



Rabobank

De Kracht van de Gouwestreek Economisch presteren en woningmarkt

Op zoek naar dynamiek!

Inhoudsopgave

1. Voorwoord
2. Samenvatting en conclusies
3. Economisch Presteren
4. Woningmarkt
5. Bronvermelding

Colofon

Samenstelling:

Rabobank Nederland, Kennis en Economisch Onderzoek, in samenwerking met EIM

Onderzoekers:

Petra Gibcus (EIM)

Evert van den Berg, Thijs Geijer, Willem van der Velden (Rabobank Nederland)

Contactadressen

Rabobank Gouwestreek

Tielweg 26

2803 PK Gouda

0182 - 695555

Afsluitdatum

14 oktober 2009

Dit rapport is ook te raadplegen op

www.rabobank.nl/gouwestreek

www.rabobank.com/kennisbank

1 Voorwoord

Voor u ligt het rapport van het onderzoek 'De kracht van Gouwestreek'. Hierin presenteren wij de economische thermometer van ons werkgebied en een inhoudelijke verdieping op het thema woningmarkt.

Economisch gezien mag ons werkgebied er zijn. Met een toegevoegde waarde van bijna € 5 miljard, bijna 7.000 bedrijven en 65.000 banen legt het bedrijfsleven een stevige basis onder onze regio en biedt zij een goede boterham aan de inwoners en mensen van buiten de regio die hier hun werk hebben. Maar een euro op zich zegt niet zoveel. Het is ook belangrijk om te weten hoe de economie zich heeft ontwikkeld, of we het beter of slechter doen dan de burens en wat de werkelijke kracht van ons gebied is. Meten is weten en weten geeft de mogelijkheid om bij te sturen. Het eerste deel van deze studie voorziet daarin.

Uiteraard is onze regio meer dan alleen economie. We liggen middenin de volle Randstad en beschikken –desondanks - over een aantal waardevolle kwaliteiten. Karakteristieke steden, kernen met een geheel eigen karakter, volop groen en blauw met ruimte voor mens en natuur. Om te recreëren, maar ook om te wonen. Daarom is het tweede deel van deze publicatie aan het thema wonen gewijd. Hoe zit de lokale en regionale woningmarkt in elkaar, welke ontwikkelingen zien we en welke knelpunten zijn er in vraag en aanbod? Daarbij hebben we ook gekeken door de ogen van twee specifieke doelgroepen. Jongeren, omdat we die graag perspectief willen bieden op een goede 'wooncarrière' in ons gebied, maar waarvan we ook weten dat het lastig is om ze een betaalbaar alternatief te kunnen bieden en de grote stad steeds trekt. En ouderen omdat deze, ook bij ons snel groeiende groep, specifieke wensen heeft waaraan we met elkaar graag willen voldoen, al is het omdat we allemaal ouder hopen te worden.

Wellicht was uw eerste vraag bij het zien van deze rapportage waarom juist de Rabobank dit initiatief heeft genomen. Het antwoord is simpel: noblesse oblige. Rabobank is een bank die letterlijk midden in de samenleving staat, ook in Gouwestreek. Wij zijn méér dan een uitstekende financiële dienstverlener en marktleider voor bedrijven, de particuliere klant en op de woningmarkt. Vanuit onze coöperatieve grondslag willen wij een bijdrage leveren aan de lokale gemeenschap, vanuit de stelling dichtbij, betrokken en toonaangevend. Dit onderzoek is daarvan het tastbare bewijs. Wij zijn ervan overtuigd dat het bijdraagt aan een voorspoedige ontwikkeling en hopen dat het ook anderen inspireert om mee te denken en bovenal mee te werken aan een sterke gemeenschap en krachtige lokale economie.

Graag bedanken wij iedereen die heeft meegewerkt aan de totstandkoming van dit onderzoeksrapport. De collega's van het directoraat Kennis en Economisch Onderzoek van Rabobank Nederland die het onderzoek hebben gedaan en niet op de laatste plaats degenen die vanuit hun specifieke lokale deskundigheid en betrokkenheid hebben bijgedragen.

Directieteam Rabobank Gouwestreek

2 Samenvatting en conclusies

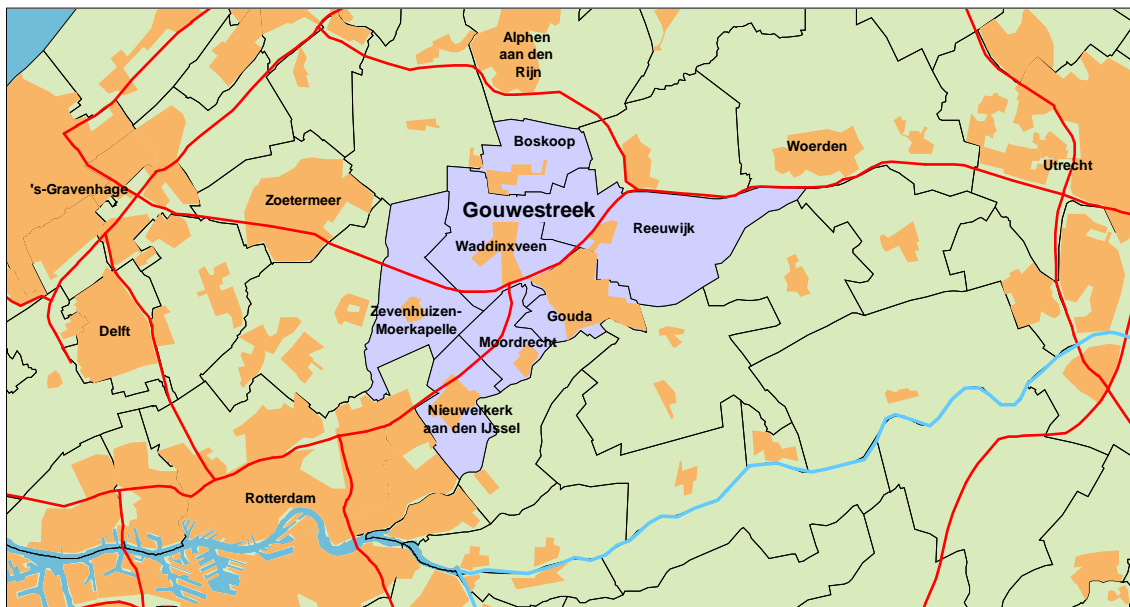
2.1 Vraagstelling

In dit onderzoek staan twee vragen centraal:

1. Welke economische prestaties laat het bedrijfsleven in de regio zien, verschillen deze per gemeente en/of sector en wat zijn de verschillen met het landelijke beeld?
2. Wat zijn de kenmerken van de lokale/regionale woningmarkt, welke ontwikkelingen zijn te verwachten en wat zijn de verschillen per kern en doelgroep, met name jongeren en ouderen?

Het onderzoeksgebied bestaat uit het werkgebied van Rabobank Gouwestreek, globaal bestaande uit de gemeenten Boskoop, Gouda, Nieuwerkerk aan den IJssel, Moordrecht, Reeuwijk, Waddinxveen en Zevenhuizen-Moerkapelle. Het onderzoek is gebaseerd op diverse databestanden, literatuurstudie, de inzet van enkele analysemodellen en input van deskundigen, verkregen in een workshop. Zie de bijlage voor een overzicht van de gebruikte bronnen.

Figuur 2.1 In het onderzoek betrokken gemeenten (gemarkeerd, inclusief bebouwde kom) in het zuidelijk deel van de Randstad



2.2 Economisch presteren

Het economisch presteren van de economie van Gouwestreek is vooral in kaart gebracht met behulp van de economische thermometer van de Rabobank. Deze geeft op een eenvoudige, maar goed onderbouwde wijze inzicht in structurele en conjuncturele ontwikkelingen, en zet deze ook af ten opzichte van regionale en landelijke ontwikkelingen.

Per saldo presteerde Gouwestreek in 2008 iets boven het landelijke gemiddelde. Binnen de regio zien we echter grote verschillen. Gouda, verreweg de grootste gemeente met een aandeel van bijna 60% van de regionale toegevoegde waarde en daarmee de gemeente die ook economisch gezien het meeste gewicht in de schaal legt, haalde in thermen van de thermometer een ruime voldoende, maar ook Reeuwijk en Moordrecht behaalden relatief mooie cijfers. Dat lag anders in

Nieuwerkerk aan den IJssel Waddinxveen en Boskoop, waar het economisch presteren in 2008 onvoldoende genoemd kan worden. Opvallend is dat de regio in 2008 iets slechter scoorde dan in 2007. De teruggang is niet sterk en vooral te wijten aan enig scoreverlies in (wederom) Nieuwerkerk aan den IJssel en Waddinxveen.

De indicator 'economisch presteren' is opgebouwd uit de deelindicatoren 'groei' en 'kracht', die ieder op hun beurt weer uit vier deelindicatoren zijn opgebouwd. Dat geeft ons de mogelijkheden om de gebleken scores toe te lichten.

De achterblijvende groei in Waddinxveen en Nieuwerkerk aan den IJssel komt vooral voor rekening van een beperkte groei van de investeringen. Nieuwerkerk aan den IJssel had daarnaast last van een lage groei van het arbeidsvolume. Deze ontwikkeling bevestigt het beeld van deze gemeente als woongemeente, in tegenstelling tot een werkgemeente (zie ook bij het woonthema). Maar ook in Gouda haperde in 2008 de investeringsgroei. In 2008 – het jaar waarin de conjunctuuromslag zich aftekende - bedroeg de investeringsgroei in Gouwestreek 4,9%, een vol procentpunt lager dan landelijk.

Het goede nieuws is, dat in de regio de productie- en winstgroei verhoudingsgewijs is toegenomen. De productiegroei lag in bijna alle sectoren rond het nationale gemiddelde. De industrie deed het in dit opzicht goed, met een productiegroei van 10%, het dubbele van de landelijke cijfers.

Naast groei, onderscheiden we ook economische kracht. Deze heeft meer betrekking op structuurkenmerken en de ervaring leert ook dat de scores op dit punt van jaar tot jaar niet sterk wisselen. Uit het feit dat de regio zowel op groei als op kracht iets bovengemiddeld scoort, kan worden afgeleid dat de regio geen potentieel onbenut laat. Evenmin is sprake van een groei die fors boven de kracht uitstijgt.

Ook de economische kracht van Gouwestreek ligt iets boven het landelijke cijfer. Evenals bij groei gaat ook bij kracht de gemeente Gouda aan kop.

Voor de rentabiliteit op het eigen vermogen (REV) draagt bij aan de goede kracht-score. De REV geeft de verhouding tussen de gerealiseerde winst en het geïnvesteerde eigen vermogen en is vanuit financierings- en rendementsoogpunt een belangrijke indicator.

De arbeidsproductiviteit blijft echter aanzienlijk achter, met name in de industrie en in de financiële instellingen. Als eerste reactie ligt het dan voor de hand om te concluderen dat 'men in Gouwestreek minder hard werkt', maar een nadere bestudering van de cijfers geeft aan dat de verklaring vooral gezocht moet worden in een afwijkende sectorstructuur. Zo kent Gouwestreek weinig grootschalige en kapitaalintensieve vormen van industrie (olie, chemie, basismetalen) die dankzij hun kapitaalintensieve karakter een hoge arbeidsproductiviteit kunnen realiseren.

Onder het kopje 'economie' hebben we naast de economische thermometer ook gekeken naar de sectorstructuur, de ontwikkeling van de werkgelegenheid op langere termijn en de zogenoemde bedrijvendynamiek.

Op hoofdlijnen vormt de regionale sectorstructuur een redelijke afspiegeling van de Nederlandse. Het aandeel 'zorgbanen' ligt wel hoger, vooral dankzij een aanzienlijke oververtegenwoordiging van deze sector in Gouda. Het zeer hoge aandeel van de agrarische sector (30% vergeleken met 3% landelijk) in Boskoop wekt geen verbazing voor degenen die het prominente boom- en sier-teeltcluster van deze gemeente kent.

Per saldo volgt de werkgelegenheidsontwikkeling (1999-2008) van Gouwestreek redelijk het nationale beeld. Binnen de regio zien we echter wel behoorlijke verschillen. Reeuwijk en Moordrecht onderscheiden zich in positieve zin, de feitelijke werkgelegenheidskrimp in Boskoop met ruim 10% in deze periode mag teleurstellend worden genoemd.

De bedrijfsdynamiek geeft een indruk van de aantrekkelijkheid van een gebied voor bedrijfsvestiging en de vernieuwingskracht van het bedrijfsleven. De bedrijvendynamiek ligt in Gouwestreek lager dan landelijk. Er zijn – vergeleken met het landelijke beeld – zowel minder starters als opheffingen. Voorts valt op dat in Gouda meer bedrijven de gemeente verlaten dan zich er vestigen.

2.3 Woningmarkt

In de vorige paragraaf is stilgestaan bij de economie van het onderzochte gebied. Hoewel zelden van uitersten sprake is, kunnen veel gebieden worden gekenmerkt als werk- of als woonregio. Daarvoor gebruiken we de zogenoemde werkgelegenheidsfunctie: de verhouding tussen het aantal banen en de omvang van de beroepsbevolking. Bij een werkgelegenheidsfunctie groter dan 100%, is de gemeente of regio in staat om de eigen beroepsbevolking volledig aan het werk te houden. Dat vertaalt zich doorgaans in een pendeloverschot (meer inkomende dan uitgaande pendel). Vooral de grote steden kunnen op deze manier gelabeld worden. Binnen de regio nadert alleen Gouda het evenwicht tussen banen en beroepsbevolking en is daarmee ook het werkgelegenheidszwaartepunt voor de regio. In alle andere gemeenten is sprake van een woonfunctie. Dit wil overigens niet zeggen dat de werkloosheid hoger ligt. Volgens de pendelcijfers voorzien de omliggende grote gemeenten de lokale beroepsbevolking van werk. Ter illustratie: 28% van de pendelaars vanuit Nieuwerkerk aan den IJssel pendelt naar Rotterdam.

De constatering dat een groot deel van de regio een woonfunctie heeft, is een goede reden om de regionale woningmarkt onder de loep te nemen.

Bij de bestudering van de woningmarkt is als eerste gekeken naar het demografisch profiel van het gebied. Met 165.000 inwoners, verdeeld over zeven gemeenten en 10 kernen heeft het gebied evenveel inwoners als een middelgrote stad, zoals Apeldoorn, Enschede, Haarlem of Nijmegen. Er is sprake van een aanzienlijke ruimtelijke spreiding. Gouda is duidelijk de grootste gemeente met ruim 70.000 inwoners en staat daarmee nog net in de top50 van de grootste Nederlandse gemeenten. Waddinxveen en Zevenhuizen-Moerkapelle volgen op afstand met samen 36.000 inwoners. Daarnaast kent het gebied enkele kleinere gemeenten.

Vanwege de verschillende kenmerken (stad, landelijk gebied, wonen en werken) en de ligging in het Groene Hart, min of meer onder de rook van grotere kernen/concentraties, zoals Rotterdam in het zuidwesten, Zoetermeer/Den Haag in het westen, Alphen aan de Rijn / Leiden in het noorden en Woerden / Utrecht aan de oostkant van het gebied, is het voor buitenstaanders lastig om een eenduidig beeld bij het gebied te vormen. In zekere zin vormen de onderlinge verschillen en de verscheidenheid van het gebied de ware kracht, groen en blauw (natuur en water) in combinatie met een duidelijke woon- (en bescheiden werk)functie in de volle zuidvleugel van de Randstad, op korte afstand van de belangrijkste centra in de Randstad. Binnen het gebied heeft Gouda de meest stedelijke kenmerken, wat onder andere blijkt uit de aanwezigheid van voorzieningen op het vlak van onderwijs, zorg en cultuur. De andere gemeenten hebben een toereikend voorzieningenniveau voor de dagelijkse behoeften.

Qua bevolkingsontwikkeling heeft de regio inmiddels het omslagpunt achter de rug. Na een periode van gestage groei is sinds 2003 sprake van een (lichte) krimp van de bevolkingsomvang, een trend die verder zal doorzetten. De gemeenten Nieuwerkerk aan den IJssel en Moordrecht kunnen zich hieraan nog onttrekken. Zij profiteren van een relatief hoog geboortecijfer. Gouda en Reeuwijk kenden een lichte krimp, de bevolkingsomvang van Boskoop en Reeuwijk-dorp is tot op heden stabiel.

Op hoofdlijnen is in de regio dus sprake van een bescheiden demografische dynamiek. Daarmee loopt de regio iets voor op de landelijke ontwikkelingen en zit zij meer in hoek van het kleinstedelijke dan het grootstedelijke profiel. Dat lijkt te worden bevestigd als we naar de onderliggende factoren kijken. De natuurlijke aanwas (verschil geboorten-overlijden) zit nog iets boven het lan-

delijke cijfer. Het grootste verlies boekt de regio echter met een negatief migratiesaldo: er zijn meer mensen die het gebied verlaten dan zich er vestigen.

Het negatieve migratiesaldo komt vooral op het conto van jongeren in de leeftijdsgroep 15 tot 24 jaar. Met name de kleinere gemeenten verliezen deze groep. Op zich is het vertrek van jongeren uit kleinere gemeenten geen onbekend verschijnsel. Mogelijkheden voor scholing en opleiding en een grootstedelijke cultuur trekken jongeren aan. Gouda heeft daar minder last van, maar kan ook niet als bestemmingsgemeente fungeren. Kennelijk heeft deze stad vergeleken met de omliggende grotere gemeenten te weinig aantrekkingskracht om als alternatief te fungeren en zijn ook de goede verbindingen met het openbaar vervoer (Utrecht, Leiden, Rotterdam, Den Haag) geen verleiders om in de omgeving van het ouderlijk huis en regio te blijven.

Specifiek voor de woningmarkt is het ook belangrijk om het demografisch profiel naar de huishoudsamenstelling te verbreden. Het zijn immers huishoudens die een concrete woonbehoefte hebben. De stagnerende groei en zelfs krimp die we bij de bevolkingsomvang hebben geconstateerd, zien we (nog) niet terug bij de ontwikkeling van het aantal huishoudens. Huishoudenvermindering, het verschijnsel dat het aantal personen per huishouden voortdurend afneemt, is daarvan de belangrijkste oorzaak. Per saldo is in de regio nog steeds sprake van groei van het aantal huishoudens. Het onderzoeksgebied telt zelfs iets meer mensen per huishouden dan landelijk het geval is, dankzij de oververtegenwoordiging van samenwonenden met kinderen. Dat geldt vooral voor Nieuwerkerk aan den IJssel en Moordrecht, die zich meer als 'gezinsgemeente' laten kwalificeren. Gouda kent wat meer alleenstaanden en bevestigt daarmee haar (klein)stedelijk profiel. Reeuwijk telt relatief veel alleenstaande 65-plussers.

De aanbodzijde van de regionale woningmarkt laat zich op hoofdlijnen als volgt omschrijven: er is sprake van een oververtegenwoordiging van het aandeel koopwoningen. Dat speelt met name in Boskoop en Reeuwijk. De trend van verkoop van huurwoningen heeft dit beeld versterkt, maar ook voordat deze ontwikkeling (vanuit beleidshoek) werd ingezet, waren er al veel eigen woningen. Daarnaast zijn eengezinswoningen (in tegenstelling tot meergezinswoningen: appartementen en flats) sterk vertegenwoordigd.

De kwaliteit van de woningvoorraad kan tot op zekere hoogte worden afgeleid van het prijsniveau. In het algemeen gebruiken we daarvoor de zogenoemde 'WOZ-waarde', hoewel er tussen gemeenten enige vertekening mogelijk is omdat gemeenten hun eigen bepaling hanteren. Uitgezonderd Gouda ligt de WOZ-waarde (ver) boven het landelijke cijfer. Hieruit kunnen we concluderen dat het gros van de woningmarkt zich in het duurdere segment bevindt.

Een alternatieve, meer aan de praktijk recht doende benadering, is die van de betaalbaarheid. Daarbij relateren we op lokaal niveau het inkomen aan de waarde van de woningen. Vergeleken met het Nederlandse beeld staat de betaalbaarheidsindex van de regio enigszins onder druk: de woningen zijn duur in vergelijking tot het inkomen dat men heeft. Reeuwijk en Zevenhuizen-Moerkapelle zijn in dat opzicht (negatieve) uitschieters; daar ligt de betaalbaarheid fors onder de landelijke lijn. Overigens hoeft een lagere betaalbaarheidsindex niet tot acute problemen te leiden. Mensen die al langere tijd in een woning wonen, geen verhuisplannen hebben en mogelijk al overwaarde hebben opgebouwd, zullen er weinig last van hebben. Dat zal anders liggen voor starters en mensen die recent een woning hebben aangeschaft ook tegen de achtergrond van de huidige recessie en vastzittende woningmarkt. Actuele cijfers van de lokale woningmarkt tonen dat het duurdere segment van de regionale woningmarkt het momenteel moeilijk heeft.

De woningmarkt kent lange tijdlijnen, al was het maar doordat het besluit om woningen te bouwen en de feitelijke bouw zelf, vaak meerdere jaren in beslag nemen. Daarom is het interessant om toekomstontwikkelingen (in dit geval tot 2020) in kaart te brengen.

Op de eerste plaats kijken we daarbij weer naar de demografische ontwikkelingen. Per saldo zal de bevolkingsgroei in de regio tot 2020 stagneren, waar landelijk nog van groei (2,5%) sprake zal zijn. Boskoop, Reeuwijk, Nieuwerkerk aan den IJssel en Zevenhuizen-Moerkapelle mogen nog wel op fractionele groei rekenen, maar Gouda krimpt en zet daarmee de toon voor de gehele regio. Hekkensluiter zal Waddinxveen zijn met een verwachte krimp met maar liefst 11%. De vergrijzing zal de komende jaren flink doorzetten, zelfs iets meer dan landelijk. Vooral Nieuwerkerk aan den IJssel en Moordrecht zullen snel vergrijzen. Ontgroening gaat onlosmakelijk samen met vergrijzing. De regio verliest jongeren, maar ook jonge gezinnen (leeftijdscategorie 30-44 jaar).

In lijn met de eerder geconstateerde huishoudenverdunding zal het aantal huishoudens nog wel blijven toenemen. Wel zal er sprake zijn van een verschuiving in de samenstelling van de huishoudens. Nu is sprake van vooral samenwonenden met kinderen en eenoudergezinnen. Hun belang zal echter afnemen, ten gunste van eenpersoonshuishoudens: alleenstaanden en 65-plussers. Alleen Nieuwerkerk aan den IJssel blijft een echte gezinswoonplaats.

Het zal duidelijk zijn dat deze ontwikkelingen directe gevolgen hebben voor de woningmarkt. Op dit moment telt de regio een tekort van ca 1.100 woningen. 1,7% van totaal, waarbij landelijk van een tekort van 2,4% zichtbaar is. Binnen de regio is het actuele tekort het grootst in Reeuwijk (3,9%). Als we daaraan de demografische- en huishoudensprognoses toevoegen, dan resulteert dit een forse toename van het tekort tot 6.700 woningen, 10% regionaal (landelijk 12%). In absolute zin telt Gouda dan het grootste tekort van zo'n 2.700 woningen.

Daarnaast worden kwalitatieve knelpunten voorzien. Voor jongeren is het nu al moeilijk om een passende woning te vinden, een van de redenen voor verhuizing. Met een gemiddelde prijs van een koopwoning van € 220.000 is de koopwoningmarkt voor jonge starters nauwelijks aantrekkelijk te noemen. Geschikte huurwoningen en goedkope koopwoningen komen slechts in beperkte mate vrij, omdat de doorstroming niet goed functioneert. De huidige omstandigheden zijn daarbij uiteraard een extra handicap omdat er nauwelijks nog doorstroming plaatsvindt en de nieuwbouwproductie krimpt.

Tegenover de woningmarkt voor jongeren, staat die van ouderen. Traditioneel zoeken ouderen (letterlijk) laagdrempelige woningen in de buurt van voorzieningen, maar daarin zien we wel veranderingen. Op de eerste plaats voldoen veel specifieke ouderenwoningen niet meer volledig aan de eisen die daaraan tegenwoordig worden gesteld. Daarnaast (of daarom) hebben veel ouderen een voorkeur om, eventueel met aanpassingen, in hun huidige woning te blijven wonen, en is het huisvestingsbeleid van de overheid daarop ook vaak aangepast. De kleinere kernen in het onderzoeksgebied lijken in het bijzonder geschikt om op deze ontwikkelingen te kunnen anticiperen, hoewel in absolute zin Gouda natuurlijk een belangrijke bijdrage aan de huisvestingsmogelijkheden voor ouderen zal blijven leveren.

Weinig thema's zijn in ons land zo beleidsgestuurd als de woningmarkt. Op zich niet vreemd, gezien het grote belang van volkshuisvesting, de aanzienlijke investeringen, het grote ruimtelijke beslag en de lange planhorizonten.

In ons land heeft de provincie een belangrijke stem in het kapittel. Het provinciale beleid is er primair op gericht om de kwantitatieve achterstanden in te lopen. Daarbij krijgt het Zuidplaspolderproject, gelegen in de driehoek Zoetermeer, Gouda, Rotterdam en overlappend met het westelijk deel van het onderzoeksgebied een belangrijke rol toebedeeld, met een geplande productie tot 2030 van ongeveer 12.000 woningen. Het Zuidplaspolderproject beoogt om met een zo adequaat mogelijke benutting en uitbreiding van de woningvoorraad tegemoet te komen aan de eigen vraag en de vraag uit de stadsregio Rotterdam en de rest van de Zuidvleugel.

Naast het Zuidplaspolderproject hebben de onderscheiden gemeenten diverse eigen, kleinere woningbouwprojecten. Daarbij is sprake van een jaarlijkse woningproductie met enkele tientallen tot honderden woningen. Gouda kent het project Westergouwe met 3.800 woningen en Waddinxveen Triangel met 2.600 woningen. Bij bovengenoemde planaantallen moet wel worden aangetekend,

dat onder druk van de actuele moeilijke omstandigheden op de woningmarkt de werkelijke productie waarschijnlijk (aanzienlijk) lager zal liggen.

Leidend voor de gemeentelijke planontwikkeling is het bouwen binnen de bebouwingscontouren (het zogenoemde contourenbeleid) in overeenstemming met de natuurlijke bevolkingsaanwas. Anders geformuleerd: primair bouwen voor de lokale woningbehoefte. Daarbij sluit men doorgaans aan bij de bestaande kenmerken van de woningvoorraad, onder andere door te bouwen binnen bestaand bebouwd gebied en/of op herontwikkelingslocaties. Dat zijn vaak kleinere projecten. Bouwen voor de eigen bevolking wordt wel eens verward met migratieneutraal bouwen. Van dat laatste is sprake indien het migratiesaldo nul moet zijn, maar een dergelijk uitgangspunt laat wel ruimte voor uitgaande en inkomende migratie. De enige beperking daarbij is dat het migratiesaldo nul moet zijn.

Gouda neemt in deze beleidslijn een uitzonderingspositie in. Deze gemeente zet in op een regio-overstijgende ontwikkelingsstrategie als stedelijk centrum in de Zuidvleugel van de Randstad met bijbehorende (bouw)prioriteiten. Dit betekent keuze voor verdere verstedelijking en niet alleen voor eigen inwoners bouwen.

2.4 Slotbeschouwing

‘Sla het boek eens dicht en geef aan wat op hoofdlijnen is blijven hangen.’ Deze vraag dringt zich op na het absorberen van de feiten en analyses in deze rapportage. Voor onderzoekers blijft dit een lastige vraag. Zij zijn er immers op getraind om verklaringen en verbanden te zien en nuances aan te brengen, allemaal gebaseerd op natrekbare feiten. Toch willen wij deze samenvatting niet afsluiten zonder een aantal slotbeschouwingen. Deze dienen niet zo zeer als harde conclusies, maar als inspiratiebron voor de discussie die dit rapport ongetwijfeld zal oproepen.

Wat maakt de Gouwestreek nu echt onderscheidend? Is sprake van een toevallige bundeling van een aantal gemeenten met een duidelijk onderscheidend karakter, of maken de onderlinge verschillen het gebied juist compleet. Of is het de strategische ligging in de zuidvleugel van de Randstad in combinatie met relatief veel groen en blauw, die het gebied overwegend kenmerkt?

In het verlengde daarvan: wat bepaalt voor de buitenlander het profiel van het gebied? Is dat vooral de historische kern van Gouda, of dragen ook andere gemeenten en kenmerken daaraan bij? Wordt het bijzondere van Gouda voldoende uitgedragen, of is er nog een wereld te winnen met effectieve en doelgerichte citymarketing. Hoe sterk is het ‘Gouda-merk’ en wat is nodig om dat maximaal te exploiteren?

Economisch gezien gaat het niet slecht met de regio, maar is de regio in staat om dat vast te houden? Wat betekent de op zich geringe demografische dynamiek voor het gebied? Is stilstand in dat opzicht achteruitgang? De omvangrijke investeringsplannen in de Zuidplas (en voor een deel in de projecten Westergouwe en Triangel) zorgen voor compensatie en houden op die manier de zaak in beweging. Of zijn deze juist de doodsteek voor de gemeenten en kernen waar geen groei mogelijk is? Is voor deze gebieden een kwaliteitssprong de beste optie, die tot uiting kan komen in revitalisering (ook van bedrijventerreinen), economische verdichting en een bewuste keuze voor topkwaliteit, ook op het vlak van de woningmarkt?

Waar kiest de regio (en de daartoe behorende gemeenten) uiteindelijk voor? Staat kiezen voor behoud gelijk aan ‘pappen en nathouden’? Is er voldoende afstemming tussen de verschillende actoren (publiek en privaat) om deze lastige vraag zo goed mogelijk te beantwoorden?

Maar de meest prangende vraag is waarschijnlijk: ‘halen we er uit wat er in zit’? De regio beschikt over een aantal substantiële kwaliteiten, maar deze komen tot nu toe onvoldoende uit de verf en

daarmee doet de regio zichzelf te kort. Juist door nu een toekomstbestendige koers uit te zetten en in actie te komen kan de regio een voorspoedige ontwikkeling zelf afdwingen.

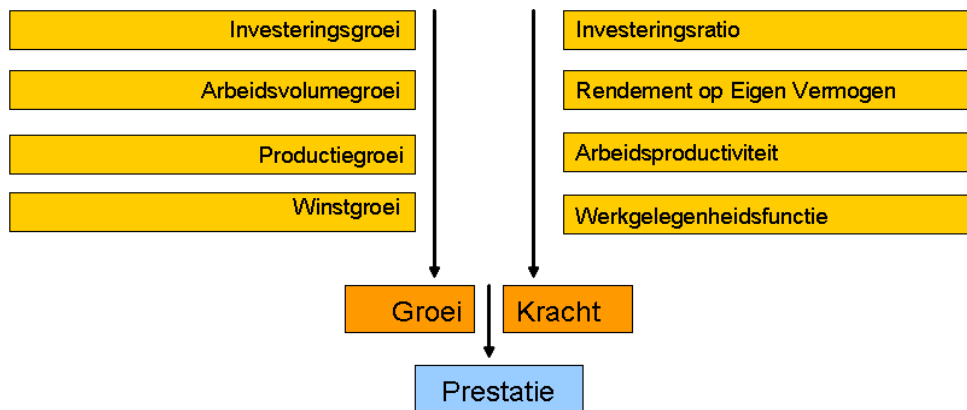
Voor een dergelijk proces zijn geen spoorboekjes beschikbaar. De ervaring in andere gebieden leert evenwel, dat een aantal elementen belangrijke 'tussenstations' zijn.

- Ten eerste is het belangrijk dat er consensus bestaat over de feitelijke situatie en de richting van de ontwikkelingen bij ongewijzigd beleid. Bestaat die consensus niet, dan zal dat in het vervolgproces steeds een breekpunt blijven, wat de feitelijke voortgang frustreert. Dit onderzoek geeft op een aantal belangrijk punt de feiten, wellicht zijn er nog andere aspecten die nadere verkenning behoeven, zoals de lokale en regionale arbeidsmarkt.
- Als over inhoud geen onduidelijkheid meer bestaat, wordt het proces de belangrijkste succesfactor. Een succesvol proces vraagt het al eerder genoemde gezamenlijke vertrekpunt, een gevoel van urgentie en de overtuiging dat het de moeite loont om zaken in beweging te brengen. Commitment, visie en overtuigingskracht zijn dan van doorslaggevende betekenis. Daarbij is het beter dat er een kleine groep trekkers is met visie, energie en moed die de bal in beweging kan brengen (en daarmee de olievlek verspreiden), dan een grote groep die overwegend passief is en op elkaar wacht.
- Bij de formatie van die groep 'kwartiermakers' is het belangrijk om mensen te benaderen die binding met het gebied hebben, een zodanige statuur hebben dat ze boven partijen kunnen staan op het moment dat lastige besluiten moeten worden voorbereid, laagdrempelig zijn voor burgers en de taal van ondernemers verstaan en de weg in bestuurlijk Nederland kennen, vooral voor zaken die nèt even anders dan gebruikelijk moeten worden geregeld.
- De neiging zal bestaan om vele zaken tegelijkertijd aan te pakken. Dat belemmert echter het zicht op de voortgang. Door prioriteiten te stellen kunnen snel successen zichtbaar worden gemaakt. Het initiatief van Rabobank Gouwestreek om dit onderzoek te laten uitvoeren, is een 'wake-up call' die een aantal aanvullende acties behoeft om 'de patiënt wakker te houden'. Liever vele kleine stapjes met een hoge frequentie, dan grote stappen met een tussenliggende (ogenschijnlijke) windstilte.
- Bij het stellen van die prioriteiten is het zaak om dicht bij jezelf te blijven en te kiezen voor zaken die intrinsiek reeds aanwezig zijn. Door haar zeer strategische ligging in de Randstad en de mogelijkheden die er zijn om zowel de woon- als werkfunctie te versterken, hoeft Gouwestreek zichzelf niet te overstrechten bij het vinden van groeipotentieel.
- Er zijn zelden echte tegenstellingen waar het gaat om de keuzes waarlangs een regio kan worden versterkt. Een duurzame toekomst, vaak verwoord met het begrip 'Triple P' laat ruimte voor de afzonderlijke kwaliteiten 'People' (sociaal), 'Planet' (ecologisch) en 'Profit' (economisch) indien deze kwaliteiten in een gezonde balans met elkaar staan. Een verdere versterking van de woonfunctie van de regio met verschillende en onderscheidende woonmilieus, waartoe zeker mogelijkheden bestaan, hoeft zeker niet op gespannen voet te staan met het behoud van de werkfunctie of de ecologische waarden van het gebied. Het bieden van goede woonmogelijkheden voor ouderen hoeft niet ten koste te gaan van de aantrekkingskracht voor jongeren, zeker niet in een regio als deze met zoveel verschillende karakteristieken.
- Om in ondernemerstermen te blijven: uiteindelijk gaat het om een slimme combinatie van een goed, onderscheidend product, samen met een uitgekiende marketing en verkoop. We kennen ook in dit deel van het land gemeenten die min of meer uit het niets, door consequent aan een product én de verkoop te werken, zichzelf hebben kunnen neerzetten als een centrum van activiteiten, bijvoorbeeld op het vlak van leisure en actieve sportbeoefening. Zover hoeft Gouwestreek niets eens te gaan, de regio heeft voldoende intrinsieke kwaliteiten om een perspectiefvolle toekomst in te gaan.

3 Economisch presteren

3.1 Economische thermometer

De economische thermometer meet de economische prestaties van Nederlandse regio's en vergelijkt die met het Nederlandse gemiddelde. De prestaties worden gemeten aan de hand van acht variabelen. Deze acht variabelen zijn ondergebracht bij twee indicatoren: 'economische groei' en 'economische kracht'. Samen vormen zij de score voor de 'economische prestatie'. In de onderstaande figuur wordt de opbouw van het model weergegeven.



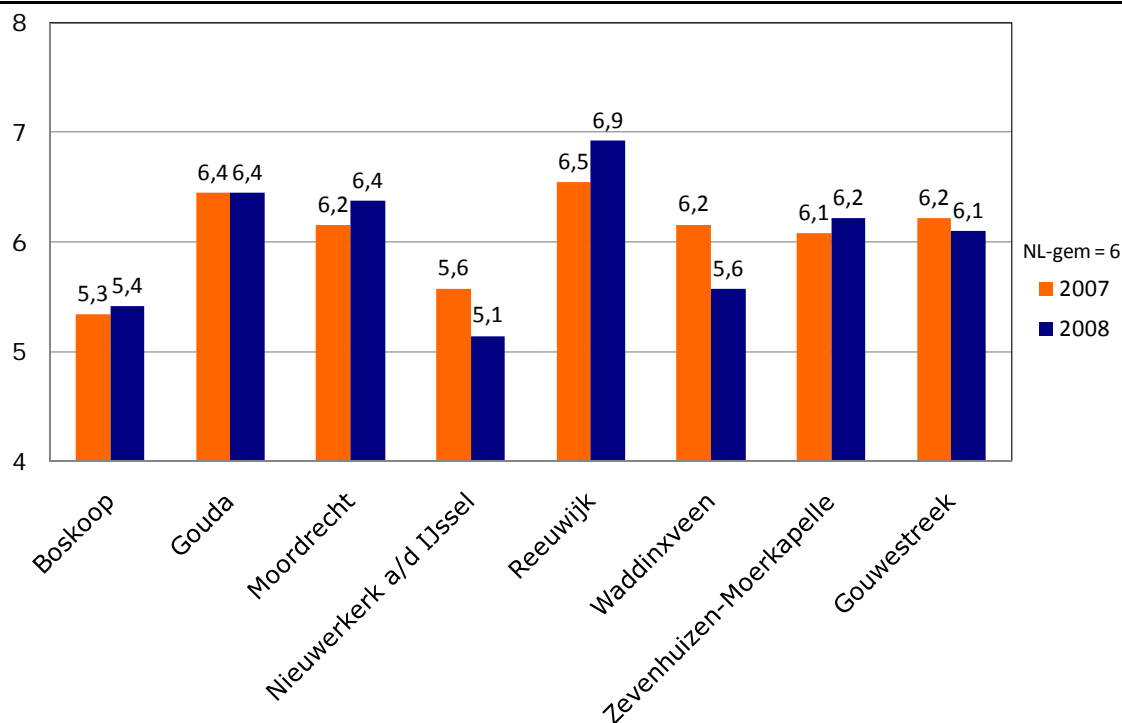
De economische prestatie van een regio waarderen we met een rapportcijfer. Voor elke variabele zetten we de gemiddelde waarde in Nederland op een zes. Stel dat de gemiddelde winstgroei in Nederland 10% bedraagt, dan krijgt een regio met een gemiddelde winstgroei van 10% een waardering van een zes. Op het moment dat het cijfer boven de zes ligt, betekent dit dat de regio een hogere winstgroei heeft gekend. Een waardering met een cijfer onder de zes duidt op een minder dan gemiddelde score en wordt daarom als onvoldoende beoordeeld. Het rapportcijfer voor 'economische groei' en 'economische kracht' is het ongewogen gemiddelde van de rapportcijfers voor respectievelijk de vier groei- en de vier krachtvariabelen. Het rapportcijfer voor de economische prestatie is het ongewogen gemiddelde van de cijfers voor groei en kracht.

De rapportcijfers zijn berekend op basis van verschillende bronnen. Dit zijn onder andere de MKB-database en de Monitor Bedrijfsactiviteit van de Rabobank, de financiële jaarrekeningen van het CBS en de werkgelegenheidscijfers uit het zogenoemde LISA-bestand (Landelijk Informatie Systeem Arbeidsorganisaties). De rapportcijfers worden ieder jaar opnieuw berekend met de meest actuele gegevens.

3.2 Thermometerstand

Het cijfer voor de economische prestatie is opgebouwd uit een cijfer voor de economische groei en de economische kracht van een regio. Dit cijfer komt in de Gouwestreek in 2008 op een 6,1 uit, waarmee de regio iets beter presteert dan het landelijke gemiddelde van het bedrijfsleven. Figuur 3.1 laat zien dat het prestatiecijfer iets lager is dan in 2007 wat vooral wordt veroorzaakt door lagere prestatiecijfers in Nieuwerkerk aan den IJssel en Waddinxveen. Op Gouda na presteren alle andere gemeenten beter dan vorig jaar maar onvoldoende om de economische prestatie van de regio een positieve wending te geven.

Figuur 3.1 Economisch presteren Gouwestreek, 2007 en 2008

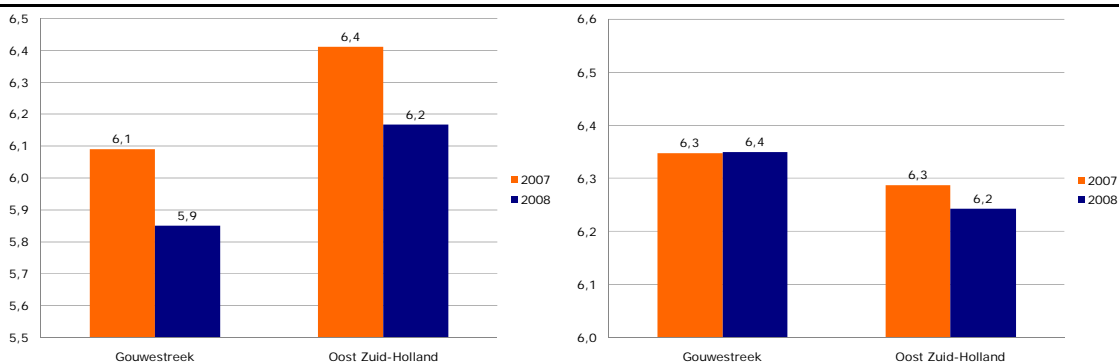


Bron: Rabobank, EIM

Het bedrijfsleven van de Gouwestreek scoort in 2008 een 5,9 op economische groei en een 6,4 op economische kracht. Ten opzichte van vorig jaar doet de Gouwestreek het iets minder op economische groei en is de score op economische kracht gelijk gebleven. In de volgende paragrafen wordt uitgebreider stilgestaan bij de indicatoren die geleid hebben tot deze scores.

De economische prestatie van het bedrijfsleven in de Gouwestreek is iets lager dan in Oost Zuid-Holland. Uit figuur 3.2 valt op te maken dat dit komt door de lagere score voor economische groei in de Gouwestreek.

Figuur 3.2 Economische groei en economische kracht Gouwestreek en Oost Zuid-Holland, 2008

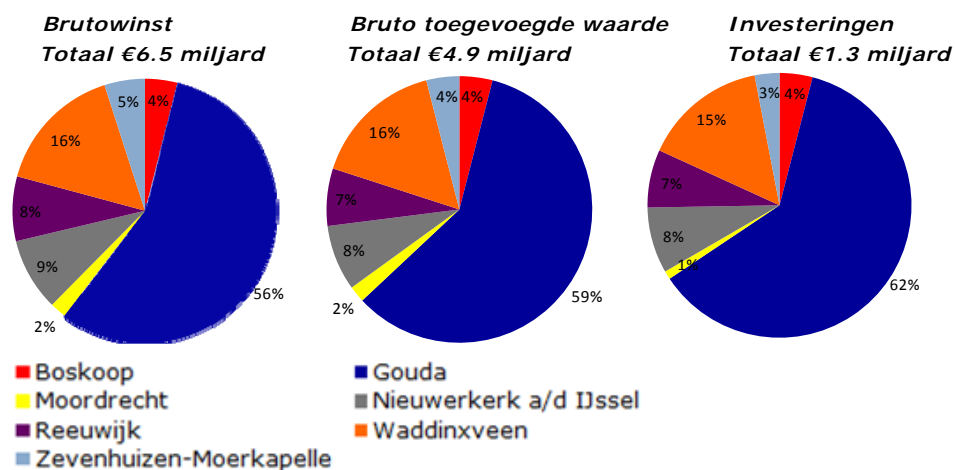


Bron: Rabobank, EIM

De prestaties van het bedrijfsleven in de Gouwestreek worden grotendeels bepaald door de score van het Goudse bedrijfsleven. In figuur 3.3 zien we dat het bedrijfsleven van Gouda goed is voor zo'n 60% van de Brutowinst, Bruto Toegevoegde Waarde en Investerings in de Gouwestreek.

Verder wordt duidelijk dat de prestaties van het bedrijfsleven van Boskoop, Moordrecht en Zevenhuizen-Moerkapelle van veel kleinere invloed zijn op de regionale score.

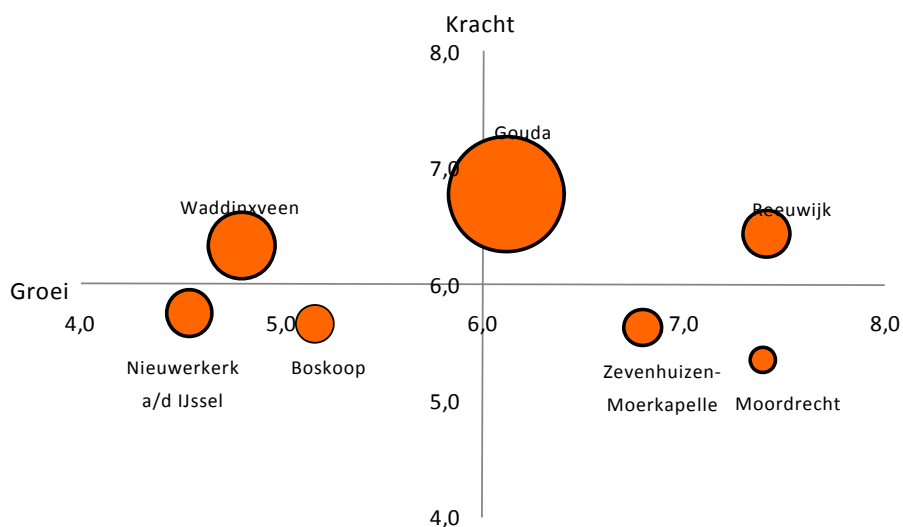
Figuur 3.3 Economische presteren regio Gouwestreek 2008



Bron: Rabobank, EIM

In figuur 3.4 zijn de gemeenten van de Gouwestreek ingedeeld in vier kwadranten. De gemeenten in het kwadrant rechtsboven presteren zowel op economische groei als economische kracht beter dan het Nederlandse gemiddelde, omgekeerd presteren de gemeenten in het kwadrant linksonder op beiden slechter dan het Nederlandse gemiddelde. De grootte van elke bol in het kwadrant geeft het totale arbeidsvolume van de desbetreffende gemeente weer, en is daarmee een indicatie van de omvang van de economie. Opvallend is dat Reeuwijk van de gemeenten met een klein arbeidsvolume economisch duidelijk het best gepresteerd heeft in 2008. Gouda presteert qua economische groei op het Nederlandse gemiddelde en is qua kracht de sterkste gemeente in de regio.

Figuur 3.4 Samenvattend beeld economische groei en kracht

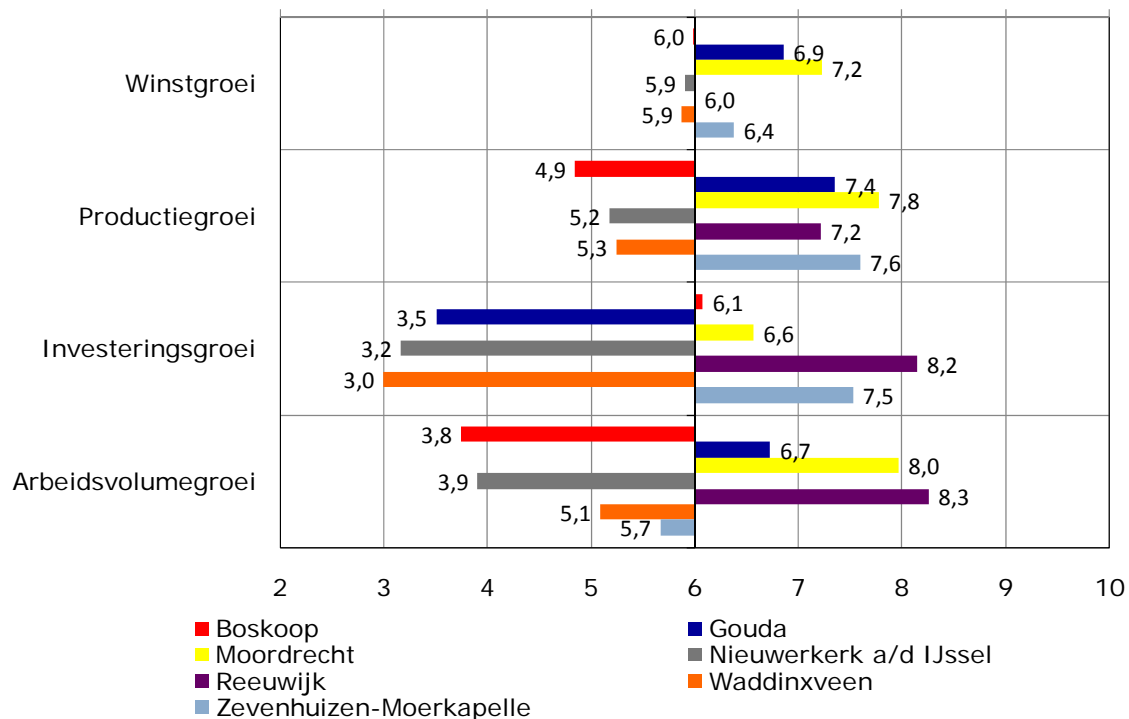


Bron: Rabobank, EIM

3.2.1 Economische groei

In de vorige paragraaf bleek dat de Gouwestreek economisch net iets minder is gegroeid dan het landelijke gemiddelde. In de economische groeiprestatie van de afzonderlijke gemeenten (figuur 3.5) is een aantal veranderingen waar te nemen ten opzichte van vorig jaar. De groeiprestaties van het bedrijfsleven in Waddinxveen en Nieuwerkerk aan den IJssel zijn wat dit betreft het meest opmerkelijk. In Waddinxveen ging het cijfer omlaag van een 6 in 2007 naar een 4,8 in 2008 en in Nieuwerkerk aan den IJssel van een 5,4 naar een 4,5. De tegenvallende groeiscores voor deze gemeenten blijken vooral veroorzaakt te worden door de beperkte groei van de investeringen. In Nieuwerkerk aan den IJssel wordt deze tevens gecombineerd met een lagere score op de groei van het arbeidsvolume. Aan de andere kant zien Moordrecht en Reeuwijk hun groeiscores stijgen van een 7,0 en een 6,7 naar een 7,4. In figuur 3.5 is te zien dat dit in de gemeente Moordrecht vooral komt door productie- en arbeidsvolumegroei en in Reeuwijk door investerings- en arbeidsvolumegroei.

Figuur 3.5 Rapportcijfers economische groei 2008



Bron: Rabobank, EIM

Investeringsgroei fluctueert tussen gemeenten

Ondanks de intrede van economisch mindere tijden namen de bedrijfsinvesteringen in Nederland in 2008 met 5,9% toe. De gemeenten in de Gouwestreek komen gezamenlijk uit op een groei van de investeringen van 4,9% wat leidde tot een rapportcijfer 4 voor de investeringsgroei.

Dat het niveau van de investeringen door het bedrijfsleven vorig jaar toch nog met ±5% steeg kwam ondermeer doordat het producentenvertrouwen aan het begin van 2008 nog historisch hoog was, daarnaast bleef de bezettingsgraad tot het 2^e kwartaal op een hoog niveau. Inmiddels is die situatie drastisch omgeslagen.

De investeringsgroei was het sterkst in de bouw en in de industrie, in de industrie lag deze ook hoger dan in Nederland. De horeca kende zowel in Nederland als in de Gouwestreek een relatief lage investeringsgroei. Bij de overige sectoren ontliiep de investeringsgroei het Nederlandse gemiddelde maar weinig. Als we de sectorale investeringsgroei van Gouwestreek vergelijken met die

van Nederland, vallen geen grote verschillen op. Anders geformuleerd: in alle sectoren ligt de regionale investeringsgroei lager dan landelijk.

In figuur 3.5 is te zien dat juist de gemeenten die economisch het meest gewicht in de schaal leggen, Gouda, Waddinxveen en Nieuwerkerk a/d IJssel, de laagste cijfers voor investeringsgroei hebben. In deze gemeenten is sectorbreed te zien dat de investeringen ongeveer 0,5 tot 1% lager waren dan in Nederland. De enige sector waar dit niet voor geldt, is de industrie. Aan de andere kant waren dit ook de gemeenten waar het absolute investeringsniveau al hoger lag dan in Nederland gemiddeld. Dat betekent dat wanneer deze gemeenten een zelfde absolute groei van de investeringen doormaken als in Nederland ze relatief een lager groeicijfer krijgen aangezien dit gebaseerd wordt op een percentage van de totale investeringen.

Productiegroei en Winstgroei verhoudingsgewijs toegenomen

Alhoewel de regio iets lager scoort op economische groei dan het Nederlandse gemiddelde hebben de productiegroei en de winstgroei zich beter ontwikkeld dan landelijk het geval was.

Waar in Nederland de productie en winst met 4,8% en 4,9% groeiden lag het niveau van de groei in Gouwestreek op respectievelijk 5,5% en 5,3%. Een verklaring hiervoor is dat het Goudse bedrijfsleven op deze twee indicatoren goed scoort en daarmee een belangrijk gewicht in de schaal legt voor het eindresultaat van de Gouwestreek.

Wanneer de winstgroei wordt uitgesplitst naar sectoren dan valt op dat in regionaal sterk vertegenwoordigde sectoren als de zorg en overheid/onderwijs de winstgroei in de Gouwestreek hoger lag dan in Nederland. De financiële instellingen lieten in de Gouwestreek een sterkere daling van de winstgroei zien dan de financiële sector in Nederland als geheel (-16,5% vs. - 9%). Daarnaast was de winstgroei in de zakelijke dienstverlening 0,5% tegenover 4,4% in Nederland.

De productiegroei lag in de Gouwestreek voor vrijwel alle sectoren rond het Nederlandse gemiddelde. Sectoren met een productiegroei tussen de 5 en 10% waren de industrie, bouw, zakelijke dienstverlening en zorg. De overige sectoren realiseerden een productiegroei van 0 tot 4%. De sector die de Gouwestreek boven het niveau van Nederland uit tilt is de industrie, waar de productiegroei 10% bedroeg ten opzichte van 5% groei in Nederland.

Boskoop is van oudsher de belangrijkste boomteeltregio van Nederland. In de greenport regio Boskoop is circa 20% van alle boomkwekerijbedrijven gevestigd. De boomkwekerij is een bedrijfstak met een grote diversiteit. De activiteiten betreft het produceren van houtige (sier)gewassen bestemd voor collega-tuinders, overheden en consumenten. Het belang van de boomkwekerij binnen de Nederlandse land- en tuinbouw is de afgelopen decennia toegenomen. Deze bedrijfstak heeft geprofiteerd van de toegenomen vraag naar tuinplanten.

Het areaal boomteelt inclusief vaste planten is in 2008 met bijna 4% toegenomen tot 16.745 hectare. De exportwaarde steeg in 2007 met 13% tot 456 miljoen euro. De aangetrokken export vertaalt zich niet in een structurele verbetering van de rentabiliteit. De winstgevendheid is ook in 2008 matig. Een tegenvallende afzet op de consumentenmarkt wordt gecompenseerd door een verbetering op de institutionele markt

Bron: LEI

Arbeidsvolumegroei Gouwestreek volgt landelijk groeipatroon

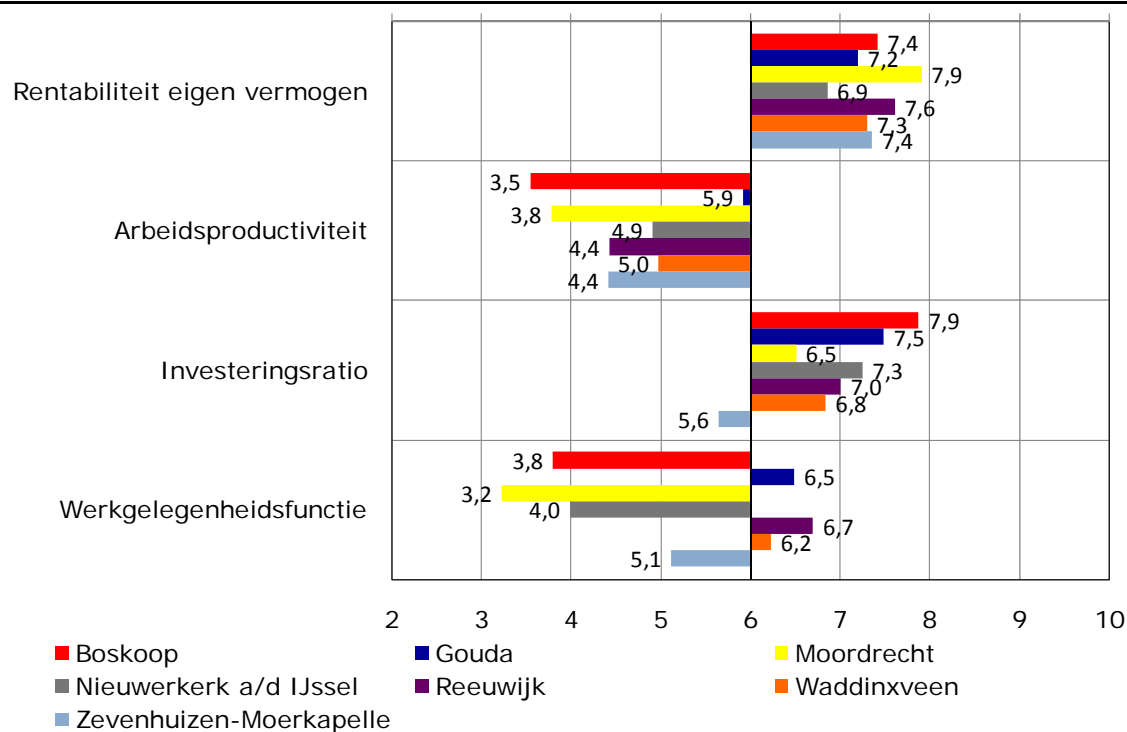
De groei van het arbeidsvolume van de regio is nagenoeg gelijk aan de groei in Nederland en lag op 1,5%. Uitgesplitst naar gemeente blijken er echter sterke verschillen te bestaan. Voor het bedrijfsleven in Boskoop en Nieuwerkerk a/d IJssel kwam de groei van het arbeidsvolume uit op slechts 0,5%. In dit opzicht scoort het bedrijfsleven in Moordrecht en Reeuwijk een stuk beter aangezien hier een groei van 2,3% werd gerealiseerd. Verder doet Gouda het ook beter dan Nederland met een groei van 1,7%.

Het arbeidsvolume in de Gouwestreek groeide het sterkst in de industrie, 3,8% tegenover 0,3 landelijk. Ook de bouw en de zakelijke dienstverlening realiseerden een arbeidsvolumegroei van meer dan 2,5% dit was echter wel in lijn met het Nederlandse gemiddelde. In de landbouw, horeca, financiële dienstverlening en overheid/onderwijs nam het arbeidsvolume af, wat bij de laatste twee tegengesteld was aan de landelijke trend.

3.2.2 Economische kracht

De economische kracht van het bedrijfsleven in de Gouwestreek krijgt een score die iets boven het gemiddelde ligt. Gouda is de gemeente met het krachtigste bedrijfsleven, gevolgd door Reeuwijk en Waddinxveen. Boskoop, Nieuwerkerk a/d IJssel, Zevenhuizen-Moerkapelle en Moordrecht presteren allemaal onder het Nederlandse gemiddelde qua kracht. In figuur 3.6 zijn de indicatoren opgenomen die leiden tot de krachtcijfers van de verschillende gemeenten. Wanneer de krachtprestaties over 2008 naast die van 2007 worden gelegd dan blijkt dat de totaalcijfers voor de economische kracht stabiel zijn gebleven voor alle gemeenten.

Figuur 3.6 Rapportcijfers economische kracht 2008



Bron: Rabobank, EIM

Rentabiliteit Eigen Vermogen op hoog niveau

De Rentabiliteit Eigen Vermogen (REV) staat voor de verhouding tussen het gerealiseerde bedrijfsresultaat en het eigen vermogen waarmee dit bedrijfsresultaat is behaald. De scores in figuur 3.6 laten zien dat het bedrijfsleven in alle gemeenten van de Gouwestreek bovengemiddeld scoort op de REV. De Gouwestreek al geheel scoort dan ook een 7,2 op deze indicator. In vergelijking met Nederland is het rendement dat op basis van het eigen vermogen wordt geboekt in de Gouwestreek hoger in de landbouw, industrie, horeca, financiële dienstverlening, overheid/onderwijs en zorg. Bij de eerste vier sectoren komt dit omdat er met een lager eigen vermogen een hoger bedrijfsresultaat wordt geboekt. Bij de overheid/onderwijs is vooral het bedrijfsresultaat veel hoger dan in Nederland en in de gezondheidszorg is de REV positiever doordat het bedrijfsresultaat, dat wel lager is dan in Nederland, behaald werd met een lager eigen vermogen.

Arbeidsproductiviteit blijft achter

Om de arbeidsproductiviteit in de regio's te meten, wordt de bruto toegevoegde waarde gedeeld door het totale arbeidsvolume. De arbeidsproductiviteit in Nederland lag in 2008 op 88.000 euro per fulltime-equivalent (fte). In de Gouwestreek was de gemiddelde arbeidsproductiviteit 76.000 euro per fte. De figuur laat zien dat Gouda dicht tegen het landelijke gemiddelde aanligt qua arbeidsproductiviteit terwijl de andere gemeenten, en dan vooral Boskoop en Moordrecht, een lagere arbeidsproductiviteit hebben.

Op hoofdlijnen kunnen verschillen in arbeidsproductiviteit als volgt worden verklaard. Is – in dit geval – de lagere arbeidsproductiviteit te wijten aan het feit dat ongelukkigerwijs relatief veel sectoren met een lage productiviteit in het gebied oververtegenwoordigd zijn (het zogenoemde sectoreffect), of is sprake van specifieke regionale effecten (het regio-effect, dat overigens niet verder gespecificeerd kan worden)? Nadere analyse toont aan dat het sectoreffect geen rol speelt. Het negatieve regio-effect kan waarschijnlijk herleid worden naar het feit dat de regio nauwelijks grote bedrijven telt. Doorgaans behalen grote bedrijven met een hoge kapitaalintensiteit een hoge arbeidsproductiviteit.

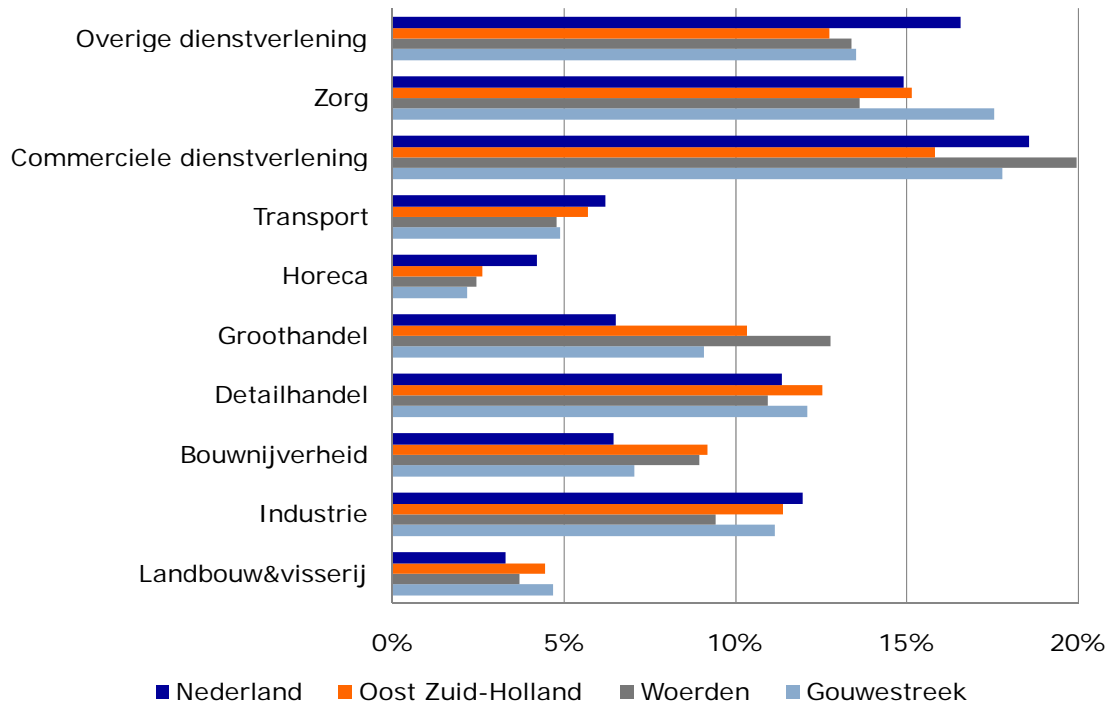
De arbeidsproductiviteit in de Gouwestreek in de industrie en financiële instellingen (commerciële dienstverlening) is in alle gemeenten lager dan het Nederlandse gemiddelde. In de transportsector ligt de arbeidsproductiviteit in alle gemeente, op Gouda na, lager dan het Nederlandse gemiddelde. Aan de andere kant is de arbeidsproductiviteit bij de overheid en onderwijssector (overige dienstverlening) en in de commerciële dienstverlening hoger dan in Nederland. Dit komt vooral door de hoge arbeidsproductiviteit in deze sectoren in de gemeenten Gouda en Waddinxveen.

Bedrijfsleven kent een hoge investeringsratio

De investeringsratio is te berekenen door de investeringen in een gebied te delen door de toegevoegde waarde. Dit kengetal geeft een indruk van de mate waarin het bedrijfsleven bereid is om te investeren. Uit de figuur blijkt dat het bedrijfsleven in alle gemeenten, op Zevenhuizen-Moerkapelle na, een hogere investeringsratio kent dan het Nederlandse gemiddelde. De score voor de investeringsratio van de Gouwestreek komt dan ook uit op een 7,3. De investeringsratio ligt gebruikelijk het hoogst bij bedrijven in de commerciële dienstverlening en de landbouw en het laagst in de bouwnijverheid en handel.

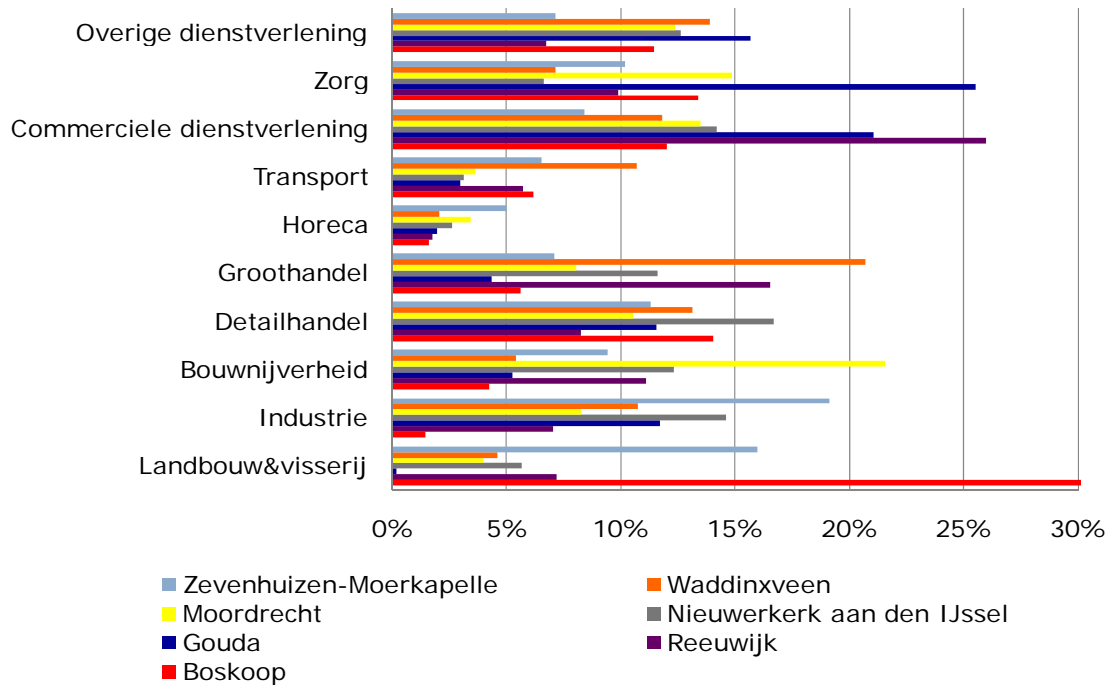
Daarmee kan verklaard worden dat de investeringsratio in Boskoop, dat een groot aandeel van de landbouwsector kent, en Gouda, met veel commerciële dienstverlening de hoogste scores krijgen.

Figuur 3.7 Sectorstructuur (op basis van aantal banen) in Gouwestreek en referentiegebieden, 2008



Bron: Lisa, bewerking Rabobank

Figuur 3.8 Sectorstructuur kernen Gouwestreek (op basis van aantal banen), 2008



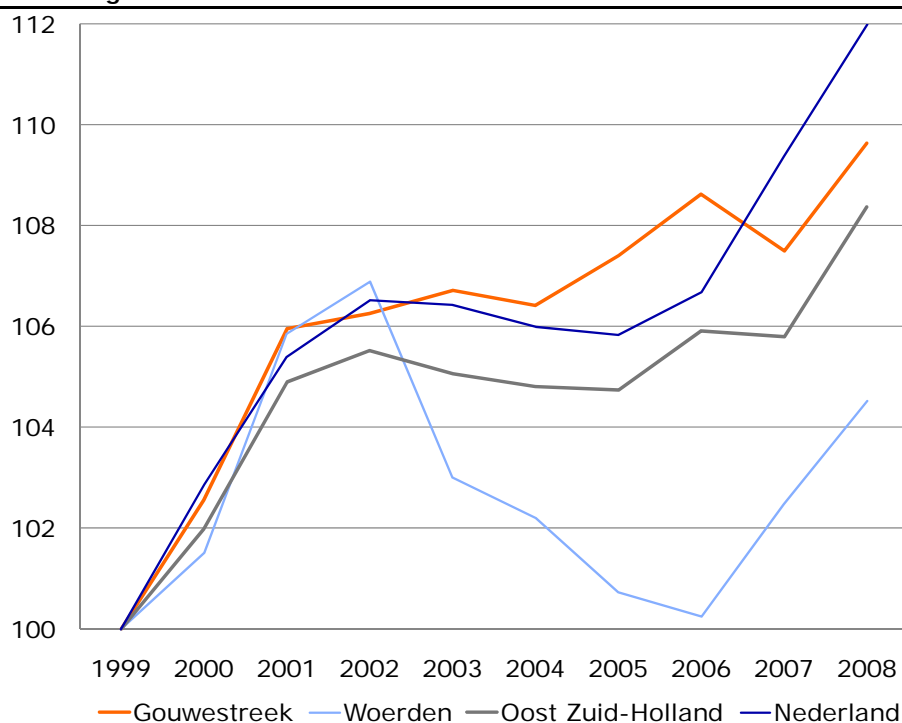
Bron: Lisa, bewerking Rabobank

De sectorstructuur (hier gemeten in termen van werkgelegenheid) geeft aan welke typen bedrijvigheid de economie overheersen. Zo zagen we de afgelopen decennia bijvoorbeeld een grote verschuiving van productiesectoren (industrie, landbouw) naar dienstverlenende sectoren. Maar de regionale verschillen binnen Nederland zijn groot. We kunnen immers nog steeds typische agrarische en industrie-regio's aanwijzen.

De Nederlandse economie wordt inmiddels gedomineerd door dienstverlening (zie figuur 3.7). De commerciële dienstverlening, de zorg en de overige diensten (overheid, onderwijs cultuur) zijn de grootste sectoren en zijn gezamenlijk goed voor bijna vier miljoen banen. De sectorstructuur van regio Gouwestreek wijkt hier niet veel van af. In totaal zijn er meer dan 65.000 banen in de regio Gouwestreek verdeeld over iets minder dan 7.000 bedrijven. Hierbij valt het grote aandeel van de zorgsector op, welke samen met de commerciële dienstverlening (beiden 18%) de grootste sector van de regio vormt. Samen bieden deze twee sectoren meer dan 23.000 banen in de regio Gouwestreek.

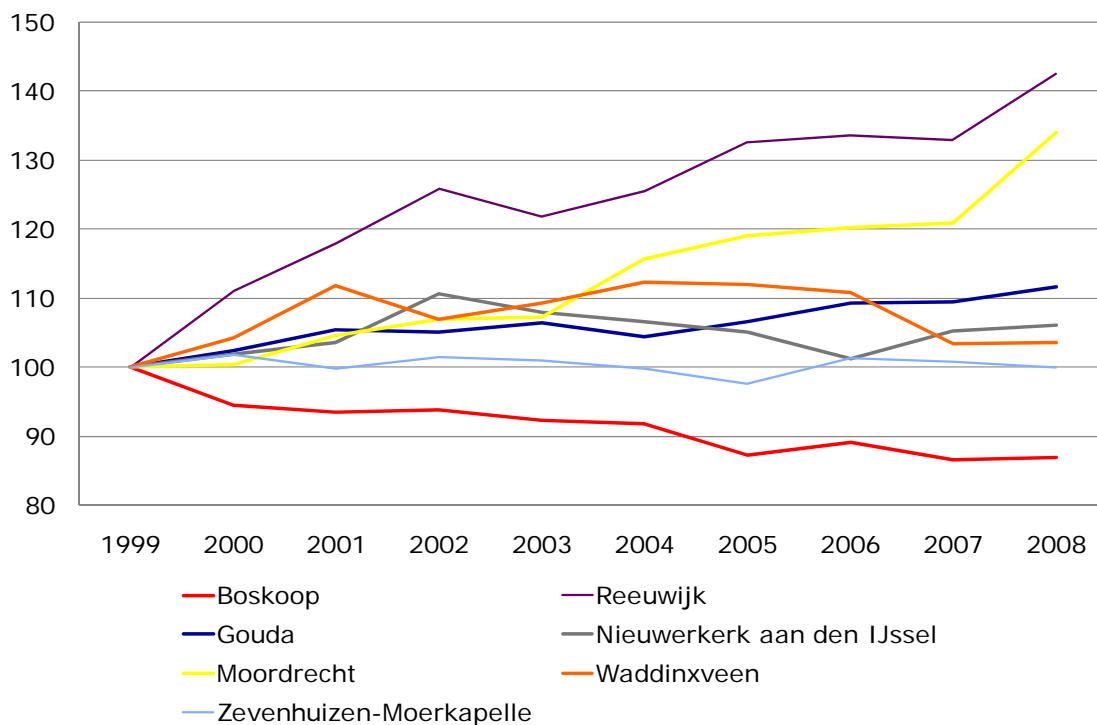
Als we binnen de regio kijken (zie figuur 3.8), dan zien we dat het grote aandeel in de zorg voor rekening komt van Gouda. Meer dan een kwart (8.600banen) van de werkgelegenheid binnen Gouda komt voor rekening van deze sector. Daarnaast valt natuurlijk het enorme aandeel (30%) van de landbouw op bij Boskoop. Dit komt voor rekening van de sierteelt, welke verantwoordelijk is voor meer dan 1.100 banen in Boskoop verdeeld over 315 bedrijven in deze sector.

Figuur 3.9 Werkgelegenheidsontwikkeling 1999-2008 (1999=100) Gouwestreek en referentiegebieden



Bron: Lisa, bewerking Rabobank

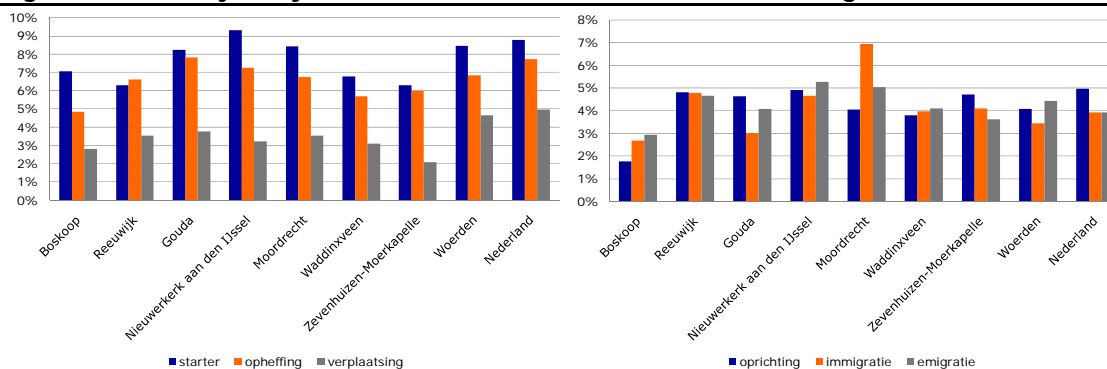
Figuur 3.10 Werkgelegenheidsontwikkeling 1999-2008 (1999=100) kernen Gouwestreek



Bron: Lisa, bewerking Rabobank

De werkgelegenheidsontwikkeling in Nederland kende vanaf 2000 een gestage groei, met een stagnatie tussen 2002 en 2006 en een versnelling van die groei vanaf 2006 (zie figuur 3.9). Regio Gouwestreek volgt deze trend op hoofdlijnen, met hier en daar een positieve of negatieve uitschieter. Binnen Gouwestreek zijn er grote verschillen waarneembaar (zie figuur 3.10). Zo hebben Reeuwijk en Moordrecht vanaf 1999 ieder jaar, Moordrecht in 2003 uitgezonderd, een flinke werkgelegenheidsgroei gekend. Het tegengestelde beeld is te zien voor Boskoop, waar bijna ieder jaar een daling van de werkgelegenheid was. Gouda wijkt in de periode 1999-2008 niet ver af van de landelijke werkgelegenheidsontwikkeling.

Figuur 3.11 Bedrijfsdynamiek kernen Gouwestreek en referentiegebieden 2002-2006



Bron: Kamer van Koophandel, bewerking Rabobank

De bedrijfsdynamiek geeft een indicatie van de aantrekkelijkheid van een gebied voor (vestiging van) nieuwe bedrijvigheid. Nieuwe bedrijvigheid en verjonging van het bedrijfsleven is goed voor

de lokale en regionale economie. Het verhoogt de concurrentie waardoor bestaande bedrijven worden gestimuleerd om hun producten en productieprocessen te verbeteren (innovatie). Daarnaast zorgen startende bedrijven vaak voor nieuwe werkgelegenheid en kunnen zij een vernieuwingsimpuls geven aan de regionale economie. Om een beeld te krijgen van de bedrijfsdynamiek in Regio Gouwestreek, analyseren we die voor de periode 2002-2006 (zie figuur 3.11). Complete en recentere cijfers zijn helaas niet beschikbaar.

Landelijk gezien groeit het aantal bedrijven door starters en oprichtingen (nevenvestigingen van bestaande bedrijven), verminderd met opheffingen van bedrijven. Het migratiesaldo ligt landelijk gezien op nul aangezien het om migratie binnen Nederland gaat. Binnen de regio Gouwestreek valt op dat het aantal starters in de periode 2002-2006 voor iedere gemeente, op Nieuwerkerk aan den IJssel na, onder het landelijk gemiddelde ligt (8,8%). Daar staat tegenover dat in alle gemeenten, uitgezonderd Gouda, relatief minder opheffingen zijn dan in Nederland. Dit leidt tot een (licht) positief starterssaldo voor alle gemeenten in Gouwestreek, uitgezonderd Reeuwijk welke een licht negatief starterssaldo kende. Als we kijken naar het migratiesaldo dan laat alleen Moordrecht een duidelijk positief migratiesaldo zien: er verplaatsen zich meer bedrijven richting Moordrecht dan er vertrekken.

4 Woningmarkt

4.1 Inleiding

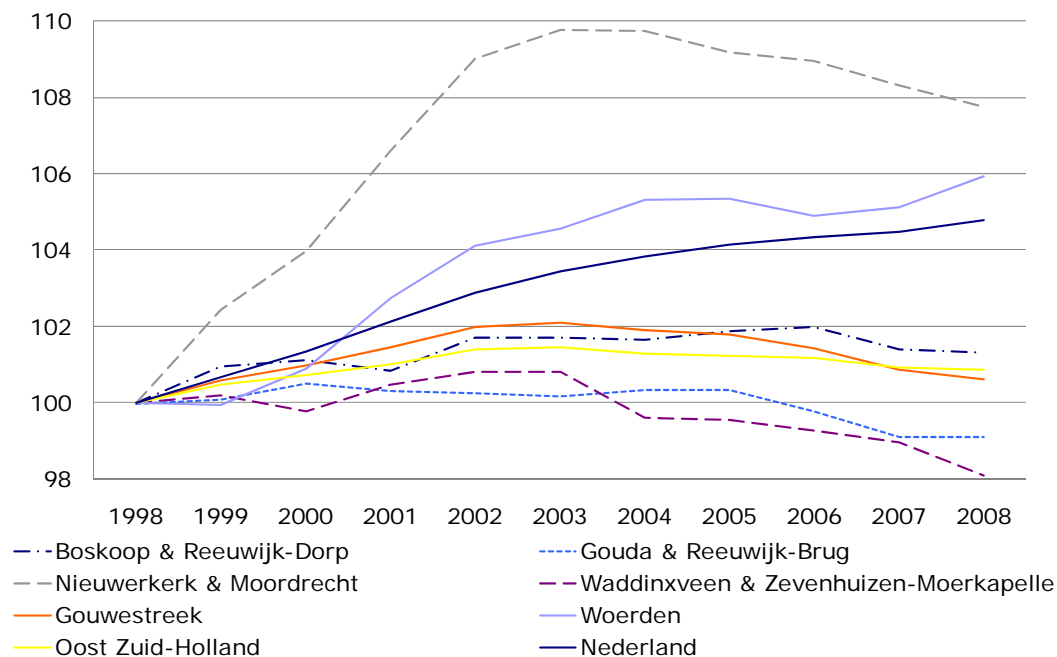
Ontwikkelingen en kenmerken van de bevolking en huishoudens van een regio zijn zeer bepalend voor de ontwikkelingen op de woningmarkt in een gebied. De Nederlandse bevolking is in een eeuw tijd bijna verdrievoudigd naar zo'n 16,4 miljoen inwoners in 2008. De immigratie heeft fors bijgedragen aan de bevolkingsgroei. De ontwikkeling van de huishoudens is doorgaans niet gelijk aan die van de bevolking, doordat de huishoudensamenstelling door de tijd verandert. In de afgelopen decennia is het aantal kinderen per gezin veel kleiner geworden. De trend van de laatste jaren is dat individualisering van onze samenleving heeft geleid tot huishoudenverdunding. Zo bestond in 1920 de gemiddelde huishoudengrootte uit 4,3 personen, in 1960 was dit nog 3,6 personen, in 1980 was de gemiddelde grootte 2,8 personen en anno 2008 was de omvang gedaald naar 2,2 personen per huishouden. Dit soort ontwikkelingen heeft consequenties voor de woningmarkt.

4.2 Demografie

Bevolking

Op 1 januari 2008 telde Gouwestreek iets meer dan 164.700 inwoners. Verreweg het grootste deel woont in Gouda (ruim 70.800 inwoners) gevolgd door Waddinxveen en Zevenhuizen-Moerkapelle (samen bijna 36.000 inwoners). De kleinste kern is Reeuwijk met 12.800 inwoners.

Figuur 4.1 Bevolkingsontwikkeling 1998-2008, index: 1998=100

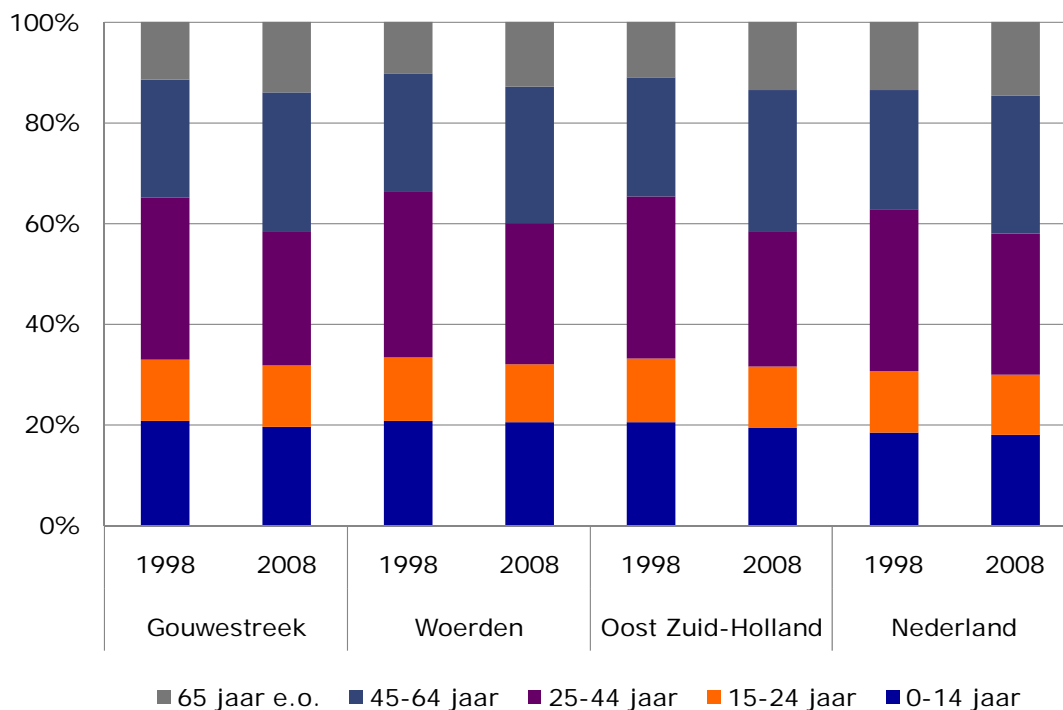


Bron: CBS, bewerking Rabobank

De afgelopen tien jaren heeft de bevolkingsgroei in Gouwestreek een andere ontwikkeling door-
gemaakt dan landelijk (zie figuur 4.1). Tot en met 2003 nam de bevolkingsomvang in Nederland,
maar ook in Gouwestreek ieder jaar toe. Wel was de bevolkingsgroei in Gouwestreek minder groot
dan landelijk. De bevolking van Nederland als geheel bleef na 2003 ook toenemen. Echter, in
Gouwestreek kromp de bevolking sindsdien ieder jaar in lichte mate. Per saldo is de bevolking in
de periode 1998-2008 in Gouwestreek gestegen met duizend inwoners ofwel 0,6%. De bevol-
kingstoename voor Nederland als geheel was in deze periode 4,8%.

De diverse kernen binnen Gouwestreek laten een wisselend beeld zien als het gaat om de bevol-
kingsontwikkeling. Bij de kern Nieuwerkerk aan den IJssel en Moordrecht valt de scherpe bevol-
kingstoename tot 2003 erg op. De bovengemiddelde groei in deze kernen werd veroorzaakt door
een relatief hoog geboortecijfer. Voor de kernen Waddinxveen & Zevenhuizen-Moerkapelle en
Gouda & Reeuwijk-Brug geldt dat per saldo de bevolking gekrompen is in de periode 1998-2008
met respectievelijk bijna 2% en 1%. Overigens komt de daling binnen Waddinxveen & Zevenhui-
zen-Moerkapelle geheel voor rekening van Waddinxveen waar de daling bijna 4% was. Binnen Ze-
venhuizen-Moerkapelle was sprake van een bevolkingstoename in deze periode. In Boskoop &
Reeuwijk-Dorp is de bevolkingsomvang redelijk stabiel.

Figuur 4.2 Leeftijdopbouw van de bevolking in 1998 en 2008

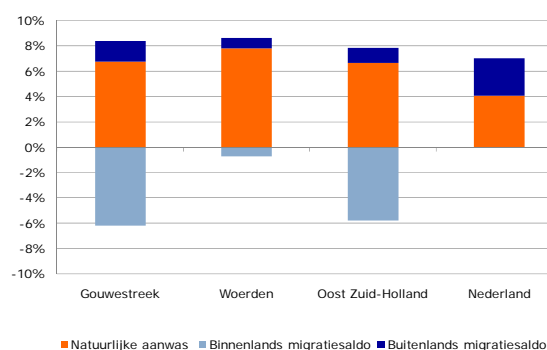


Bron: CBS, bewerking Rabobank

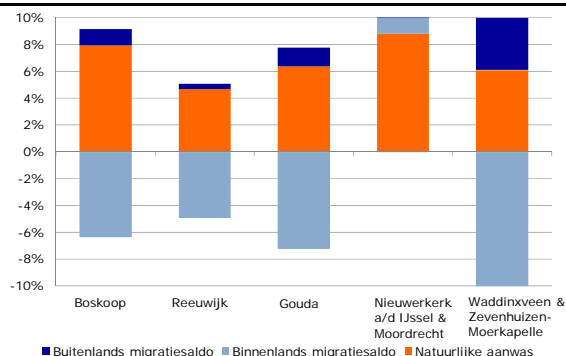
Als er wordt gekeken naar de bevolkingsontwikkeling per leeftijdscategorie, valt allereerst op dat
over de gehele linie de bevolking in de leeftijdscategorie van 65 jaar en ouder is toegenomen (zie
figuur 4.2). De vergrijzing is dus duidelijk zichtbaar. Gouwestreek wijkt hierin niet af van Neder-
land. Het aandeel van 15 tot 24 jarigen in de bevolking is in Gouwestreek gelijk gebleven. Binnen
Gouwestreek kenden Boskoop en Reeuwijk een lichte daling van het aandeel jongeren. Alleen
Nieuwerkerk aan den IJssel en Moordrecht kenden een lichte stijging in deze leeftijdscategorie. In
de overige kernen is sprake van een stabiel aandeel jongeren.

De afnemende bevolkingsgroei in Gouwestreek komt vooral door de migratie (zie figuur 4.3). In vergelijking met de referentieregio Woerden heeft Gouwestreek een relatief sterk negatief migratiesaldo. Dit komt vooral doordat veel mensen vanuit de Gouwestreek wegtrekken naar elders in Nederland. De meest populaire bestemming is de regio Rijnmond (zie tabel 4.1).

Figuur 4.3 Bevolkingsmutatie 1998-2007; Gouwestreek en referentieregio's



Figuur 4.4 Bevolkingsmutatie 1998-2007; kernen Gouwestreek



Bron: CBS, bewerking Rabobank

Tabel 4.1 Verhuisstromen van en naar Gouwestreek 2007

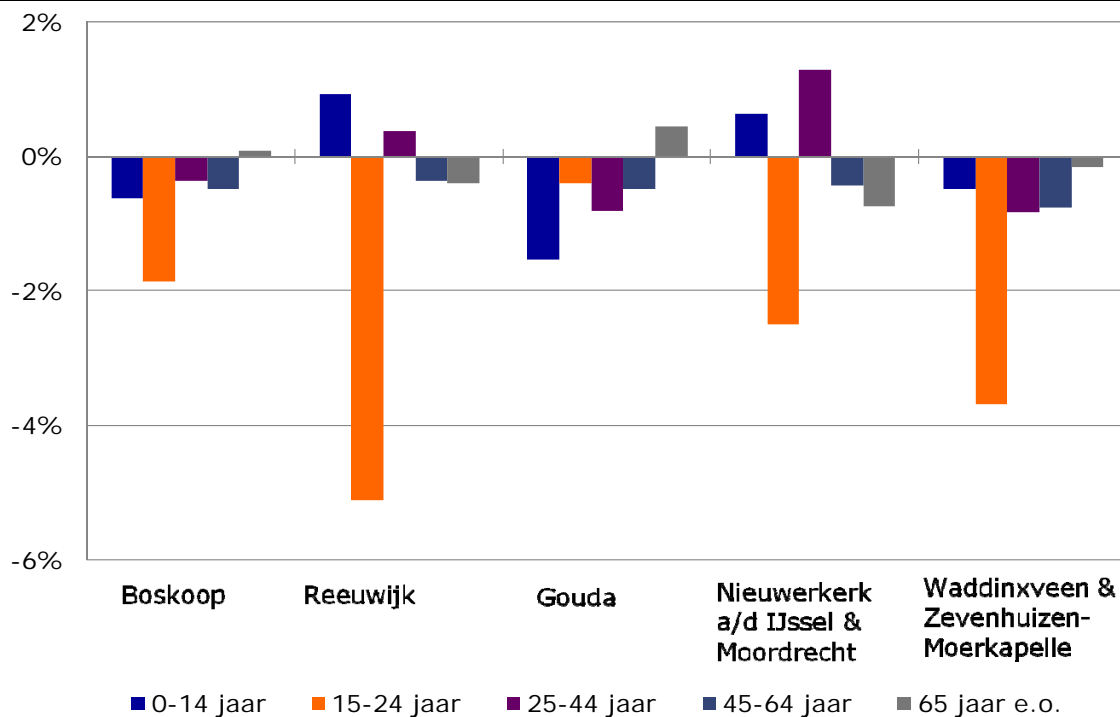
	Vestiging	Vertrek	Saldo
Groot-Rijnmond	1.185	1.516	-331
Den Haag e.o.	505	617	-112
Overig Zuid-Holland	899	912	-13
Utrecht	528	679	-151
Gelderland	303	457	-154
Overig Nederland	895	1.239	-344
Totaal	4.315	5.420	1.105

Bron: CBS, bewerking Rabobank

Vooral uit Waddinxveen & Zevenhuizen-Moerkapelle trokken veel mensen weg. Het binnenlands migratiesaldo is voor deze kern -10%, maar hier stond wel een relatief hoog buitenlands migratiesaldo tegenover van 5%. Ook in Boskoop, Reeuwijk en Gouda verlieten meer mensen de gemeente dan er binnenkwamen. Nieuwerkerk aan den IJssel & Moordrecht zijn de enige kernen binnen Gouwestreek die een zeer licht positief binnenlands migratiesaldo laten zien. Wat betreft de natuurlijke aanwas zitten alle gemeenten in de Gouwestreek boven het Nederlands gemiddelde.

Per saldo zijn het de jongeren in de leeftijdsgroep 15 tot en met 24 jaar die Gouwestreek verlaten. Uit Reeuwijk en Waddinxveen & Zevenhuizen-Moerkapelle trekken relatief de meeste jongeren weg (zie figuur 4.5). Voor het grootste deel betreft dit jongeren die vanwege hun opleiding op zichzelf gaan wonen. Dit proces doet zich voor in veel van de minder stedelijke gemeenten in ons land. Uit Gouda trokken in verhouding weinig jongeren weg. In deze stad zijn er vele mogelijkheden voor vervolgonderwijs. Zo huisvest Gouda diverse scholen die een MBO-opleiding aanbieden en een hogeschool. Ook zijn er goede directe verbindingen per openbaar vervoer met steden als Leiden, Rotterdam, Utrecht en Amsterdam, die een universiteit hebben.

Figuur 4.5 Binnenlandse migratie naar leeftijd 1998-2007



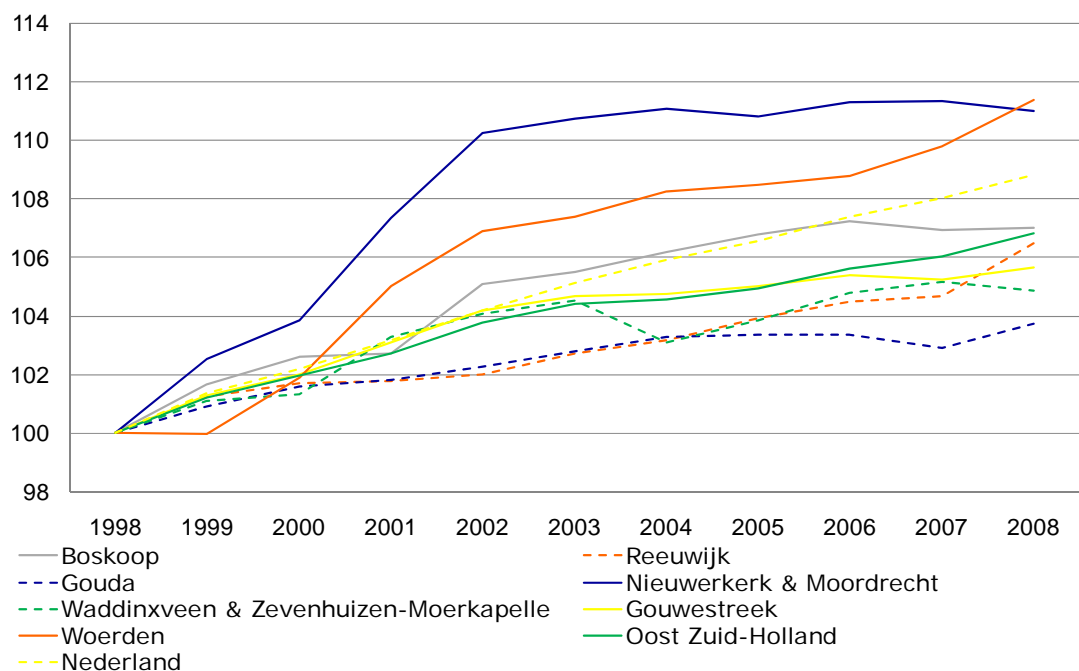
Bron: CBS, bewerking Rabobank

Huishoudens

De afgelopen tien jaar liep Gouwestreek behoorlijk achter bij Nederland voor wat betreft de bevolkingsontwikkeling. Bij de huishoudensontwikkeling is dit niet anders (zie figuur 4.6). Sinds 1998 is het aantal huishoudens in Gouwestreek met 5,7% toegenomen, terwijl landelijk dit 8,8% was. Het aantal huishoudens in Gouwestreek is in deze tienjaarsperiode sterker toegenomen dan de bevolking. Dit betekent dat de omvang van de huishoudens is afgenomen. In 2008 telde Gouwestreek 67.700 huishoudens. Het aantal personen per huishouden komt daarmee uit op 2,4. Tien jaar daarvoor was de gemiddelde omvang van huishoudens in Gouwestreek nog gelijk aan 2,6 personen. In Gouwestreek ligt het aantal personen per huishouden hoger dan in Nederland. Landelijk bestond een gemiddeld huishouden uit 2,3 personen in 2008. Grootste oorzaak van de afname van de huishoudensomvang is de individualiserende samenleving.

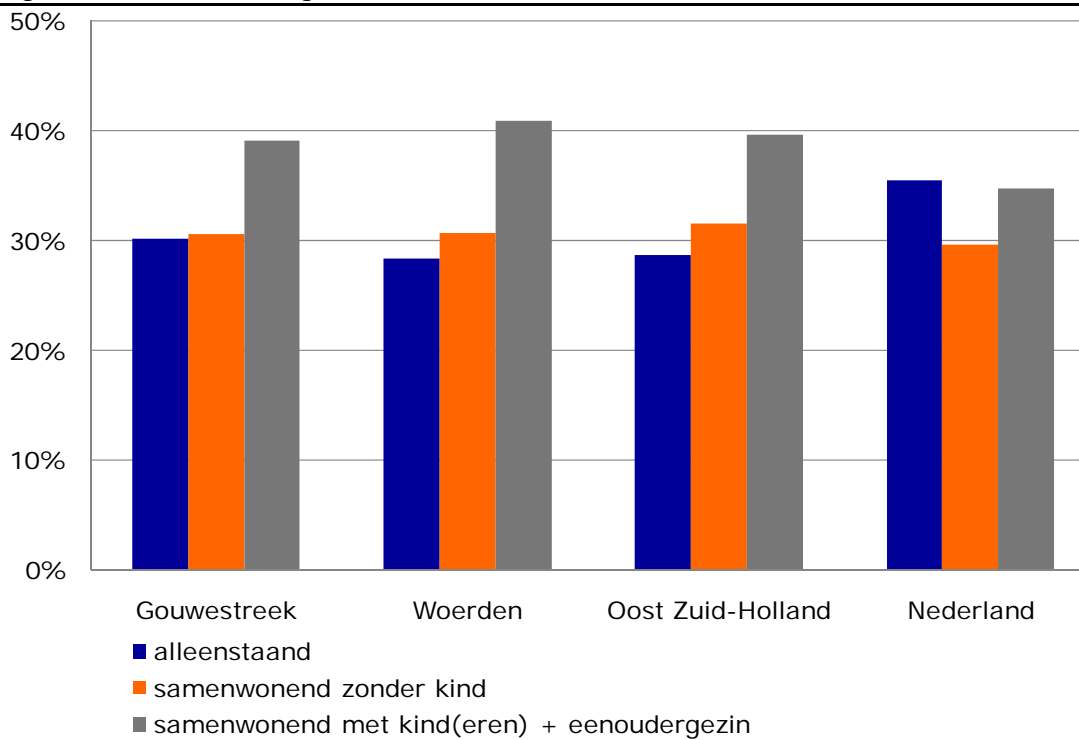
Een ruime meerderheid van de huishoudens in Nederland bestaat uit alleenstaanden of samenwonenden met kinderen en eenoudergezinnen (zie figuur 4.7). In Gouwestreek is de samenstelling van de huishoudens enigszins anders. Gouwestreek heeft opvallend meer samenwonenden met kinderen en eenoudergezinnen en daarnaast minder alleenstaanden. Alleen Gouda & Reeuwijk-Brug laten een iets ander beeld zien dan de andere kernen binnen Gouwestreek, aangezien daar ook relatief veel alleenstaande huishoudens voorkomen. Reeuwijk telt relatief veel alleenstaande huishoudens uit 65-plussers. Nieuwerkerk aan den IJssel en Moordrecht kennen met 45% relatief de meeste samenwonenden en eenoudergezinnen. Hiermee zit deze kern 10%-punt boven het gemiddelde. Deze kern heeft relatief weinig alleenstaanden.

Figuur 4.6 Ontwikkeling aantal huishoudens 1998-2008



Bron: CBS, bewerking Rabobank

Figuur 4.7 Samenstelling huishoudens 2008



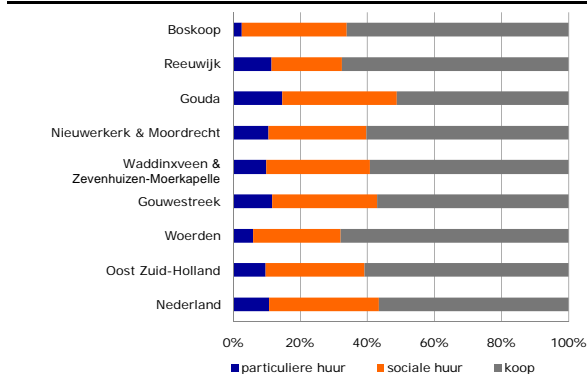
Bron: CBS, bewerking Rabobank

4.3 Woningmarkt: structuur en kenmerken

Op 1 januari 2008 bestond de Nederlandse woningvoorraad uit ruim 7 miljoen woningen. Dit is een stijging 9,4% ten opzichte van 1998. In Gouwestreek groeide de woningvoorraad met 5,1% minder hard naar bijna 67.000 woningen in 2008. In Nieuwerkerk aan den IJssel en Moordrecht nam de woningvoorraad met 11% bovengemiddeld toe in de periode 1998-2008. Gouda kende met 2,8% een zeer lage groei van het aantal woningen.

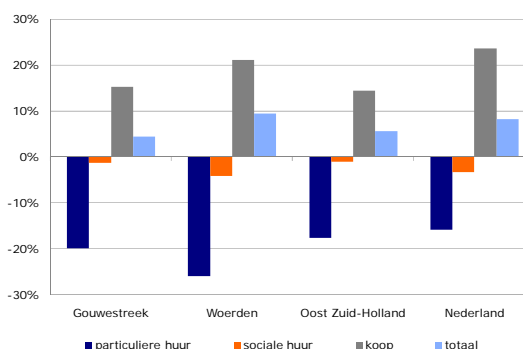
Landelijk gezien bestaat het merendeel van de woningen uit koopwoningen (57% van de woningvoorraad). Het type eigendom van de woningen is in de Gouwestreek ongeveer gelijk aan dat in heel Nederland (zie figuur 4.8). Binnen de Gouwestreek ligt voor de meeste gemeenten, op Gouda na, het percentage koopwoningen nog wat hoger dan gemiddeld. Vooral in Boskoop en Reeuwijk bestaat de woningvoorraad meer dan gemiddeld uit koopwoningen. In Gouda is het aandeel huur- en koopwoningen bijna gelijk verdeeld. Het merendeel van de huurwoningen betreft sociale huurwoningen. De afgelopen jaren zijn er meer koopwoningen bijgekomen dan huurwoningen. Sterker nog: het aantal huurwoningen is flink afgenomen (zie figuur 4.9). Huurwoningen zijn bijvoorbeeld in de verkoop gezet of afgebroken.

Figuur 4.8 Woningmarkt naar type eigendom 2007



Bron: ABF Research, bewerking Rabobank

Figuur 4.9 Ontwikkeling woningmarkt naar type eigendom 2003-2007



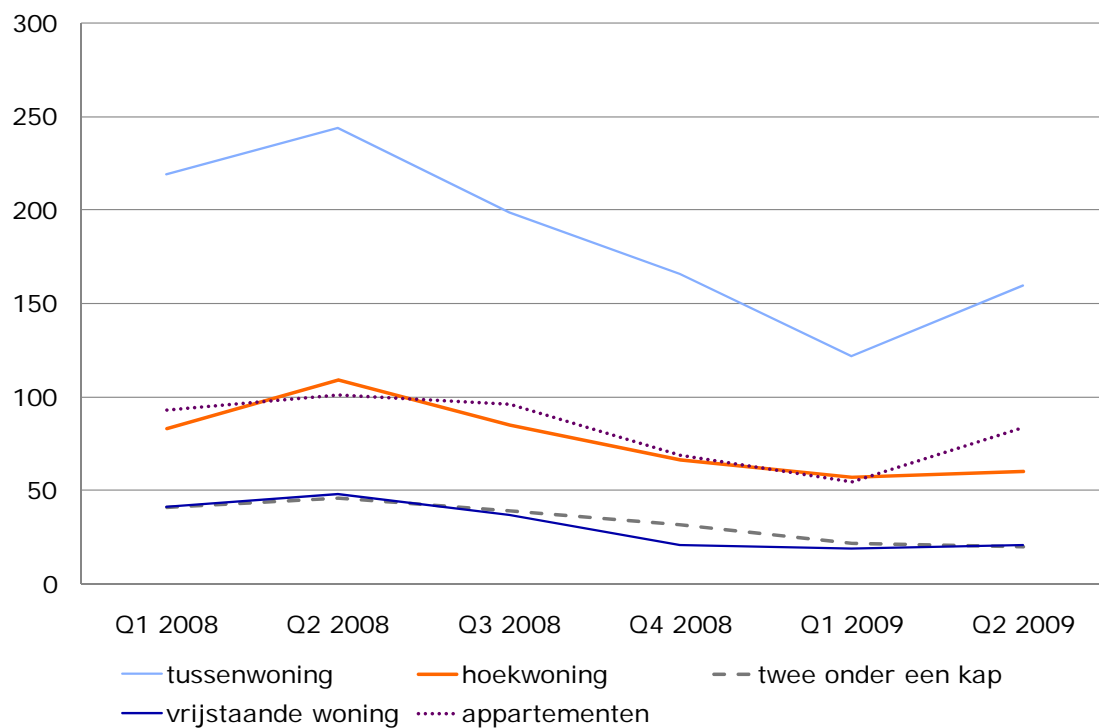
Bron: ABF Research, bewerking Rabobank

In Nederland bestaat 71% van de woningvoorraad uit eengezinswoningen en 29% uit meergezinswoningen.¹ Gouwestreek kent met 74% net iets meer eengezinswoningen. De omvang van de woning hangt samen met het type woning. Eengezinswoningen zijn over het algemeen groter dan meergezinswoningen. Zevenhuizen-Moerkapelle en Reeuwijk kennen nauwelijks meergezinswoningen en vooral eengezinswoningen. Bijna 85% van de woningen in deze twee gemeenten hebben vier of meer kamers. Dit in tegenstelling tot Gouda waar een bovengemiddeld aantal meergezinswoningen is te vinden en slechts tweederde van de woningen vier of meer kamers heeft.

De huizenmarkt staat door de kredietcrisis onder druk. In de tweede helft van 2008 en begin 2009 werden dan ook minder huizen verkocht. Vergeleken met het eerste kwartaal van 2008 werden in het eerste kwartaal van 2009 ruim 40% minder huizen verkocht. Hiermee wijkt Gouwestreek niet af van het landelijke beeld. Er werden relatief gezien vooral minder twee-onder-een-kap en vrijstaande woningen verkocht (zie figuur 4.10). In een jaar tijd halveerde de verkoop van dit type woningen.

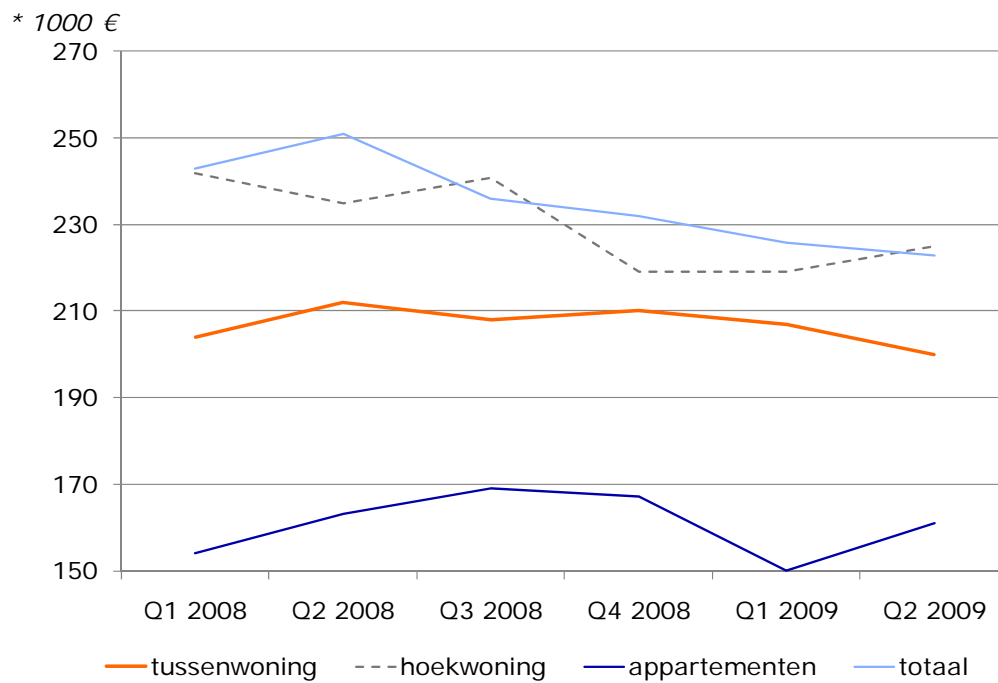
¹ Een meergezinswoning betreft een niet-grondgebonden (on) zelfstandige woonruimte welke gelegen is in een gebouw of een gedeelte van een gebouw en welke ontsloten wordt door één of meer gemeenschappelijke verkeersruimten. Voorbeelden zijn een galerijflat, een maisonnette en een portiek-etageflat.

Figuur 4.10 Aantal verkochte woningen in Gouwestreek 1^e kwartaal 2008 t/m 2^e kwartaal 2009



Bron: NVM, bewerking Rabobank

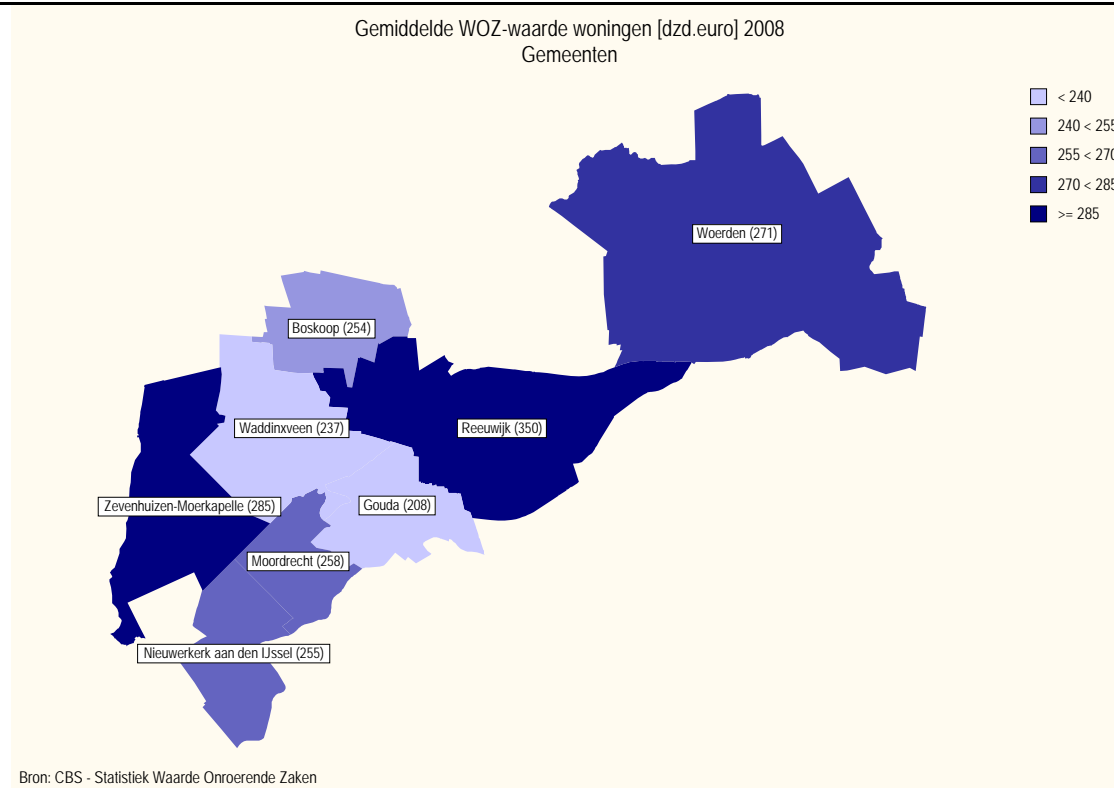
Figuur 4.11 Transactieprijs (x 1.000 euro) woningen in Gouwestreek 1^e kwartaal 2008 t/m 2^e kwartaal 2009



Bron: NVM, bewerking Rabobank

In het tweede kwartaal van 2009 trok de woningmarkt echter weer wat aan. Appartementen en tussenwoningen laten in deze periode een stijgende verkoop zien. De gemiddelde huizenprijzen in Gouwestreek liggen ongeveer gelijk aan het landelijk gemiddelde. Gemiddeld genomen kostte een huis in Gouwestreek 223.000 euro in het tweede kwartaal van 2009. Vanaf het tweede halfjaar van 2008 zijn de huizenprijzen gedaald (zie figuur 4.11). Deze trend was ook landelijk waarneembaar. In Gouwestreek zijn de prijzen het scherpst gedaald bij de hoekwoningen.

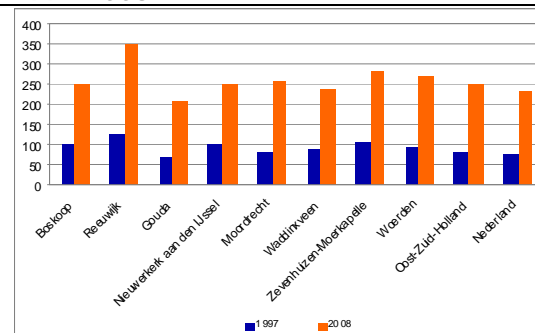
Figuur 4.12 WOZ-waarde 2008



Bron: CBS, bewerking Rabobank

De gemiddelde WOZ-waarde in Nederland was 232.000 euro in 2008. Alle gemeenten in Gouwestreek, met uitzondering van Gouda, kennen een veel hogere WOZ-waarde. Gouda heeft met 208.000 euro de laagste WOZ-waarde in Gouwestreek. Reeuwijk spant de kroon met een gemiddelde WOZ-waarde van 350.000 euro (zie figuur 4.12). De WOZ-waarde is echter geen exacte maatstaf voor de huizenprijzen, aangezien gemeenten verschillende methoden hanteerden om de WOZ-waarde vast te stellen. De ontwikkeling van de WOZ-waarde is daarom een nuttige aanvulling (zie figuur 4.13). In Nederland steeg de WOZ-waarde tussen 1997 en 2008 met bijna 200%. De WOZ-waarde in de gemeenten binnen Gouwestreek namen ook flink toe, maar de toename was veel minder sterk dan landelijk. Een uitzondering vormt Moordrecht waar de WOZ-waarde met 211% is toegenomen.

Figuur 4.13 Ontwikkeling WOZ-waarde 1997-2008



Bron: CBS, bewerking Rabobank

Ook kan de betaalbaarheid van de woningen in Gouwestreek worden weergegeven. Hierbij wordt de maximale hypotheek die mensen in de verschillende gemeenten binnen Gouwestreek kunnen krijgen, 'de koopkracht', afgezet tegen de gemiddelde woningprijs per gemeente en deze vervolgens gerelateerd aan de landelijke uitkomst¹. In tabel 4.2 is te zien dat Reeuwijk en Zevenhuizen-Moerkapelle in het derde kwartaal van 2008 een lage betaalbaarheid van de woningen laten zien. Vooral in Reeuwijk ligt dit aan de hoge gemiddelde woningprijs: weliswaar ligt het inkomen en daarmee de maximale hypotheek ook hoger, maar dat is onvoldoende om de hogere prijs te compenseren.

Voor de andere gemeenten in de Gouwestreek is er in het derde kwartaal van 2008 een betere betaalbaarheid te zien dan landelijk het geval is. In Gouda heeft dit te maken met de lage gemiddelde woningprijzen, terwijl de, in vergelijking met Nederland, gunstige betaalbaarheid in Moordrecht te danken is aan de hoge maximale hypotheek die men daar kan krijgen.

In het 1^e kwartaal van 2009 is de betaalbaarheid van woningen flink toegenomen (tabel 4.3). De huizenprijzen in Nederland zijn in die periode afgenomen, terwijl de maximale hypotheek toenam (mede dankzij de lagere rente), wat de betaalbaarheid natuurlijk ten goede kwam. Ook in deze periode is de betaalbaarheid van de verschillende gemeenten in Gouwestreek, op Reeuwijk en Zevenhuizen-Moerkapelle na, beter dan het landelijk gemiddelde.

Tabel 4.2 Betaalbaarheid woningen 3^e kwartaal 2008

	Maximale hypotheek	Index maximale hypotheek (NL=100)	Mediane NVM-woningprijs	Index mediane NVM-woningprijs (NL=100)	Betaalbaarheidsindex
Boskoop	€ 260	109	€ 242.366	98	107
Reeuwijk	€ 303	128	€ 333.968	136	91
Gouda	€ 243	102	€ 198.473	81	122
Nieuwerkerk aan den IJssel	€ 283	119	€ 282.053	114	100
Moordrecht	€ 265	111	€ 246.182	100	108
Waddinxveen	€ 266	112	€ 226.144	92	118
Zevenhuizen-Moerkapelle	€ 259	109	€ 271.946	110	95
Woerden	€ 275	116	€ 285.340	116	96
Oost Zuid-Holland	€ 262	110	€ 254.047	103	103
Nederland	€ 238	100	€ 246.400	100	96

Bron: Rabobank op basis van diverse bronnen

Tabel 4.3 Betaalbaarheid woningen 1^e kwartaal 2009

	Maximale hypotheek	Index maximale hypotheek (NL=100)	Mediane NVM-woningprijs	Index mediane NVM-woningprijs (NL=100)	Betaalbaarheidsindex
Boskoop	€ 295	109	€ 219.900	101	134
Reeuwijk	€ 345	128	€ 310.491	142	111
Gouda	€ 276	102	€ 185.410	85	149
Nieuwerkerk aan den IJssel	€ 322	119	€ 257.117	118	125
Moordrecht	€ 301	112	€ 228.488	105	132
Waddinxveen	€ 302	112	€ 211.313	97	143
Zevenhuizen-Moerkapelle	€ 293	109	€ 249.675	115	117
Woerden	€ 312	115	€ 248.202	114	126
Oost Zuid-Holland	€ 298	110	€ 216.749	99	137
Nederland	€ 270	100	€ 218.000	100	124

Bron: Rabobank op basis van diverse bronnen

4.4 Woningmarkt: ontwikkelingen en kansen

Bepalend voor de (perspectieven van de) woningmarkt zijn vooral de te verwachten demografische ontwikkelingen. Door deze te confronteren met de huidige woningmarkt, blijkt in welke seg-

¹ Dit is een variant op de door de Rabobank ontwikkelde landelijke betaalbaarheidsindex. In tegenstelling tot bij de landelijke variant wordt bij de lokale versie de invloed van de rente-ontwikkeling neutraal gehouden, omdat mag worden aangenomen dat er binnen Nederland nauwelijks verschillen in de hypotheekrente bestaan.

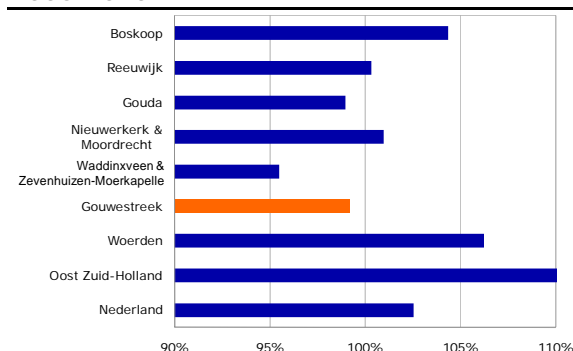
menten vraag en aanbod niet op elkaar afstemmen en waar mogelijk woningbouwontwikkeling nodig zal zijn. De demografische prognoses baseren we op PRIMOS van ABF Research. Dit model levert een prognose van de bevolking naar geslacht en leeftijd, maar ook van huishoudens naar type en leeftijd. Voor de prognoses is gebruik gemaakt van PRIMOS 2007. CBS-gegevens uit het jaar 2006 zijn het uitgangspunt om de ontwikkelingen tot en met 2020 te ramen.

Naast deze kwantitatieve cijfers zijn ook het beleid (provinciaal en lokaal) en nieuwbouwplannen van belang.

4.4.1 Prognoses demografie en huishoudens

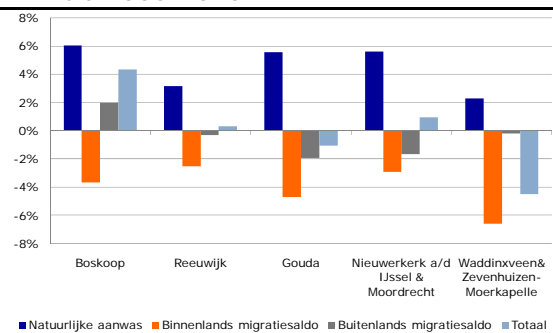
De Nederlandse bevolking neemt de komende jaren nog verder in omvang toe. Naar verwachting telt Nederland op 1 januari 2020 ruim 16,7 miljoen inwoners; een stijging van 2,5% ten opzichte van 1 januari 2006. Gouwestreek telt in 2020 waarschijnlijk zo'n 164.700 inwoners. Hiermee blijft Gouwestreek in omvang bijna gelijk aan 2006 (zie figuur 4.14). De prognose is dat in Oost Zuid-Holland, waar Gouwestreek onderdeel van uit maakt, de bevolking iets op gaat lopen. De gemeenten die een bevolkingsgroei zullen doormaken zijn Boskoop, Reeuwijk, Nieuwerkerk aan den IJssel en Zevenhuizen-Moerkapelle. De groei van Boskoop en Zevenhuizen-Moerkapelle zal bovengemiddeld zijn. De reden van groei verschilt per gemeente. Bij Boskoop wordt dit naast de bovengemiddelde natuurlijke aanwas, die bij alle gemeenten positief is de komende jaren, veroorzaakt door de positieve buitenlandse migratie (zie figuur 4.15). Binnen Gouwestreek is Boskoop overigens de enige gemeente met een positief buitenlands migratiesaldo. Nieuwerkerk aan den IJssel en Zevenhuizen-Moerkapelle kennen daarentegen een positief binnenlands migratiesaldo. Vooral in Waddinxveen wordt, met ongeveer 11%, een flinke teruggang van de bevolkingsomvang verwacht.

Figuur 4.14 Prognose bevolkingsontwikkeling 2006-2020



Bron: Primos, bewerking Rabobank

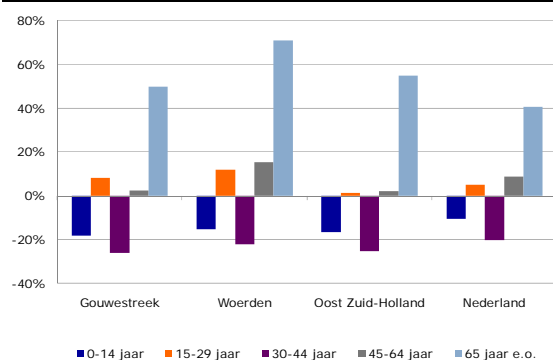
Figuur 4.15 Prognose bevolkingsmutatie 2006-2020



Bron: Primos, bewerking Rabobank

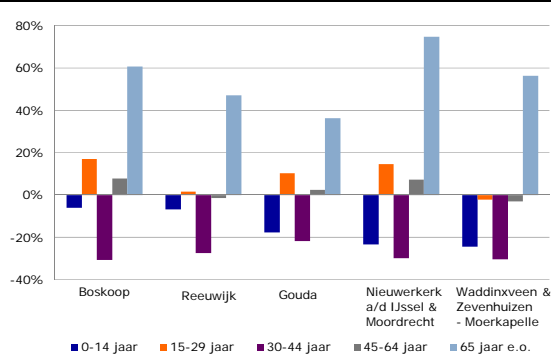
De vergrijzing zet de komende jaren flink door. Zoals figuur 4.16 laat zien, neemt in Nederland het aantal inwoners in de leeftijd van 65 jaar en ouder toe met ongeveer 40% in de periode 2006-2020. In Gouwestreek is de vergrijzing net iets sterker. Daar neemt het aantal 65-plussers met 50% toe. Nieuwerkerk aan den IJssel & Moordrecht spannen wat dit betreft wel de kroon met een stijging van 75% in deze oudste leeftijdscategorie (zie figuur 4.17). Het is vooral de bevolking in de leeftijdsgroepen tot 15 jaar en van 30 tot en met 44 jaar die een daling laat zien. De prognose voor het aandeel jongeren, van 15 tot en met 29 jaar, ligt voor alle gemeenten in de Gouwestreek, op Reeuwijk en Waddinxveen na, boven het landelijk gemiddelde. Vooral Boskoop springt eruit met een stijging van 17% in de leeftijdscategorie 15 tot en met 29 jaar. Reeuwijk kent een hele lichte stijging van het aandeel jongeren. Uit Waddinxveen zullen veel jongeren weg-trekken.

Figuur 4.16 Prognose bevolkingsontwikkeling naar leeftijd 2006-2020; Gouwestreek en referentieregio's



Bron: Primos, bewerking Rabobank

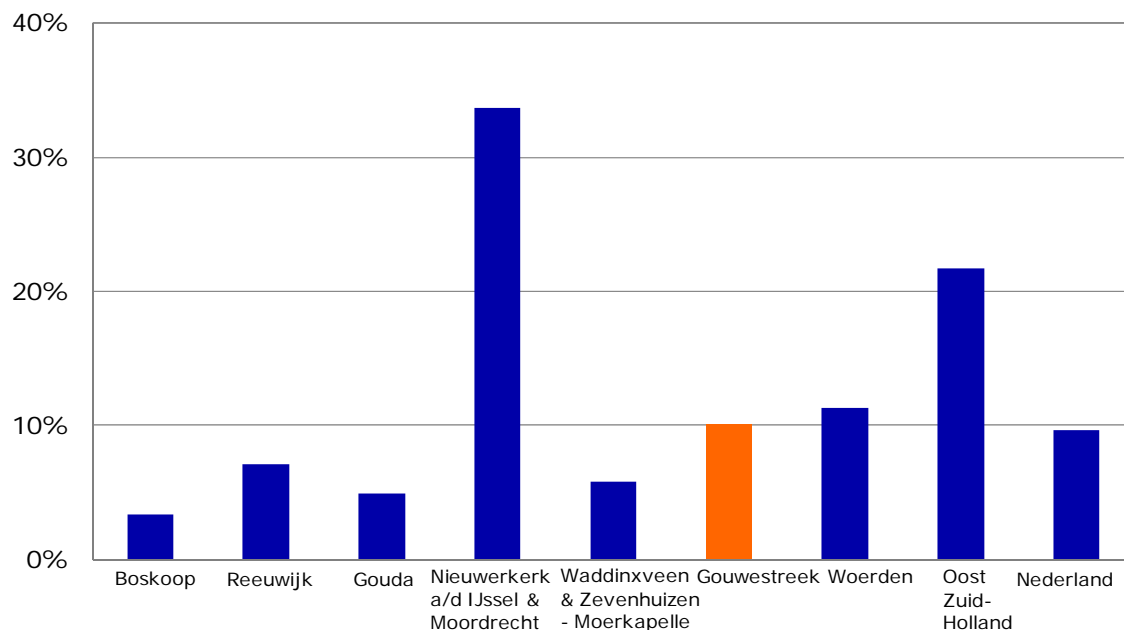
Figuur 4.17 Prognose bevolkingsontwikkeling naar leeftijd 2006-2020; kernen binnen Gouwestreek



Bron: Primos, bewerking Rabobank

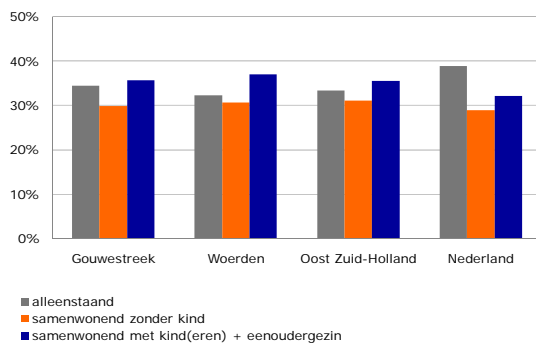
Het aantal inwoners in Gouwestreek zal zoals gezegd dalen in de periode 2006-2020. Des te opmerkelijker is het dat het aantal huishoudens wel toeneemt (zie figuur 4.18). De huishoudenverdunding zet zich voort in de komende jaren. Deze trend geldt niet alleen voor Gouwestreek, maar is ook landelijk waarneembaar. De grootste groei van het aantal huishoudens doet zich voor in Nieuwerkerk aan den IJssel. Bij de andere gemeenten in Gouwestreek is de toename van het aantal huishoudens veel minder groot. De toenemende huishoudenverdunding heeft ook gevolgen voor de huishoudensamenstelling. Tot op heden bestaat het merendeel van de huishoudens uit samenwonenden met kinderen en eenoudergezinnen. Dit blijft ook zo, maar het aandeel daalt van 39% in 2008 naar 36% in 2020 (zie figuur 4.19). Echter, relatief meer huishoudens in de Gouwestreek zullen in de toekomst bestaan uit alleenstaanden. Nieuwerkerk aan den IJssel blijft ver boven het gemiddelde scoren voor wat betreft het percentage samenwonenden met kinderen en eenoudergezinnen (zie figuur 4.20).

Figuur 4.18 Prognose huishoudensontwikkeling



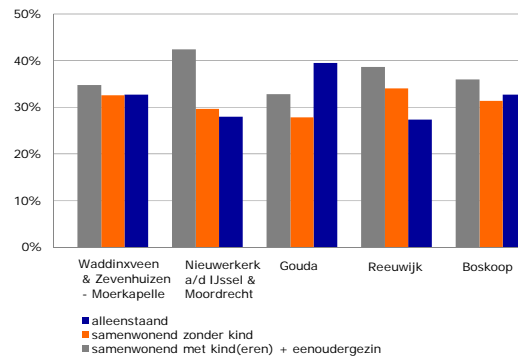
Bron: Primos, bewerking Rabobank

Figuur 4.19 Prognose samenstelling huishoudens 2020; Gouwestreek en referentieregio's



Bron: Primos, bewerking Rabobank

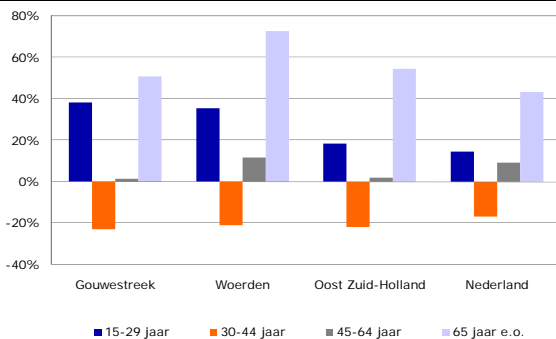
Figuur 4.20 Prognose samenstelling huishoudens 2020; kernen binnen Gouwestreek



Bron: Primos, bewerking Rabobank

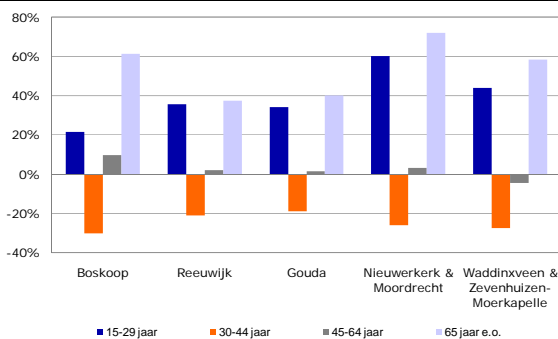
De groei van het aantal eenpersoonshuishoudens hangt samen met de groei van het aantal oudere huishoudens. Het aantal alleenstaande 65-plussers neemt de komende jaren nog verder toe. In Gouwestreek zien we bovendien een bovengemiddelde groei van huishoudens in de leeftijdsgroep 15 tot en met 29 jaar (zie figuur 4.21). De groei is het sterkst in Nieuwerkerk aan den IJssel (zie figuur 4.22).

Figuur 4.21 Prognose huishoudensontwikkeling naar leeftijd 2006-2020; Gouwestreek en referentieregio's



Bron: Primos, bewerking Rabobank

Figuur 4.22 Prognose huishoudensontwikkeling naar leeftijd 2006-2020; kernen binnen Gouwestreek



Bron: Primos, bewerking Rabobank

4.4.2 Gewenste woningvoorraad

Ervan uitgaande dat elk huishouden in een woning woont, is de gewenste voorraad dus gelijk aan het aantal huishoudens. Maar daarnaast speelt ook de verhuiscens van (leden van) die huishoudens een rol. Er zijn bijvoorbeeld mensen die vanuit een gezinssituatie graag een woning willen kopen. Daardoor zou een nieuw huishouden ontstaan en is dus een extra woning nodig. Maar ook wanneer twee mensen uit elkaar gaan, ontstaat feitelijk een nieuw huishouden. Het komt erop neer dat door de ontwikkeling en vorming van huishoudens een extra behoefte aan woningen ontstaat. Deze huishoudens zijn starters op de woningmarkt. Anderzijds zijn er mensen die juist geen behoefte meer hebben aan hun woning doordat zij bijvoorbeeld naar een verzorgingstehuis verhuizen of gaan samenwonen met hun partner. Dit zijn de woningmarktverlaters. Tot slot zijn er huishoudens die willen verhuizen naar een andere woning. Zij vragen een woning, maar laten er ook één achter en hebben daarmee dus geen effect op de gewenste woningvoorraad.

Kwantitatieve behoefte

Voor een goed functioneren van de woningmarkt is een bepaalde mate van leegstand gewenst en moet men rekening houden met woningen die (tijdelijk) niet bewoonbaar zijn en tweede woningen van mensen. Als we de gewenste woningvoorraad confronteren met de werkelijke woningvoorraad, volgt hieruit (in dit geval) het woningtekort. De gewenste woningvoorraad in Gouwestreek bedroeg bijna 67.700 woningen in 2006. Het daadwerkelijke aantal woningen kwam neer op ruim 66.500. Al met al kampte Gouwestreek in 2006 met een tekort van ruim 1.100 woningen (zie tabel 4.4)). In Nederland als geheel, maar ook in Oost Zuid-Holland, was het woningtekort in 2006 groter. Binnen Gouwestreek was het woningtekort het grootst in Reeuwijk. Daar liep het tekort bovengemiddeld op tot bijna 4%. Nieuwerkerk aan den IJssel kende nauwelijks een tekort, wat kan worden verklaard door een terugval in de bevolkingsontwikkeling en een stagnerende huishoudensontwikkeling in 2006.

Met behulp van de demografische prognoses is het mogelijk een prognose te maken van de gewenste woningvoorraad in de komende jaren. De bevolking in Gouwestreek neemt naar verwachting af, maar het aantal huishoudens neemt juist toe waardoor de gemiddelde woningbezetting daalt. Dit heeft tot gevolg dat de vraag naar woonruimte stijgt. De gewenste woningvoorraad zal in 2020 oplopen naar bijna 73.300 woningen. Als er niets gedaan wordt aan de huidige woningvoorraad dan zal het tekort aan woningen oplopen naar ruim 6.700 ofwel een tekort van ongeveer 10%.

Tabel 4.4 (Gewenste) woningvoorraad en tekort 2006 en 2020

	2006	2006		2020		
	Voorraad	Gewenste voorraad	Tekort	Gewenste voorraad	Tekort	
Boskoop	6.064	6.199	135 2,2%	6.753	689	11,4%
Reeuwijk	4.944	5.136	192 3,9%	5.420	476	9,6%
Gouda	30.076	30.570	494 1,6%	32.809	2.733	9,1%
Nieuwerkerk aan den IJssel & Moordrecht	11.386	11.492	106 0,9%	12.921	1.535	13,5%
Waddinxveen & Zevenhuizen-Moerkapelle	14.069	14.278	209 1,5%	16.361	2.292	16,3%
<i>Gouwestreek</i>	<i>66.539</i>	<i>67.675</i>	<i>1.136 1,7%</i>	<i>73.265</i>	<i>6.726</i>	<i>10,1%</i>
Woerden	18.883	19.315	432 2,3%	22.380	3.497	18,5%
Oost Zuid-Holland	127.715	130.608	2.893 2,3%	139.999	12.284	9,6%
Nederland	6.912.405	7.078.954	166.549 2,4%	7.752.059	839.654	12,1%

Bron: ABF Research, bewerking Rabobank.

Voor alle kernen binnen Gouwestreek geldt dat de vraag vanuit de bevolking het huidige woningaanbod overstijgt. De tekorten lopen het meest op in Zevenhuizen-Moerkapelle, Nieuwerkerk aan den IJssel & Moordrecht en Boskoop. De tekorten lopen in deze kernen op tot boven de 10%. In Boskoop is vooral een tekort aan passende woningen voor jongeren, zorgbehoevenden en starters.

De ontwikkeling van de woningvoorraad is op haar beurt een belangrijk verklarende factor voor de ontwikkeling van het inwoneraantal. Wordt er weinig gebouwd, dan is vervolgens ook sprake van

een negatief migratiesaldo. In figuur 4.17 zagen we al dat, op basis van de bevolkingsprognoses, voor alle kernen binnen Gouwestreek een negatief migratiesaldo is voorzien. Dit geeft aan dat er de afgelopen jaren in Gouwestreek te weinig gebouwd is. De diverse gemeenten in Gouwestreek kenden nauwelijks (grootschalige) nieuwbouwproductie in de afgelopen jaren.

Kwalitatieve behoefte

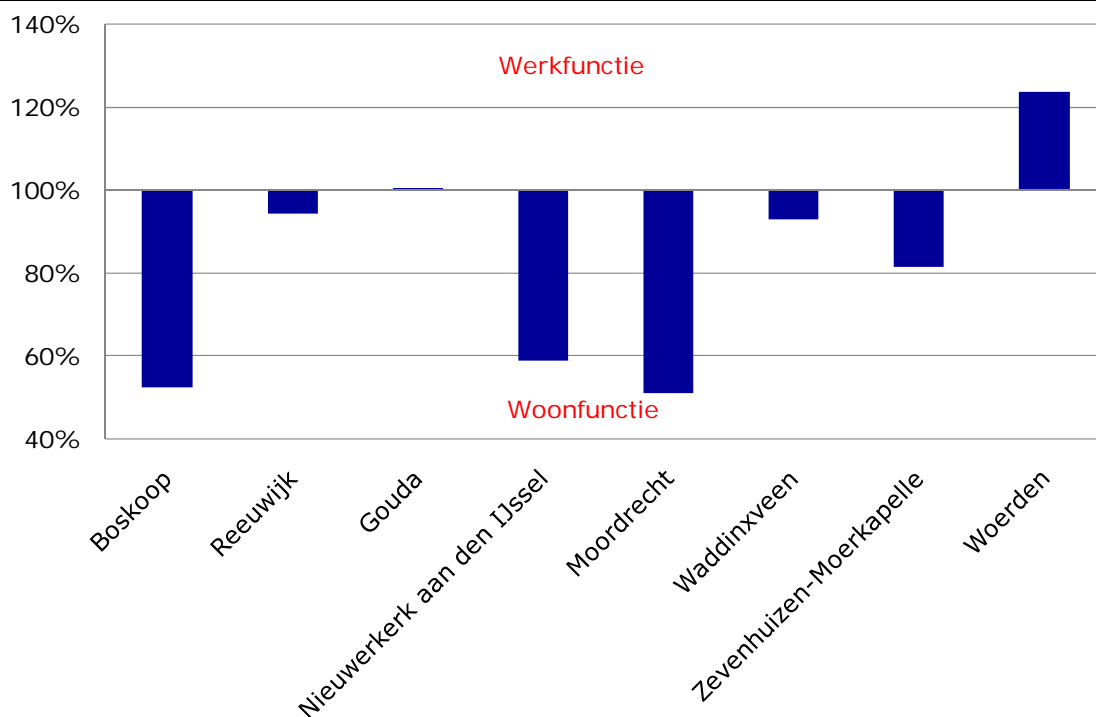
Het is op voorhand niet duidelijk of het genoemde aantal woningen ook daadwerkelijk zal worden gebouwd. Daar komt nog eens bij dat niet met zekerheid kan worden gesteld of de ontstane woningvoorraad ook voldoet aan de toekomstige vraag. Denk hierbij bijvoorbeeld aan het type woning, de grootte, koop versus huur, de prijs etc. Anders gezegd, de kwalitatieve woningbehoefte hoeft niet aan te sluiten op de woningvoorraad.

Binnen Gouwestreek is een aantal trends zichtbaar die hun weerslag hebben op de kwalitatieve behoefte. Veel van deze trends zijn overigens niet alleen zichtbaar in Gouwestreek, maar ook in andere regio's. Momenteel is er discrepantie tussen vraag en aanbod van woningen voor starters en senioren. Daarnaast verloopt de doorstroming bij lange na niet soepel.

Starters

Het zijn vooral jongeren in de leeftijdscategorie van 15 tot en met 24 jaar, de potentiële starters op de woningmarkt, die Gouwestreek verlaten. Enerzijds vertrekken zij voor studie en werk naar de stad. Anderzijds zijn betaalbare woningen niet beschikbaar. Beide punten worden hieronder aan de orde gesteld.

Figuur 4.23 Werkfunctie 2008; kernen binnen Gouwestreek en referentieregio

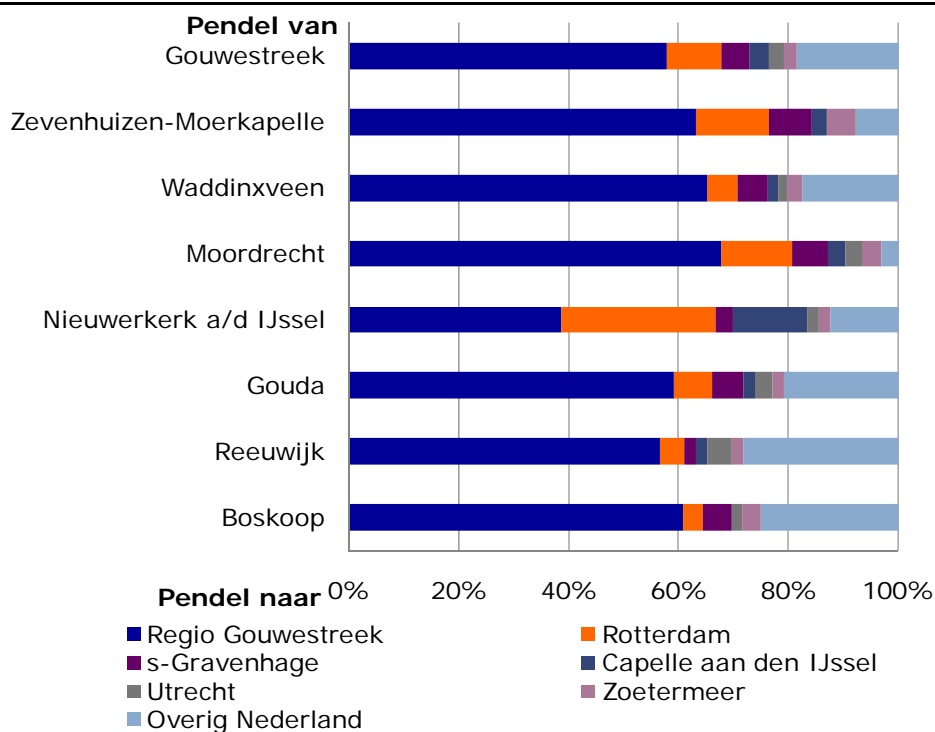


Bron: Primos, bewerking Rabobank

In Gouda blijven relatief veel jongeren wonen. Door de goede (trein)verbindingen met onder meer Utrecht, Rotterdam en Den Haag zijn zij in staat een vervolgopleiding te doen en toch op dezelfde plek te blijven wonen. Voor de andere gemeenten binnen Gouwestreek gaat dit niet op. Daar trekken relatief veel jongeren weg voor hun vervolgopleiding. Het woonbeleid kan hier vrijwel

geen invloed op uitoefenen. De meeste jongeren zullen niet om arbeidsredenen terugkeren naar Gouwestreek. Bijna alle gemeenten binnen Gouwestreek vervullen meer een woonfunctie dan een werkfunctie (zie figuur 4.23). Alleen in Gouda is zo goed als sprake van een evenwicht tussen wonen en werken. De werkfunctie geeft de verhouding tussen het aantal beschikbare banen¹ en de beroepsbevolking weer. Een hoger aantal banen betekent een werkfunctie boven de 100 procent. Het geeft aan in hoeverre een gebied haar eigen beroepsbevolking van werk kan voorzien, maar ook welke functie zij heeft voor omliggende gebieden. Een werkfunctie van minder dan 100 procent betekent dat de uitgaande pendel waarschijnlijk hoger is dan de inkomende pendel (tenzij sprake is van een hogere werkloosheid). Deze pendel is weergegeven in figuur 4.24. Voor alle gemeenten is Gouwestreek de belangrijkste werklocatie. Dit geldt in veel sterkere mate voor Zevenhuizen-Moerkapelle, waar 63% van de beroepsbevolking binnen Gouwestreek werkzaam is, dan voor Nieuwerkerk aan den IJssel (39% werkzaam binnen Gouwestreek). Van de forenzen uit Nieuwerkerk aan den IJssel reist ruim een kwart naar Rotterdam.

Figuur 4.24 Pendel rondom Gouwestreek 2005



Bron: Primos, bewerking Rabobank

Veel jongeren zoeken een goedkope woning. Veelal richten zij zich op appartementen, rijtjeshuizen of boven- en benedenwoningen in het huursegment. Koopwoningen zijn bij starters iets minder in trek. Een koopwoning kostte in Gouwestreek begin 2009 gemiddeld 220.000 euro. Met een modaal inkomen is het al lastig om een dergelijke woning te kopen. Voor starters die vaak (nog) een beneden modaal inkomen hebben is dit nog lastiger. Samenwoners hebben wel iets meer te besteden en willen dan ook vaker een eengezinswoning dan alleenstaande starters.

¹ Het gaat hier om zowel fulltime banen als parttime banen. De werkfunctie in Nederland ligt daardoor boven de 100 procent.

Geschikte huurwoningen en goedkope koopwoningen voor starters komen slechts in beperkte mate vrij. De huidige bewoners hebben vaak geen mogelijkheden om door te stromen. Starters zijn geholpen bij veel nieuwbouw, waardoor bestaande woningen vrijkomen. Deze bestaande woningen zijn over het algemeen beter betaalbaar dan de nieuwbouwwoningen en voldoen, als ze leeg zouden komen, aan de starterswensen. Veel doorstroming biedt starters de meeste kansen.

Jongeren hebben behoefte aan:

- Zelfstandige en betaalbare woningen
- Goede bereikbaarheid
- Voorzieningen op het gebied van opleiding, sport en werk

De grootste potentie ligt volgens de deelnemers aan de workshop bij Gouda. Zeker als het gaat om zelfstandige en betaalbare woningen, bereikbaarheid en opleidingen. Nieuwerkerk aan den IJssel, Moordrecht en Waddinxveen hebben veel kansen voor werkgelegenheid.

Bron: workshop

Het is van essentieel belang om een evenwichtige leeftijdsopbouw te houden in Gouwestreek. Het vertrek van jongeren komt met het oog op de vergrijzing niet ten goede aan de vitaliteit van Gouwestreek waardoor wellicht nog meer mensen, ook in andere leeftijdscategorieën, geneigd zijn de regio te verlaten. Het is daarom belangrijk om jongeren goede kansen te bieden op de woningmarkt, zodat men eerder geneigd is om in Gouwestreek te blijven wonen, dan wel terug te keren na een studie elders.

Vergrijzing

De bevolking vergrijst. De komende jaren neemt het aandeel 65-plussers in de bevolking nog verder toe (zie figuur 4.18 en figuur 4.19). Een deel van de ouderenwoningen voldoet niet meer als zodanig. Ze zijn vaak klein en gedateerd qua comfort. Aanpassingsmogelijkheden zijn vaak beperkt of ze voldoen niet meer aan de huidige woonwensen. Steeds meer ouderen willen zo lang mogelijk zelfstandig blijven wonen, al dan niet met zorg aan huis. Het gevolg is een stijgende vraag naar centraal gelegen levensloopbestendige woningen met een bepaalde mate van woonvoorzieningen.

De gemeenten in Gouwestreek geven aan dat een deel van de vraag kan worden opgelost vanuit de bestaande woningvoorraad door het aanpassen en herstructureren van woningen. Voor wat betreft het resterende deel van de vraag moet nieuwbouw uitkomst bieden. Om aan de woonvoorzieningen te voldoen, betreft het vooral nieuwbouw op locaties dichtbij winkelcentra, het openbaar vervoer en gezondheidszorg. In de praktijk komt dit neer op locaties bij het centrum. Daarnaast moet men woningen bouwen waar alles gelijkvloers is en waar men de auto voor de deur kan parkeren. Ook hechten ouderen veel waarde aan een veilige woonomgeving. Kleinere kernen als Waddinxveen en Reeuwijk voldoen beter aan dit laatste aspect dan Gouda, waardoor deze kernen in dit opzicht aantrekkelijker zijn voor de oudere doelgroep.

Overigens kan worden opgemerkt dat ook de aanwezige voorzieningen (naast de bouwkundige woningkenmerken) bepalend zijn voor de woonmogelijkheden voor ouderen. Met andere woorden: het gaat niet alleen om stenen, maar ook om organisatie en voorzieningen.

Senioren hebben behoefte aan:

- Levensloopbestendige woningen.
- Gemak en comfort (gelijkvloers en auto voor de deur)
- Veilige omgeving
- Dichtbij voorzieningen als winkels en zorg
- Huurwoningen

Alle gemeenten in Gouwestreek bieden potentie voor senioren.

Bron: workshop

Doorstroming

Het probleem van de doorstroming is bij de starters al kort genoemd. In de regio Gouwestreek is de samenstelling van de woningvoorraad tamelijk eenzijdig. Duurdere woningen zijn vrij schaars, waardoor veel mensen met een relatief hoog inkomen, de potentiële verhuisgeneigden, in een goedkope (huur)woning blijven zitten. Het gaat hierbij vooral om jonge gezinnen. Bij de huidige laagconjunctuur zijn deze potentiële verhuisgeneigden afwachtend. Wanneer de economie en daarmee ook het consumentenvertrouwen weer aantrekken, kunnen zij niet doorstromen naar een betere woning. Dit leidt er vervolgens toe dat betaalbare huur- en koopwoningen niet vrijkomen en de doorstroming niet op gang komt. Steeds meer ouderen willen zo lang mogelijk in hun eigen woning blijven wonen. Zij blijven vaak in grote en voor hen moeilijk begaanbare woningen. Passende woningen, gelijkvloers met de nodige voorzieningen, ontbreken. Vooral eengezinswoningen komen daardoor niet vrij. Ook dit levert een verminderde doorstroming op de woningmarkt op. Door de beperkte doorstroming kunnen starters geen woning krijgen. Veel woningen, m.n. de goedkope (huur) woningen, zouden als ze leeg zouden komen voldoen aan de wensen van starters. In het (recente)verleden is niet voldoende naar de vraag van de markt gekeken waardoor de doorstroming achterop raakte.

Een belangrijke oorzaak van de beperkte doorstroming is dat er de afgelopen jaren in Gouwestreek relatief weinig is gebouwd. De gewenste voorraad is mede daardoor groter dan het huidige aanbod, wat resulteert in een prijsopdrijvend effect. In Gouwestreek doet het fenomeen zich voor dat er een onvoldoende passend aanbod is van woningen met als gevolg dat de doorstroming van huishoudens stagneert. Starters en senioren op de woningmarkt zijn hiervan vooral de dupe omdat zij geen passende woning kunnen vinden.

De bouw van goedkopere huur- en koopwoningen en van duurdere koopwoningen moeten ervoor zorgen dat er meer mensen doorstromen naar andere woningen. De bouw van dure huurwoningen leidt alleen maar tot doorstroming in de koopsector. In dit opzicht komen de grote woningbouwplannen van Triangel, Westergouwe en de Zuidplaspolder als geroepen (zie paragraaf 3.4), want hierdoor zal de doorstroming op gang komen. Vooral de Zuidplaspolder wordt door velen als een kans gezien voor de regio Gouwestreek.

Jonge gezinnen (met kinderen) hebben behoefte aan:

- Grondgebonden woningen
- Veilige woonomgeving
- Speelvoorzieningen
- Kinderopvang
- Werk van tenminste een ouder in de buurt

Ouderen zonder kinderen hebben behoefte aan:

- Patiowoningen
- Ruime appartementen met twee parkeerplaatsen
- Vrijstaande woningen aan de rand van de stad
- Stadswoningen (Gouda)

Ouderen zonder kinderen willen hun sociale netwerk niet loslaten.

Bron: workshop

4.5 Het beleid

De aandacht voor de kwalitatieve behoefte aan woningen in het beleid is groot. Alle gemeenten in Gouwestreek anticiperen in hun beleid op ontwikkelingen en wensen van bovenstaande doelgroepen en willen het woningaanbod zoveel mogelijk op de kwalitatieve behoefte afstemmen.

4.5.1 Provinciaal beleid

De provincie heeft in ons land een belangrijke rol in het woningbouwbeleid. De provincie Zuid-Holland heeft als centrale uitgangspunt voor het woonbeleid dat zij er naar streeft om voor alle bevolkingsgroepen te kunnen beschikken over passende woningen. Het is voor de provincie een voortdurende opgave om ervoor te zorgen dat de inwoners van Zuid-Holland de woningen kunnen kopen of huren waaraan ze in een bepaalde fase van hun leven behoefte hebben. Deze voorkeur verandert soms sneller dan dat daarin door middel van aanpassing of nieuwbouw kan worden voorzien¹.

De provincie maakt in de aandachtspunten voor het provinciaal beleid onderscheid naar de kwantitatieve en kwalitatieve behoefte. Om in de kwantitatieve woningbehoefte te voorzien wil de provincie het woningtekort inlopen. In eerste instantie moet vooral in de eigen woningbehoefte worden voorzien. De provincie wil dit doen door sloop en vervanging, de verhoging van de woningbouwproductie, bevordering van de lokale en regionale doorstroming en door ruimte te bieden op uitleglocaties. Om in de kwalitatieve behoefte te voorzien wil de provincie differentiatie bieden, een deel van de woningen levensloopbestendig te maken, streven naar 35% sociale woningbouw en het bevorderen van woningaanbod voor vermogenden.

4.5.2 Regionaal beleid – Zuidplas

De Zuidplaspolder, de driehoek Rotterdam-Zoetermeer-Gouda, ziet het kabinet als één van de belangrijkste transformatiegebieden van Nederland. Het gebied is in de 5^e Nota Ruimtelijke Ordening als verstedelingslocatie opgenomen. Het grondgebied van de Zuidplaspolder behoort tot de gemeenten Gouda, Waddinxveen, Nieuwerkerk aan den IJssel en Zevenhuizen-Moerkapelle en Moordrecht, de zogenaamde Z5-gemeenten². Zij maken onderdeel uit van het Intergemeentelijk Samenwerkingsverband Midden-Holland (ISMH) en hebben het Intergemeentelijk Structuurplan Zuidplas (ISP) opgesteld. Daarin wordt gesproken over de bouw van 15.000 tot 30.000 woningen in de Zuidplaspolder in de periode 2010-2030. Bij de invulling van de Zuidplas wil men ingaan op de behoefte aan dorpse milieus ten behoeve van de dorpsuitbreidingen en de sterke behoefte aan groene en blauwe woonmilieus in lage dichtheden, die momenteel in de Zuidvleugel schaars zijn. De nieuw te bouwen typen woningen moeten aldus een aanvulling op, en een alternatief zijn voor het bestaande aanbod in de regio³. Als vervolg op het ISP hebben de Z5-gemeenten gezamenlijk een woonvisie opgesteld⁴. De woonvisie is een aanvulling op de gemeentelijke woonvisies (zie hierna) en komt niet in plaats er van. De woningbouwproductie in de Zuidplaspolder ligt op 7.000 woningen voor de periode 2010-2020. Daarbij is vooral aandacht voor landelijk en dorps wonen (6.050 woningen). In bijna ieder te ontwikkelen deelgebied is aandacht voor levensloopbestendige woningen, gelijkvloerse woningen en de bijbehorende zorgvoorzieningen. Om zorg te dragen voor voldoende aanbod voor starters en lage inkomens wordt 30% ofwel 1.150 woningen gerealiseerd in de sociale sector.

4.5.3 Gemeentelijk beleid

De gemeenten in het Groene Hart, waaronder Gouwestreek valt, hebben met de provincie Zuid-Holland afgesproken dat voor het beleid het migratiesaldo nul zal zijn ofwel er evenwicht tussen vestiging en vertrek is. Het uitgangspunt van de gemeenten is om bij het realiseren van nieuwe

¹ Provincie Zuid-Holland, Samenhang en samenspel: Woonvisie 2005-2014, januari 2005.

² De gemeenten Moordrecht, Nieuwerkerk aan den IJssel en Zevenhuizen-Moerkapelle zullen per 1 januari 2010 fuseren in de gemeente Zuidplas.

³ Driehoek RZG Zuidplas, Intergemeentelijk Structuurplan Zuidplas, 2006.

⁴ Gerrichhauzen en Partners, Woonvisie Zuidplas, in opdracht van Gemeente Gouda, gemeente Moordrecht, gemeente Nieuwerkerk aan den IJssel, gemeente Waddinxveen, gemeente Zevenhuizen-Moerkapelle, projectbureau Driehoek RZG Zuidplas, augustus 2007.

woningen te bouwen voor de lokale woningbehoefte. Iedere gemeente binnen Gouwestreek heeft een woonvisie, structuurvisie dan wel economische visie waarin aandacht is voor het woonbeleid. De gemeenten gaan in het beleid allemaal uit van het principe 'bouwen voor de lokale woningbehoefte'. Een uitzondering is Gouda. Zij zet in op een regio-overstijgende ontwikkelingsstrategie als stedelijk centrum in de Zuidvleugel van de Randstad met bijbehorende prioriteiten. Dit betekent een keuze voor verdere verstedelijking, en dat niet alleen voor eigen inwoners wordt gebouwd maar ook voor inwoners uit de rest van de Zuidvleugel.

De diverse (woon)beleidsvisies van de gemeenten binnen Gouwestreek gaan uit van een andere woningbehoefte. De woningbouwplannen zijn weergegeven in schema 1¹.

Schema 1 Woningbouwplannen van de diverse gemeenten in Gouwestreek²

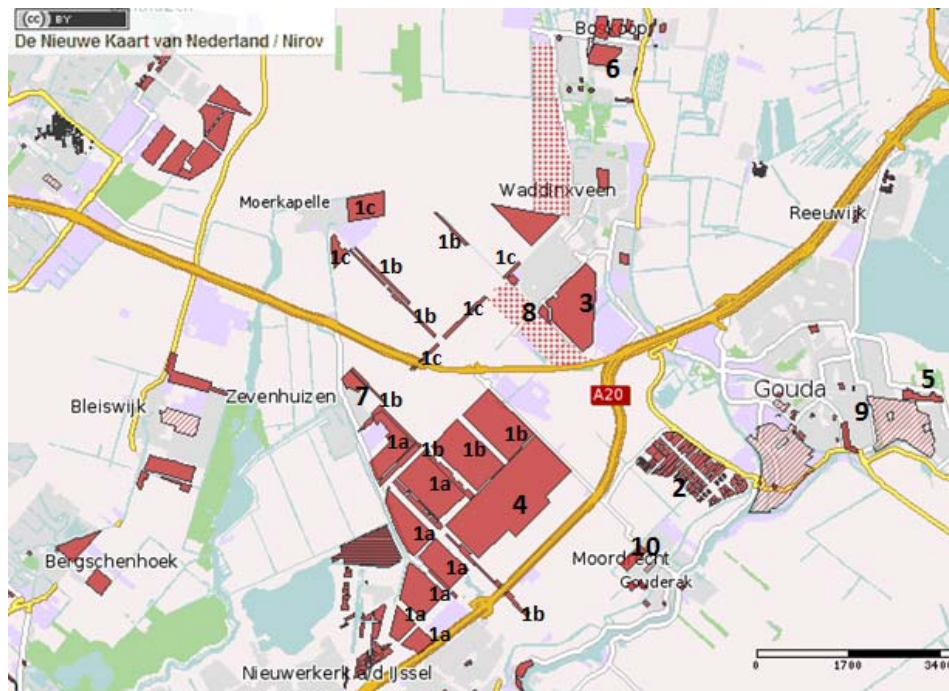
	<i>Titel beleidsdocument</i>	<i>Totaal aantal woningen</i>	<i>Aantal woningen per jaar</i>	<i>Einddatum</i>
Boskoop	Structuurplan Boskoop 2015 (2005)	1.250	100	2015
	Programma locatieontwikkeling	1.800	100	2020
	In Boskoop wil men de typische identiteit van Boskoop bewaren. Water en groen zijn daarin erg belangrijk. De woningbouw in Boskoop wordt bemoeilijkt door de slappe veenbodem en de vele watergangen. Het gaat om kleinschalige bebouwing. Hoogbouw komt niet in de plannen voor. Belangrijke doelgroepen bij de woningbouw zijn jongeren (starters op de woningmarkt) en ouderen. De verdeling is 30% huurwoningen en 70% koopwoningen; 20% goedkope, 35% middeldure, 35% dure en 10% zeer dure woningen.			
Reeuwijk				
	Document is nog niet beschikbaar.			
Gouda	Woonvisie Gouda 2003-2014 (2003) & Programmagroting 2009-2012 (2008)	2.400	300-400	2014
	Waterstad Westergouwe: Masterplan (2005)	6.000	400	2020
	Gouda wil de woningvoorraad zo adequaat mogelijk benutten en uitbreiden met het oog op een toekomst waarin Gouda zich ontwikkelt als centrum in de Deltametropool. Gouda legt de nadruk op het op gang brengen van doorstroming op de woningmarkt om te komen tot een efficiënter gebruik van de woningvoorraad. De woningbouwproductie moet omhoog en de afstemming tussen vraag en aanbod moet beter. De bouw van de wijk Westergouwe vanaf 2012 met ongeveer 3.800 woningen moet een oplossing bieden voor het woningtekort in Gouda. De gemeente zet in op de volgende verdeling 34% huurwoningen en 66% koopwoningen; 61% eengezinswoningen en 39% meergezinswoningen; 4% goedkope, 17% middeldure en 88% dure woningen.			
Nieuwerkerk aan den IJssel	Structuurvisie (2004)	1.195	100	2015
	Het woningbouwprogramma van Nieuwerkerk aan den IJssel aan den IJssel beoogt verschillende doelgroepen zo goed mogelijk te voorzien van een voor hen geschikte woning: betaalbare huurwoningen en goedkope koopwoningen voor starters en jonge huishoudens; middeldure en dure eengezinswoningen in de koopsector voor doorstromers en zestigers van buiten de gemeente; betaalbare huurappartementen voor ouderen die doorstromen vanuit een huurwoning; duurdere huurappartementen en middeldure/dure koopappartementen voor ouderen die doorstromen vanuit een eengezinswoning in de koopsector. De verdeling is 23% goedkoop, 24% middeldure en 53% duur. De grootste ontwikkelingslocatie voor woningbouw is Esse Zoom. Op deze locatie is plaats voor ongeveer 700 woningen.			

¹ Dit overzicht is gebaseerd op de in de diverse beleidsnota's genoemde aantallen. In de praktijk blijkt de realisatie vaak lager uit te vallen dan de oorspronkelijke plannen, o.a. vanwege de omslag in de conjunctuur en op de woningmarkt.

² Onder druk van de huidige moeilijke marktomstandigheden zal het aantal te bouwen woningen in de praktijk waarschijnlijk – aanzienlijk – lager liggen dan oorspronkelijk gepland.

Moordrecht	Nota wonen in de kern Moordrecht: Beleidsvisie 2008-2012 (2008)	480	40	2020
	Moordrecht gaat in de woonvisie niet in op de woningbouwontwikkelingen in de Zuidplaspolder. Bij de nieuwbouw in de huursector ligt het accent op levensloopbestendige woningen. Bij de nieuwbouw in de koopsector wordt ingezet op middeldure en dure woningen. De verdeling is 40% huurwoningen (25% goedkoop, 10% middelduur en 5% duur) en 60% koopwoningen (10% goedkoop, 25% middelduur en 25% duur).			
Waddinxveen	Woonvisie Waddinxveen (2005)	2.400	120-150	2020
	Structuurvisie Waddinxveen 2030 (2006)	5.260	200	2030
	In Waddinxveen richt de nieuwbouwproductie zich op: versterking van de differentiatie in het woningaanbod en een voldoende aanbod van levensloopbestendige woningen. Daarnaast wil Waddinxveen de woningvoorraad herstructureren die nu of op de middellange termijn niet meer voldoet aan de vraag. Ook wil de gemeente de doorstroming zoveel mogelijk bevorderen. In Waddinxveen worden in de komende jaren relatief veel woningen gebouwd. Tot 2030 komen er 5.260 woningen bij. Het grootste project is de bouw van de nieuwe woonwijk Triangel waar zo'n 2.850 woningen verrijzen. Dit project moet een groot deel van de problemen binnen Waddinxveen gaan wegnemen. Triangel moet een wijk worden waarin mensen hun leven lang kunnen wonen.			
Zevenhuizen-Moerkapelle	Visie Economie (2007)	2.000	80	2030
	De huidige woningbouw in Zevenhuizen-Moerkapelle richt zich vooral op doelgroepen: starters, ouderen en gehandicapten. De geplande woningbouw binnen de gemeente Zevenhuizen-Moerkapelle van 2.000 woningen heeft betrekking op de Zuidplaspolder. Het betreft de bouw van 800 woningen in de kern Moerkapelle (bestemmingsplan Zuidplas-Noord) en 1.200 woningen in de kern Zevenhuizen (bestemmingsplan Zuidplas-West).			

De belangrijkste bestaande plannen kunnen als volgt in kaart worden gebracht.



Bron: De Nieuwe Kaart, 2009

Nummer	Plan	Plaats	Aantal woningen	Plandatum	Status
1a	Zuidplas West	Zevenhuizen-Moerkapelle	7.500	2016-2020	Zacht
1b	Intergemeentelijk structuurplan Zuidplas	Diverse gemeenten	3.500	2011-2015	Zacht
1c	Zuidplas Noord	Waddinxveen	1.100	na 2025	Zacht
2	Westergouwe	Gouda	3.800	2011-2015	Hard
3	Triangel	Waddinxveen	2.600	2011-2015	Zacht
4	De Rode Waterparel	Moordrecht	1.300	2021-2025	Zacht
5	Middenwillens	Gouda	437	2011-2015	Zacht
6	Waterrijk	Boskoop	413	2011-2015	Zacht
7	Groot Swania	Zevenhuizen-Moerkapelle	250	t/m 2010	Hard
8	Vredenburgzone	Waddinxveen	250	2011-2015	Zacht
9	Jan Verswollezone	Gouda	250	2011-2015	Zacht
10	Vijfakkers	Moordrecht	200	t/m 2010	Onbekend

4.6 SWOT-analyse woningmarkt

De regio Gouwestreek ligt middenin het Groene Hart. De omgeving kenmerkt zich dan ook wonen tussen de natuur en het groen. Uit het voorgaande is gebleken dat de woningmarkt echter wel op slot zit. Starters, veelal jongeren, en senioren vinden als gevolg van de beperkte doorstroming geen passende woning. Jongeren trekken bovendien weg uit regio om hun heil ergens anders te zoeken; zeker voor wat betreft opleidingen. De sterkten en zwakten, maar ook de kansen en bedreigingen voor de woningmarkt in Gouwestreek is in onderstaande SWOT samengevat.

Sterkten	Zwakten
<ul style="list-style-type: none"> - Centrale ligging in de Randstad - Goede interregionale OV-verbindingen: bereikbaarheid Gouda per spoor - Aanzienlijke investeringen in A12 en A20 - Diversiteit (urbaan en ruraal) - Veel natuur (groen, blauw) en recreatiemogelijkheden - Sterke identiteit, met name Gouda, Boskoop en Reeuwijk - Effectieve (bestuurlijke) samenwerking bij Zuidplas-project 	<ul style="list-style-type: none"> - Weinig ruimte voor lokale beleidsinvulling door leidende rol provincie - Sterke gemeenschapszin kan drempel vormen voor buitenstaanders - geen gezamenlijk profiel - gering eigen woningaanbod en bescheiden werkgelegenheidsprofiel leiden tot omvangrijke pendel
Kansen	Bedreigingen
<ul style="list-style-type: none"> - Omvangrijke woningbouwprogramma's bieden ruimte om mensen te binden - Bovengemiddelde natuurlijke aanwas - Profilering door citymarketing (mn historische kern Gouda) - Zuidplas geeft gebied grote boost op het vlak van dynamiek, activiteiten en bekendheid 	<ul style="list-style-type: none"> - Geringe dynamiek en behoudend karakter kleinere kernen - Geringe mogelijkheden voor ouderen in kleinere kernen, mede door afname voorzieningenniveau - Blijvend verlies jongeren en voortschrijdende vergrijzing: onevenwichtigheden - Beperkte doorstroming door te geringe productie - Inadequaat reageren op signalen grotestadsproblematiek Gouda

5 Bronvermelding

Literatuur

Driehoek RZG Zuidplas (2006) Intergemeentelijk Structuurplan Zuidplas
Gemeente Boskoop (2007), Programma locatieontwikkeling
Gemeente Boskoop (2005), Structuurplan Boskoop 2015
Gemeente Gouda (2003) Woonvisie Gouda 2003-2014
Gemeente Gouda (2005), Waterstad Westergouwe: Masterplan (2005)
Gemeente Gouda (2008), Programmabegroting 2009-2012
Gemeente Moordrecht (2008), Nota wonen in de kern Moordrecht: Beleidsvisie 2008-2012
Gemeente Nieuwerkerk aan den IJssel (2004), Structuurvisie
Gemeente Reeuwijk (2008), Woningbehoefteonderzoek Reeuwijk
Gemeente Waddinxveen (2005), Woonvisie Waddinxveen
Gemeente Waddinxveen (2006), Structuurvisie Waddinxveen 2030
Gemeente Zevenhuizen-Moerkapelle (2007), Visie Economie
Gerrichhauzen en Partners (2007) Woonvisie Zuidplas
Mozaïek Wonen (2009), Jaarbericht 2008
Provincie Zuid-Holland (2005), Samenhang en samenspel: Woonvisie 2005-2014

Databronnen

ABF Research (2009), Rabobankmonitor
Centraal Bureau voor de Statistiek (2009)
De Nieuwe Kaart (2009)
Kamer van Koophandel (2009), Mutatiebalans 2002 t/m 2006
NVM (2009)
Rabobank/EIM (2009), Economische thermometer 2007 en 2008

Deelnemers workshop

<i>Organisatie</i>	<i>Deelnemer</i>
Boer Makelaardij	Mevrouw Goedhart
De Pater Makelaardij	De heer de Pater
De Vries en Verburg projectontwikkeling	De heer Oskamp
De Vries en Verburg projectontwikkeling	De heer Verburg
Makelaar Van Leeuwen	De heer Krens
Ouwe Gouwe	De heer Convent
Rabobank Gouwestreek	De heer van Erk
Rabobank Gouwestreek	De heer Graafland
Stedenbouwkundige	De heer Schalkwijk
Trebbe Bouw	De heer Oosterom
Van't Hof Makelaardij	De heer Hamersma
Woonpartners M-H	De heer Mascini

EIM
Rabobank Nederland
Rabobank Nederland

Mevrouw Gibcus
De heer van den Berg
De heer van der Velden

Colofon

Samenstelling:

Rabobank Nederland, Kennis en Economisch Onderzoek, in samenwerking met EIM

Onderzoekers:

Petra Gibcus (EIM)

Evert van den Berg, Thijs Geijer, Willem van der Velden (Rabobank Nederland)

Contactadressen

Rabobank Gouwestreek

Tielweg 26

2803 PK Gouda

0182 – 695555

Afsluitdatum

14 oktober 2009

Dit rapport is ook te raadplegen op

www.rabobank.nl/gouwestreek

www.rabobank.com/kennisbank