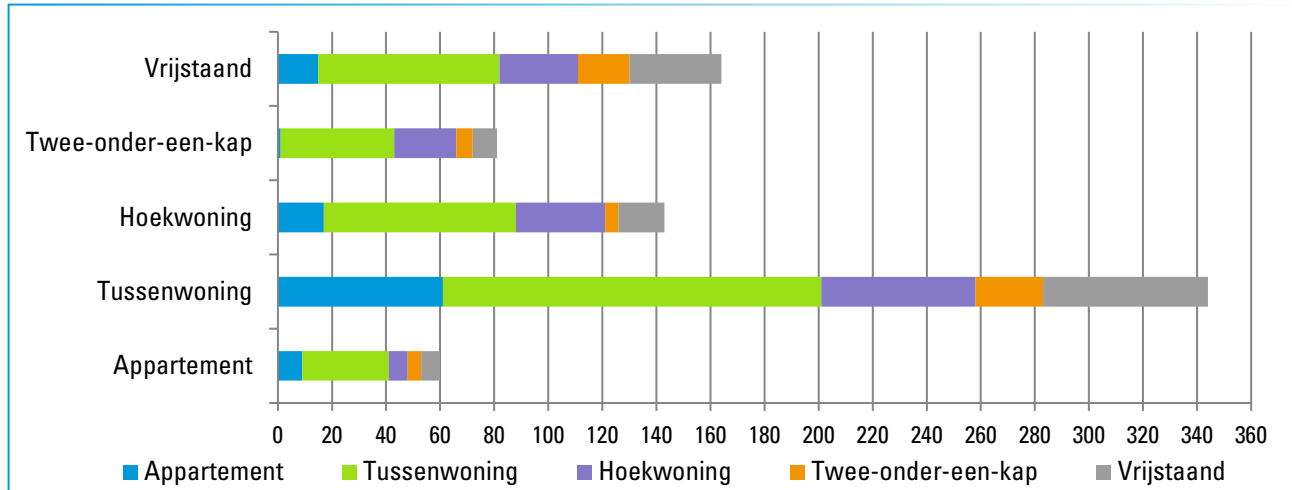
Bron: Ontvangen gegevens Lansingerland. Bewerking Stec Groep (2019).

<sup>7</sup> Op de verticale as staan de huidige woningen van de verhuisde personen. Dit zijn dus de woningen in Bleiswijk waar zij naar toe zijn verhuisd. De kleuren in de figuur geven aan welk woningtype zij (in Bleiswijk of elders in de gemeente Lansingerland) hebben verlaten. Zeker bij de groep tussen de 18 en 25 jaar kan dit ook gaan om het ouderlijk huis. De woning die zij verlieten hoeft dus niet per definitie leeg gekomen te zijn.

### Huidige en voorgaande woning personen tussen 25 en 50 jaar

Van de personen die (binnengemeentelijk) naar Bleiswijk verhuisd zijn tussen de 25 en 50 jaar, verhuisden de meesten naar een tussenwoning (344 personen). Zie onderstaand figuur.<sup>8</sup> Bij hun verhuizing lieten zij meestal ook een tussenwoning achter (140 personen). Ook verlieten 61 personen daarvoor een appartement, dit aandeel is groter dan bij andere leeftijdsgroepen. Deze leeftijdsgroep verhuisde het minst vaak naar een appartement. Hieruit blijkt een duidelijke voorkeur voor grondgebonden wonen.

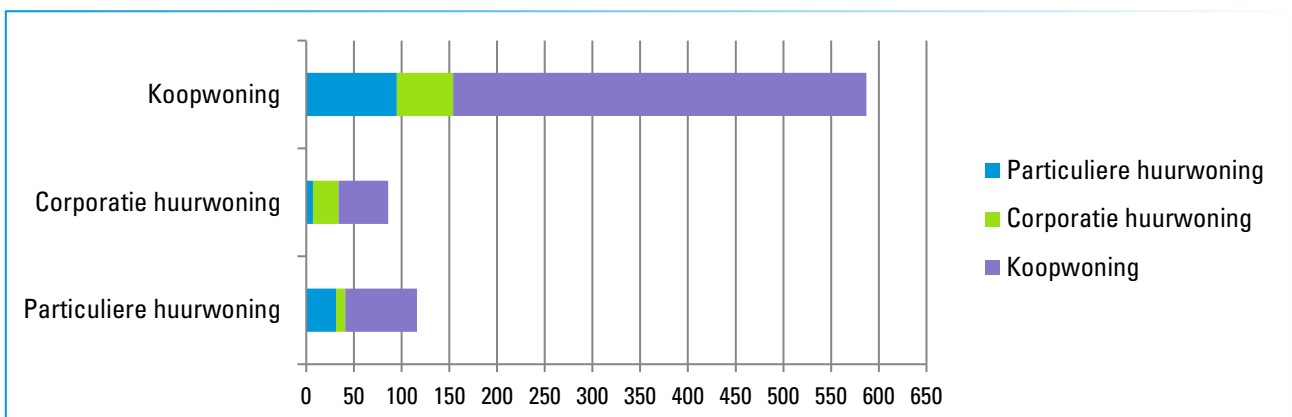
**Figuur 31: Huidige woning (type) in Bleiswijk, onderverdeeld naar woning die verlaten is**



Bron: Ontvangen gegevens Lansingerland. Bewerking Stec Groep (2019).

Van de personen die (binnengemeentelijk) naar Bleiswijk verhuisd zijn tussen de 25 en 50 jaar, verhuisden de meesten naar een koopwoning (74%). Voor hun verhuizing woonden zij vaak al in een koopwoning (433 personen). Zie onderstaand figuur. De minste verhuizingen binnen deze leeftijdsgroep vonden plaats naar corporatiehuurwoningen. Opvallend is wel dat veel verhuizers naar een (corporatie) huurwoning alleenstaanden zijn, die uit een koopwoning komen.

**Figuur 32: Huidige woning (eigendom) in Bleiswijk, onderverdeeld naar woning die verlaten is**



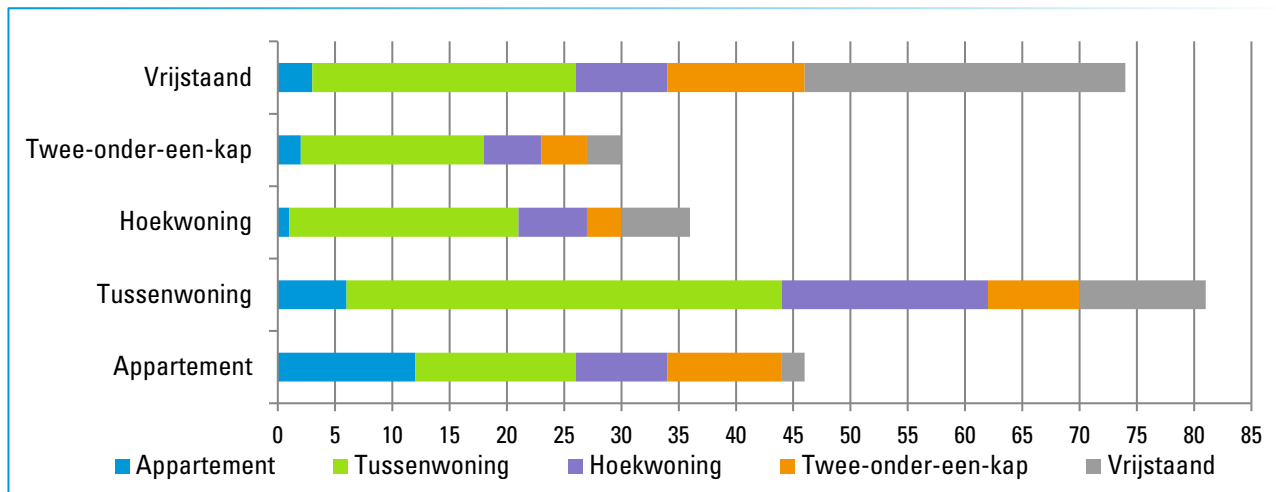
Bron: Ontvangen gegevens Lansingerland. Bewerking Stec Groep (2019).

<sup>8</sup> Op de verticale as staan de huidige woningen van de verhuisde personen. Dit zijn dus de woningen in Bleiswijk waar zij naar toe zijn verhuisd. De kleuren in de figuur geven aan welk woningtype zij (in Bleiswijk of elders in de gemeente Lansingerland) hebben verlaten. De woning die zij verlieten hoeft dus niet per definitie leeg gekomen te zijn (uit huis gaan, scheiding, et cetera).

### Huidige en voorgaande woning personen tussen de 50 en 65 jaar

Van de personen die (binnengemeentelijk) naar Bleiswijk verhuisd zijn tussen de 50 en 65 jaar, verhuisden de meesten naar een tussenwoning (81 personen). Bij hun verhuizing lieten zij meestal ook een tussenwoning achter (38 personen) Zie onderstaand figuur.<sup>9</sup> Deze leeftijdsgroep verhuisde ook bovengemiddeld vaak naar een vrijstaande woning (74 personen), waarvan een deel (28 personen) al in een vrijstaande woning woonde.

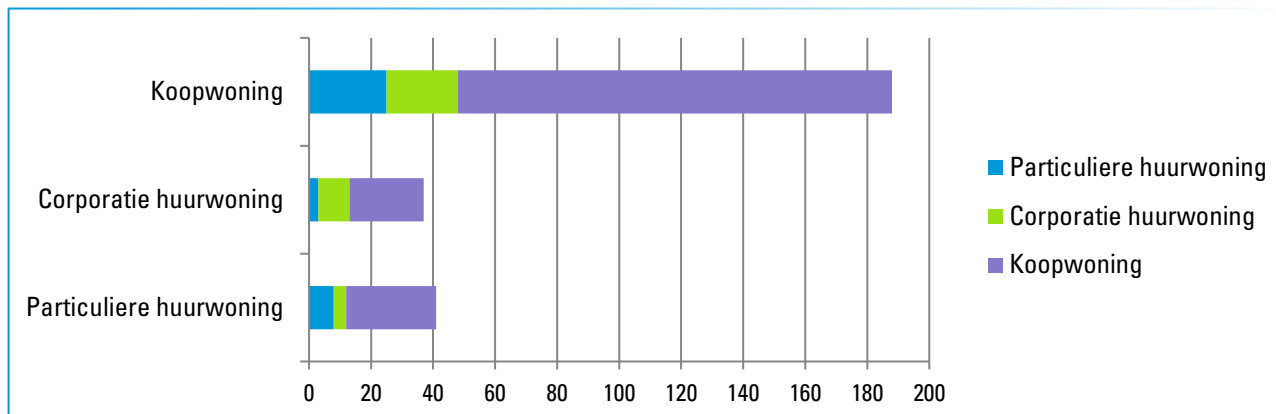
**Figuur 33: Huidige woning (type) in Bleiswijk, onderverdeeld naar woning die verlaten is**



Bron: Ontvangen gegevens Lansingerland. Bewerking Stec Groep (2019).

Van de personen die (binnengemeentelijk) naar Bleiswijk verhuisd zijn tussen de 50 en 65 jaar, verhuisden de meesten naar een koopwoning (71%). Bij hun verhuizing lieten zij meestal ook een koopwoning achter (140 personen) Zie onderstaand figuur. De minste verhuizingen binnen deze leeftijdsgroep vonden plaats naar corporatiehuurwoningen. Opvallend is wel dat veel verhuizers naar een (corporatie) huurwoning alleenstaanden zijn, die uit een koopwoning komen.

**Figuur 34: Huidige woning (eigendom) in Bleiswijk, onderverdeeld naar woning die verlaten is**



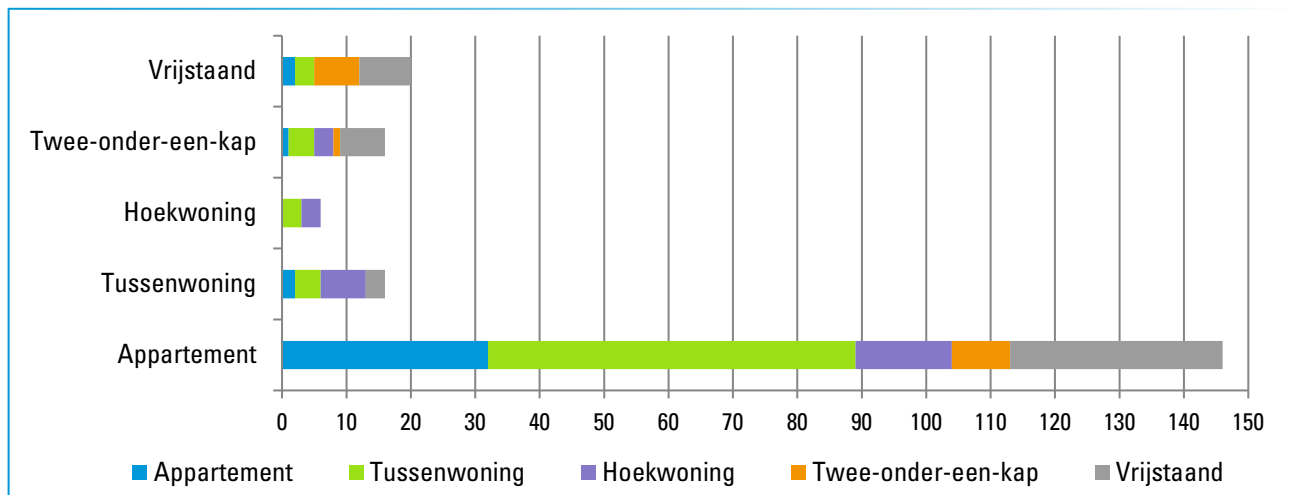
Bron: Ontvangen gegevens Lansingerland. Bewerking Stec Groep (2019).

<sup>9</sup> Op de verticale as staan de huidige woningen van de verhuisde personen. Dit zijn dus de woningen in Bleiswijk waar zij naar toe zijn verhuisd. De kleuren in de figuur geven aan welk woningtype zij (in Bleiswijk of elders in de gemeente Lansingerland) hebben verlaten. De woning die zij verlieten hoeft dus niet per definitie leeg gekomen te zijn (uit huis gaan, scheiding, et cetera).

### Huidige en voorgaande woning personen van 65 jaar en ouder

Van de personen die (binnengemeentelijk) naar Bleiswijk verhuisd zijn van 65 jaar en ouder, verhuisden de meesten naar een appartement (146 personen). Bij hun verhuizing lieten zij meestal ook een tussenwoning (38 personen) of vrijstaande woning (33 personen) achter. Zie onderstaand figuur.<sup>10</sup> In deze verhuisbewegingen is de vergrijzing en behoefte aan levensloopbestendige woningen duidelijk te zien: 65-plussers kiezen vaker voor een appartement en minder vaak voor een reguliere grondgebonden woning. Hun verhuisbewegingen wijken relatief sterk af van de andere leeftijdsgroepen.

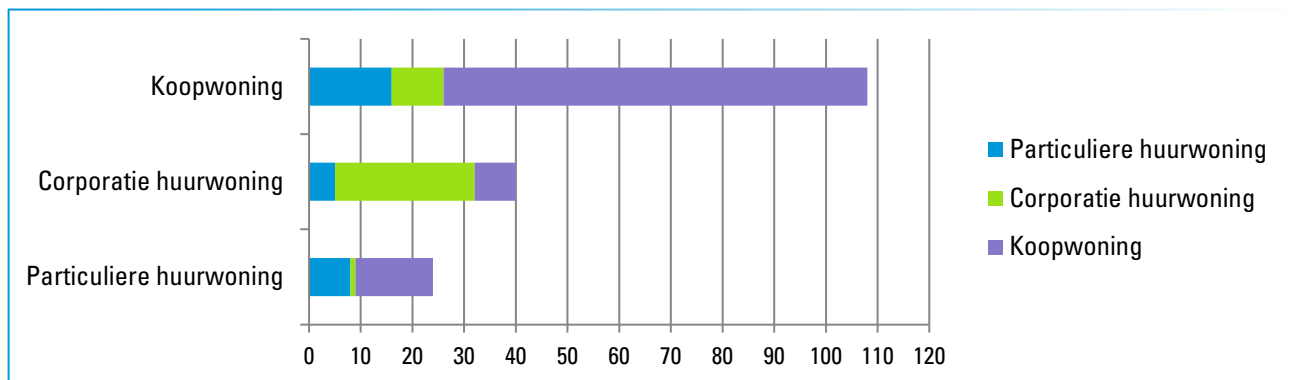
**Figuur 35: Huidige woning (type) in Bleiswijk, onderverdeeld naar woning die verlaten is**



Bron: Ontvangen gegevens Lansingerland. Bewerking Stec Groep (2019).

Van de personen die (binnengemeentelijk) naar Bleiswijk verhuisd zijn van 65 jaar en ouder, verhuisden de meesten naar een koopwoning (63%). Zij kwamen ook grotendeels uit een koopwoning (82 personen). Zie onderstaand figuur. Daarnaast huurden ook relatief veel 65-plussers een woning (37%), vergeleken met de andere leeftijdsgroepen: 24 personen huurden particulier en 40 huurden bij een corporatie. Van de particuliere huurders verhuisden de meeste uit een koopwoning. De meeste verhuizingen in de corporatiehuur vonden echter plaats tussen corporatiewoningen. Hierin is de vergrijzing terug te zien: huishoudens wisselden hun woning niet vanwege het eigendom, maar vanwege het woningtype.

**Figuur 36: Huidige woning (eigendom) in Bleiswijk, onderverdeeld naar woning die verlaten is**



Bron: Ontvangen gegevens Lansingerland. Bewerking Stec Groep (2019).

<sup>10</sup> Op de verticale as staan de huidige woningen van de verhuisde personen. Dit zijn dus de woningen in Bleiswijk waar zij naar toe zijn verhuisd. De kleuren in de figuur geven aan welk woningtype zij (in Bleiswijk of elders in de gemeente Lansingerland) hebben verlaten. De woning die zij verlieten hoeft dus niet per definitie leeg gekomen te zijn (uit huis gaan, scheiding, et cetera).

# Bijlage C: Markconsultatie

## 3B Wonen (Frans Schwiebbe)

### Grootste acute vraag komt vanuit senioren die in Bleiswijk willen blijven wonen

De grootste vraag naar woningen komt volgens 3B Wonen vanuit senioren die in Bleiswijk willen blijven wonen. De meeste van hen willen in eerste instantie in de eigen woning blijven wonen, totdat hun omgeving verandert. Als burens verhuizen, winkels verdwijnen of een partner overlijdt is dit voor hen aanleiding om de stap naar een levensloopbestendige woning te zetten.

Deze senioren willen een levensloopbestendige woning (appartement), het liefst zo dicht mogelijk bij winkels en zorgvoorzieningen. Dit blijkt bijvoorbeeld uit de seniorenwoningen van 3B Wonen langs de groenstrook aan de Rottemeren die moeilijk te verhuren zijn, omdat de loopafstand naar het centrum te ver is. 3B Wonen verkent voor deze doelgroep daarom locaties relatief dicht bij zorg- en winkelvoorzieningen.

### 3B Wonen begeleidt huishoudens met 'Langer wonen in eigen woning' en doorstroommakelaar

3B Wonen heeft voor deze oudere doelgroep enkele hulpmiddelen ingesteld om passend te kunnen wonen. 'Langer wonen in eigen woning' is een project om bewoners zo lang mogelijk in hun eigen woning te laten wonen. Oudere huishoudens hoeven dan niet te verhuizen naar een levensloopbestendige woning, maar hun huidige woning wordt waar nodig aangepast. Het gaat hierbij om voorzieningen op individueel niveau. Denk hierbij aan het aanbrengen van beugels, douchezitje, verhoogd toilet, 2e trapleuning en het drempelvrij maken van de woning. De woning wordt door de aanpassingen maximaal rollator-proof.

Daarnaast is er een doorstroommakelaar beschikbaar voor empty-nesters die willen verhuizen van een eengezinswoning naar een levensloopbestendige woning. Hierbij worden eigenlijk twee typen empty-nesters onderscheiden. Ten eerste de 55-plussers, waarvan de kinderen uit huis gaan. Zij zijn preventief op zoek naar een gelijkvloerse woning. Daarnaast zijn er 75-plussers, waarbij de noodzaak voor gelijkvloers wonen vaak groter is, doordat er al een zorgvraag is opgetreden.

Voor de sociale doelgroep is de betaalbaarheid van hun woning een belangrijk kenmerk. Wanneer huishoudens hun grondgebonden woning verruilen voor een appartement gebeurt dit daarom op basis van horizontale doorstroming. Dit betekent dat de kale maandhuur voor de empty-nesters hetzelfde blijft als hun huidige woning. Zij hoeven dan voor hun appartement nooit meer te betalen dan voor hun eengezinswoning. Hiermee wordt doorstroming gestimuleerd.

### Behoeft aan meer appartementen vanuit senioren, maar ook vanuit jonge huishoudens

3B Wonen ziet een behoefte aan (3-kamer) appartementen voor senioren, er is vooral vraag naar appartementen in het centrum van Bleiswijk. Op dit moment is nagenoeg alle hoogbouw in het centrum al gelabeld voor senioren. Hierdoor kunnen er geen andere doelgroepen gehuisvest worden, die ook een beroep op appartementen willen doen, zoals alleenstaanden of starters. 3B Wonen pleit daarom voor meer appartementen, maar zonder label voor senioren. 3B Wonen verhuurt ook appartementen aan jongeren op basis van tijdelijke huurcontracten. De Wet Doorstroming Huurmarkt wordt hierbij toegepast, waarbij huishoudens maximaal 5 jaar de woningen kunnen huren en daarna moeten verhuizen. Dit om te voorkomen dat de doorstroming aan het begin van de verhuisketen al stopt.

### **Locaties buiten het centrum zijn kansrijk voor grondgebonden gezinswoningen**

3B Wonen ziet ook nog zeker een vraag vanuit (potentiële) gezinnen. De vraag naar sociale huurwoningen gaat voor 50% naar appartementen en 50% naar grondgebonden woningen. 3B Wonen zet in op 4-kamer woningen, naar 5- en 6-kamer woningen zien zij geen extra behoefte. Nieuwbouw in Bleiswijk, zowel huur als koop, zal naar verwachting wel veel belangstelling krijgen. Er is een tijd lang niet echt gebouwd in Bleiswijk, met uitzondering van woningen voor senioren (bijvoorbeeld de Terrastuin, Hazenweg en Crescent). Locaties verder van het centrum zijn geschikt voor doelgroepen met interesse in grondgebonden woningen, hierdoor komt er ook weer ruimte voor doorstroming.

De gemeenten Lansingerland en Zoetermeer onderzoeken de mogelijkheden om bij Bleizo-West nieuwe woningen te realiseren. Hierin zullen waarschijnlijk ook sociale huurwoningen gerealiseerd worden. Deze locatie heeft een goede bereikbaarheid (ov-knooppunt) en is een interessante locatie voor forenzen, maar ligt ver van de kern Bleiswijk af. De (sociale) woningen die hier gebouwd zullen worden voldoen daarom niet aan de behoefte en wensen van Bleiswijkers zelf. Zij willen in de kern wonen, nabij voorzieningen.

### **De (koop)woningmarkt is overspannen, maar er zijn kansen voor vrijesectorhuur**

De woningmarkt is momenteel overspannen, er is geen aanbod van betaalbare koopwoningen (tot circa € 180.000) beschikbaar en er wordt alleen maar dure nieuwbouw gebouwd. De doelgroep starters, die samen een inkomen boven de € 42.000 hebben, vallen daardoor tussen wal en schip. Zij krijgen geen hypotheek, maar verdienen ook te veel voor sociale huur. Zij komen daardoor niet in aanmerking voor een woning in Bleiswijk. 3B Wonen raadt hen dan ook aan om zich niet samen bij ons in te schrijven voor een woning, maar afzonderlijk. Want samen ingeschreven staan met een inkomen boven die grens zorgt ervoor dat ze afhankelijk zijn van het middensegment (€ 720 - € 850).

Er liggen kansen voor vrijesectorhuur in Bleiswijk. Zo heeft Syntrus Achmea wel enkele vrijesectorhuurwoningen gebouwd, deze worden goed verhuurd. 3B Wonen ziet nog te weinig wettelijke mogelijkheden om zelf woningen te realiseren met huurprijzen tussen de € 720 en € 850. Wel zouden ze graag eenpersoonshuishoudens met een inkomen tussen € 22.000 en € 38.000 en meerpersoonshuishoudens met een inkomen tussen € 30.000 en € 38.000 helpen. Voor deze doelgroepen is momenteel te weinig aanbod, waardoor zij tussen wal en schip vallen.

### **3B Wonen ziet geen transformatieopgave in de bestaande huurvoorraad, alleen verduurzaming**

In de bestaande voorraad ziet 3B Wonen voor hun eigen bezit in Bleiswijk geen transformatieopgave. De bestaande voorraad is van goede kwaliteit en er is nog steeds vraag naar alle woningtypen die zij aanbieden. Er is wel een verduurzamingsopgave, maar dat pakken zij zelf op. Momenteel verduurzaamt 3B Wonen de bestaande woningen (onder andere) door het aanbrengen van zonnepanelen, zonder een huurverhoging toe te passen. Voor particuliere woningeigenaren is een dergelijke verduurzamingsopgave lastiger te realiseren.

## **Makelaarskantoor Schaefer (Hendrik Schaefer)**

Makelaar Schaefer is 38 jaar actief in Bleiswijk (en Lansingerland), zowel in de koop- als huurwoningmarkt.

### **Prijzen in Bleiswijk staan onder druk door beperkt aanbod van koop- en huurwoningen**

Momenteel is de aanbodkant van woningen in Bleiswijk te krap. Hierdoor kan aan twee vragen niet voldaan worden: de vraag vanuit oudere huishoudens naar een levensloopgeschikte woning en de vraag vanuit startende huishoudens naar een betaalbare woning. Zowel in de koop- als huurwoning markt staan prijzen onder druk doordat er onvoldoende woningen beschikbaar zijn om aan de vraag te kunnen voldoen.

### **Jongeren hebben een voorkeur voor een koopwoning, maar kunnen dit niet betalen**

Jongeren in Bleiswijk kopen het liefst een woning, want zij zien huren nog steeds als 'weggegooid' geld. Maar eenvoudige eengezinswoningen kosten nu al rond de € 220.000, voordat de nieuwe eigenaren het opknappen. Hier hebben starters geen geld voor en banken financieren deze uitgaven niet, of niet gemakkelijk. Jongeren die niet aan de bak komen voor een koopwoning zullen dan toch moeten huren. Maar er is ook een tekort aan goedkope (sociale) huurwoningen. Hier kunnen ook huishoudens van buiten Bleiswijk op af komen, maar dan zou er bijvoorbeeld een goed toewijzingssysteem moeten zijn, waarbij bepaalde doelgroepen voorrang krijgen.

### **Voor ouderen zijn er onvoldoende onderhoudsarme, levensloopbestendige woningen**

Ouderen geven steeds vaker aan dat zij de stap willen zetten van een grondgebonden eengezinswoning naar een onderhoudsarm, levensloopbestendig appartement. Een 'platje' met een tuintje zou ook mogen, maar deze zijn er nauwelijks in Bleiswijk. Er zijn ook niet zoveel levensloopbestendige appartementen, zowel in de huur als in de koop. Dus er is wel vraag naar deze woningen, maar het aanbod in al deze segmenten is kwantitatief niet beschikbaar. Voor de ouderen is de prijs van deze woningen iets minder van belang, maar dan moet er wel aanbod zijn.

### **Instream van buiten Bleiswijk bestaat uit hoger opgeleiden die een gezinswoning kopen**

Hoewel de kern Bleiswijk relatief op zichzelf gericht is, worden er ook veel woningen verkocht aan 'buitenstaanders'. Dit zijn dan voornamelijk hoger opgeleiden. Het gaat om jonge gezinnen of stellen, die werkzaam zijn in de steden, maar wel een grondgebonden eengezinswoning willen kopen. De huishoudens voor wie de woning verkocht wordt, die verhuizen vaak wel door binnen Bleiswijk. Deze huishoudens gaan dan duurder en/of comfortabeler wonen. Op dit moment hoeven zij niet bang te zijn dat zij hun oude woning niet kunnen verkopen.

### **Kansen voor vrijesectorhuur, zeker voor huishoudens met een acute woonbehoefte**

Er is weinig vrijesectorhuur in Bleiswijk, terwijl hier wel markt voor is. Bijvoorbeeld jongeren (bij betaalbare prijzen), maar ook voor de huishoudens met een acute behoefte aan een woning. Het gaat dan bijvoorbeeld om verhuizingen door een scheiding, of vanwege een (tijdelijke) baan. Deze huishoudens zijn op zoek naar een woning waar zij snel in kunnen, maar ook weer uit kunnen. Bijkomend probleem is wel dat door de marktwerking de vrijesectorhuurprijzen erg hoog zijn.

### **Nieuwbouw is gewild, veel vraag naar eengezinswoning rond de € 250.000**

In Bleiswijk bestaat een voorkeur voor 'niet te oude woningen', dus vanaf de jaren '90. Woningen die na 2010 gebouwd zijn worden momenteel voor flink hogere prijzen verkocht, dan waar ze voor gebouwd zijn. Toevoegen van nieuwbouw is kansrijk, zeker als het eengezinswoningen zijn rond de € 250.000, met drie slaapkamers en een tuin. Dit kan een groot tekort oplossen. Dure tweekappers bouwen is niet nodig, die voorzien niet in hun behoefte. Een geschikt locatie voor rijtjeswoningen zou het gebied tussen de Buizerdstraat / Lijsterlaan en de Merenweg zijn. Het is wel iets verder van het dorp en de voorzieningen af, maar dat is voor stellen of jonge gezinnen geen bezwaar.

**Kansen voor doorstroming: meer appartementen nabij voorzieningen (in het centrum)**

Mensen willen vaak zo lang mogelijk thuis wonen, maar er komt een moment dat dit niet meer kan. Als mensen 70 of 75 jaar zijn, dan willen ze van hun tuin af. En het onderhoud van een grote woning. Dan proberen ze naar een appartement te verhuizen, als er aanbod is. Dat kunnen ze ook betalen, Bleiswijk is een relatief rijk dorp. Er moet dan alleen wel aanbod komen. Voor de doelgroep senioren is er voldoende vraag naar koopappartementen, dus dat kan wel circa 20% huur zijn en 80% koop. Oudere huishoudens willen wel graag dicht bij voorzieningen wonen, dus bijvoorbeeld boven winkels. Overigens is hier al recent een realisatie van gemaakt (De Tuinen). Naar appartementen op die locaties is veel vraag. Misschien dat woningen in het centrum ontwikkelen probleem oplevert door parkeernormen of verontreinigde grond, maar het is wel een geschikte locatie om te wonen. Alle winkels zijn geconcentreerd in het centrum.

**Verduurzaming van de bestaande woningvoorraad is nog een opgave voor de toekomst**

Naast de noodzakelijke toevoeging van nieuwbouw, is verduurzaming een van de belangrijkste opgaven in de bestaande woningvoorraad. Dit geldt zowel voor duurzaamheidsmaatregelen, als voor aanpassen voor duurzaam (levensloopbestendig) wonen. De meeste mensen in Bleiswijk hebben wel voldoende financiële middelen om deze opgave(n) zelf te bekostigen.

**Het is fijn wonen in Bleiswijk, er is wel veel goed geregeld**

Volgens Schaefer, die zelf ook in Bleiswijk woont, is Bleiswijk is het meest 'gezellige' van de kernen in Lansingerland. Bleiswijk is het meest dorps. Bleiswijk heeft veel voorzieningen: er is een bus, een divers aanbod van voorzieningen, waaronder winkels, scholen en recreatievoorzieningen (Rottermeren). Ook zijn de andere kernen zijn net iets duurder om te wonen, dit maakt Bleiswijk aantrekkelijk.



## Van Dullink NVM Makelaars (Constantijn Haslinger)

Van Dullink Makelaars is sinds 1976 actief in de gemeente Lansingerland. De meeste woningen verkopen zij in Berkel en Rodenrijs en daarna in Bergschenhoek. In Bleiswijk hebben zij een kleiner aanbod, omdat de markt hier ook kleiner en minder dynamisch is dan in de andere kernen.

### Woningzoekenden zijn vooral babyboomers uit Bleiswijk zelf

De meeste woningzoekenden in Bleiswijk komen uit de kern zelf. Het gaat dan vaak om babyboomers die hun grondgebonden woning verkopen en een stap willen zetten naar een (levensloopbestendig) appartement. De instroom van buiten de gemeente is beperkt, zeker vergeleken met de andere kernen in de gemeente. Naar verwachting komt dit doordat er in Bleiswijk minder voorzieningen zijn en omdat de bereikbaarheid van Bleiswijk minder gunstig is. De mogelijkheden met het openbaar vervoer zijn beperkt en Bleiswijk ligt verder van Rotterdam. Wanneer huishoudens naar Bleiswijk verhuizen, gaat het veelal om dertigers die op zoek zijn naar een grondgebonden woning.

### Starters in Bleiswijk komen niet in aanmerking voor een koopwoning

Er worden in Bleiswijk geen woningen aangeboden voor minder dan € 200.000, de gemiddelde verkoopprijs van een woning was € 388.000 (op basis van 72 transacties in de afgelopen vier maanden). Hierdoor is het voor starters bijna kansloos om een woning te kopen. Daarnaast verwacht de makelaar dat starters met voldoende financiële middelen (bijvoorbeeld steun van ouders) geen woning in Bleiswijk zullen kopen, maar bijvoorbeeld in Rotterdam of in een kern met meer voorzieningen.

### Tussenwoningen en vrijstaande woningen rond de € 300.000 tot € 350.000 worden het meest gezocht

Op korte termijn is er behoefte aan tussenwoningen tussen de € 300.000 en € 350.000, met een oppervlakte van 125 tot 150 vierkante meter. Deze worden op dit moment veel gezocht in Bleiswijk. Ook is er een vraag naar vrijstaande woningen met een prijs tussen de € 475.000 en € 525.000 (tot circa 175 vierkante meter). Voor woningen met een hogere prijs in nauwelijks markt in Bleiswijk, hierin verschilt de markt met de rest van de gemeente. In Berkel en Rodenrijs en Bergschenhoek is nog wel een markt voor woningen met een verkoopprijs tussen de € 600.000 en € 700.000. Hier is een hogere bereidheid om dure woningen te kopen. Bleiswijk is daarmee de minst oververhitte kern van de gemeente Lansingerland. Daarnaast valt op dat er op dit moment beperkt twee-onder-een-kap woningen worden gezocht in Bleiswijk.

### Markt voor appartementen staat door gebrek aan aanbod stil in Bleiswijk

De afgelopen vier maanden stonden er 2 appartementen te koop in Bleiswijk en zijn er 2 verkocht. Er waren circa 100 zoekers. Hierdoor lijkt het alsof er in Bleiswijk weinig markt is voor appartementen, het is begrijpelijk dat ontwikkelaars en beleggers op basis van deze cijfers niet investeren in appartementen in Bleiswijk. Als makelaar zien zij echter wel een markt voor appartementen, zeker vanuit oudere huishoudens. Zo verkochten ze recentelijk een appartement waar wel 15 reacties op kwamen. Dit waren allemaal hetzelfde type huishoudens: babyboomers die in de jaren '90 een eengezinswoningen hebben gekocht en die nu onderhoudsvrij willen wonen. Momenteel zijn er drie appartementencomplexen gevuld met Bleiswijkers en daar kan nog wel een complex bij, zeker ook door de aankomende vergrijzing op de middellange termijn. Er komt een moment dat oudere huishoudens moeten verhuizen, door bijvoorbeeld een zorgbehoefte. Voor deze doelgroep is er een markt in appartementen van circa 130 vierkante meter, zowel in de koop als vrijesectorhuur.

### Kansen voor vrijesectorhuur zijn er zeker, maar bieden geen oplossing voor starters

Er zijn wel kansen voor vrijesectorhuur in Bleiswijk, zeker voor appartementen voor oudere huishoudens. In 2014 heeft Van Dullink Makelaars de verhuur gedaan van circa 70 woningen voor Syntrus Achmea. Deze hadden huurprijzen tussen de € 1.100 en € 1.300 per maand en werden vrij snel verhuurd. Deze woningen zijn echter niet toegankelijk voor starters vanwege de inkomenstoets. Huurders moeten maandelijks minimaal vier keer de huurprijs verdienen en dit is voor veel starters niet het geval. Zij zouden eerder een

studio kunnen huren, maar hiervoor zijn weinig kansen in Bleiswijk. Er zijn eerder initiatieven geweest om studio's te realiseren, maar deze zijn gesneuveld.

### **Verduurzamingsopgave in de bestaande voorraad treft woningen uit de jaren '70**

De verwachting is dat de meeste woningzoekenden een voorkeur hebben voor nieuwbouwwoningen, of voor jaren '90 woningen op een centrale plek in de kern. Oudere woningen, met name jaren '70 woningen, zullen het zwaar gaan krijgen door de grote focus op duurzaamheid. Deze woningen hebben relatief grote duurzaamheidsinvesteringen nodig vergeleken met nieuwere woningen. Een groot deel van de woningvoorraad in Bleiswijk bestaat uit deze jaren '70 woningen. De gemeente hoeft hier niet in te grijpen, de markt lost dit uiteindelijk wel op.

### **Kansen voor nieuwbouw vooral nabij voorzieningen en in het zuiden van Bleiswijk**

Woningbouw in Bleiswijk is het meest kansrijk nabij voorzieningen, zeker als het gaat om woningen voor oudere huishoudens. Voor gezinswoningen lijkt het zuiden van Bleiswijk meer geschikt, omdat dit dichterbij voorzieningen ligt. Locaties in het noorden zijn minder aantrekkelijk vanuit dit opzicht, want deze liggen verder van het dorp af en dicht bij het industrie- en bedrijventerrein.

### **Verbondenheid met de kern en inwoners biedt kansen voor particuliere ontwikkelingen in Bleiswijk**

Bleiswijkers voelen zich thuis in hun kern en wonen daar prettig. Het is een dorpse kern, met relatief veel binding en betrokkenheid. Dit biedt kansen voor particuliere initiatieven. Met name de babyboomers in Bleiswijk zijn hiervoor een kansrijke groep. Zij hebben vaak tijd en ook de financiële mogelijkheden om bijvoorbeeld gezamenlijk enkele patiobungalows te ontwikkelen. Commerciële partijen zullen dit in Bleiswijk niet snel doen, omdat dit financieel niet haalbaar is. Een groep inwoners heeft daarom recentelijk, als gezamenlijke projectontwikkelaar, zelf hun gewenste woning gebouwd. Naar verwachting zullen dit soort initiatieven vaker tot stand komen.