

# Woningmarktanalyse Gooise Meren

Op basis van WOZ en BAG gegevens

Versie  
30 november 2016

# Kerngegevens

## Woningmarktanalyse Gooise Meren

*De in dit rapport gepresenteerde analyses zijn gemaakt met behulp van gemeentelijke WOZ-data (Waardering Onroerende Zaken) en BAG-data (Basisregistratie Adressen en Gebouwen), aangevuld met landelijke CBS-data en gegevens uit de Klimaatmonitor.*

**Projectleider** Edwin Prins

**Afdeling**

**Datum** 30 november 2016

**Behandeling**

**Planstatus**

**Analyse** Saskia de Munnik, de Vliegende Onderzoeker

**Opdrachtgever**

**Identificatie**

# Inhoudsopgave

<b>1</b>	<b>Bevolking</b>	<b>4</b>
1.1	Bevolkingspiramide (Bron: CBS Statline)	4
1.2	Huishoudensgrootte (Bron: CBS Statline)	4
1.3	Bevolkingsgroei (Bron: CBS Statline)	5
1.4	Verhuizingen binnen Nederland (Bron: CBS Statline)	6
1.5	Leeftijdsonwikkeling gemeenten Gooise meren (Bron: CBS Statline)	6
1.6	Leeftijdsonwikkeling kernen Bussum, Muiden en Naarden	8
1.7	Bevolkingsprognose (Bron: Bevolkingsprognose Provincie Noord-Holland)	10
<b>2</b>	<b>Huishoudens</b>	<b>13</b>
2.1	Huishoudens naar leeftijd (Bron: CBS Statline)	13
2.2	Huishoudensamenstelling (Bron: CBS Statline)	13
2.3	Huishoudensprognose (Bron: Bevolkingsprognose Provincie Noord-Holland)	14
<b>3</b>	<b>Inkomen</b>	<b>17</b>
3.1	Aandeel huishoudens per 25% groep (Bron: CBS Statline)	17
3.2	Gemiddeld gestandaardiseerd inkomen (Bron: CBS Statline)	17
<b>4</b>	<b>Woningmarkt</b>	<b>19</b>
4.1	Eigendom woningen (Bron: WOZ gegevens gemeente Gooise meren)	19
4.2	Bouwperiode (Bron: WOZ gegevens gemeente Gooise meren)	19
4.3	Type woningen (Bron: WOZ gegevens gemeente Gooise meren)	20
4.4	Prijsklasse (Bron: WOZ gegevens gemeente Gooise meren)	20
4.5	Nieuwbouw (Bron: WOZ gegevens gemeente Gooise meren)	22
4.6	Verkochte woningen (Bron: WOZ gegevens gemeente Gooise meren)	24
4.7	Energielabels (Bron: Klimaatmonitor)	25

# 1 Bevolking

## 1.1 Bevolkingspiramide (Bron: CBS Statline)

- Gooise Meren heeft relatief weinig jongvolwassenen (20 tot 35 jaar).
- De groep 45 tot 55-jarigen is het grootst.

### Bevolkingspiramide Gooise meren, 2016



## 1.2 Huishoudensgrootte (Bron: CBS Statline)

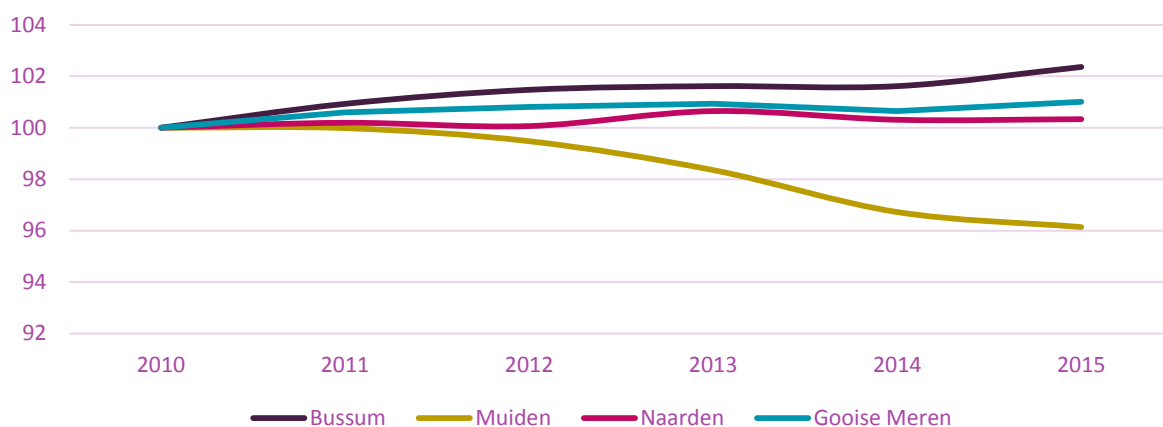
2015	Bevolking	Huishoudens	Gemiddelde huishoudensgrootte
Bussum	32.870	15.021	2,19
Muiden	6.249	2.737	2,28
Naarden	17.209	7.373	2,33
Gooise meren	56.328	25.131	2,24
Regio Het Gooi en Vechtstreek	246.497	112.520	2,19
Provincie Noord-Holland	2.761.929	1.314.669	2,10
Nederland	16.900.726	7.665.198	2,20

- De huishoudens in Muiden en Naarden zijn iets groter in vergelijking tot de regio, provincie en Nederland.

### 1.3 Bevolkingsgroei (Bron: CBS Statline)

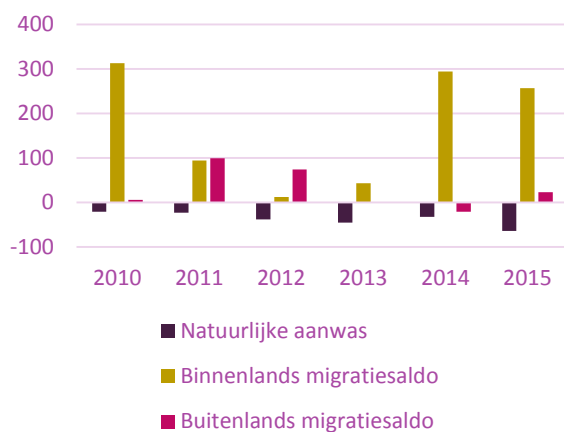
- De totale bevolking van wat nu de gemeente Gooise meren is, is de afgelopen jaren licht gestegen.
- Dat geldt niet voor alle afzonderlijke kernen: in Muiden is de bevolking met zo'n 4% afgenomen.

Bevolkingsontwikkeling Gooise meren, Bussum, Muiden en Naarden, 2010-2015 (geïndexeerd op basisjaar 2010)

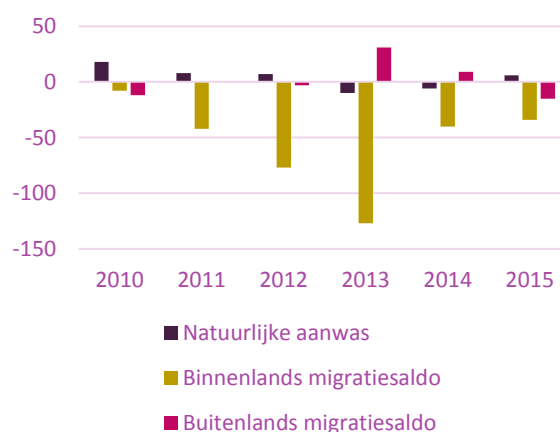


- De bevolking in Bussum groeit vooral doordat meer mensen zich in Bussum vestigen dan dat er vertrekken (vestigingsoverschot).
- In Muiden is dit juist tegengesteld: er vertrekken meer mensen dan dat er zich vestigen. In Naarden is het beeld wisselend (vertrekoverschot).

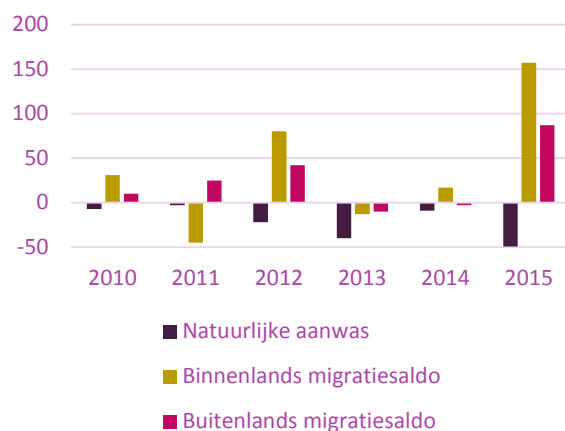
Bevolkingsontwikkeling  
Bussum, 2010-2015



Bevolkingsontwikkeling  
Muiden, 2010-2015



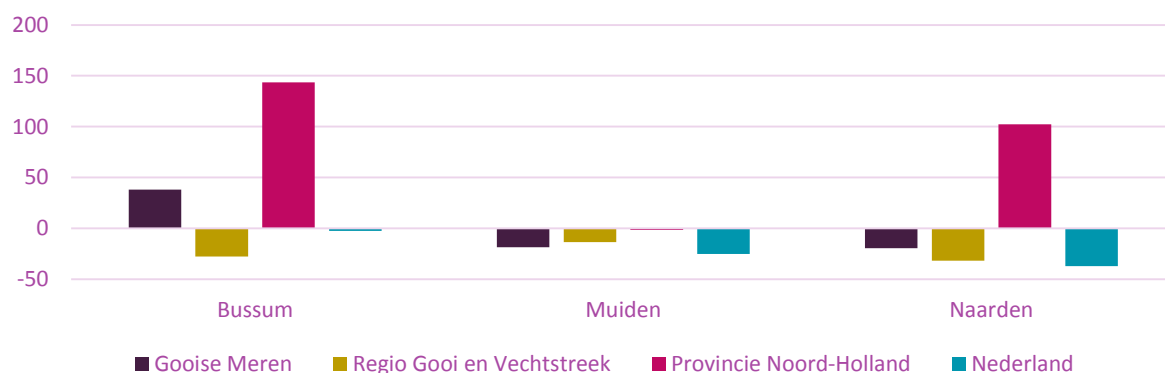
## Bevolkingsontwikkeling Naarden, 2010-2015



### 1.4 Verhuizingen binnen Nederland (Bron: CBS Statline)

- Er verhuizen meer mensen vanuit de provincie Noord-Holland naar Bussum en Naarden dan dat er vanuit Bussum en Naarden naar de provincie vertrekken.
- Naar de overige gemeenten in de regio Gooi en Vechtstreek verhuizen meer mensen vanuit Bussum, Muiden en Naarden dan dat zich vanuit de regio in deze gemeenten vestigen.

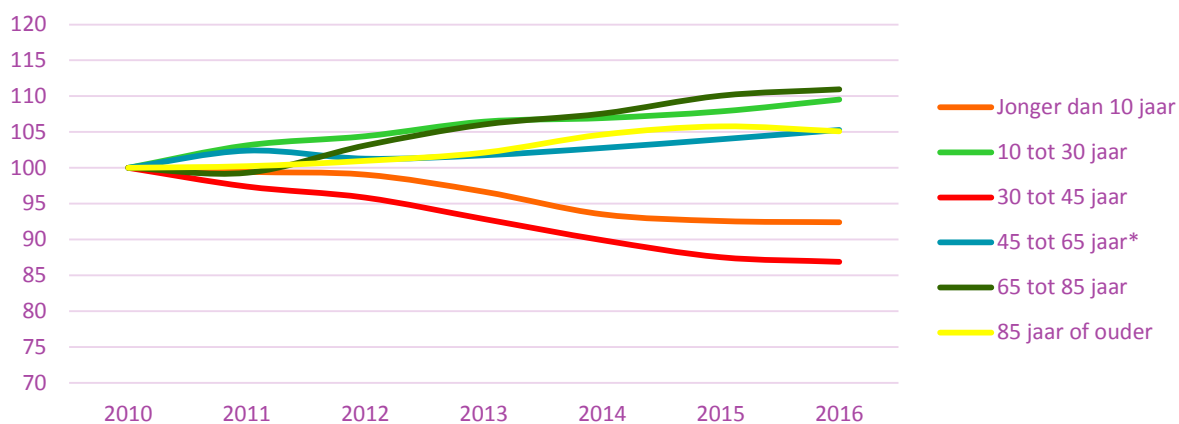
## Gemiddeld migratiesaldo in de periode 2010-2014 per gemeente



### 1.5 Leeftijdsontwikkeling gemeenten Gooise meren (Bron: CBS Statline)

- Grootste toename ouderen in de leeftijdsgroepen 65 tot 85 jaar en jongeren (10 tot 30 jaar).
- Afname kinderen onder 10 jaar en groep 30 tot 45-jarigen (gezinnen met jonge kinderen). Nadere analyse (zie box 1) wijst uit dat het hier waarschijnlijk een zogenaamd 'cohort'-effect betreft en deze afname niet wordt veroorzaakt door migratie.

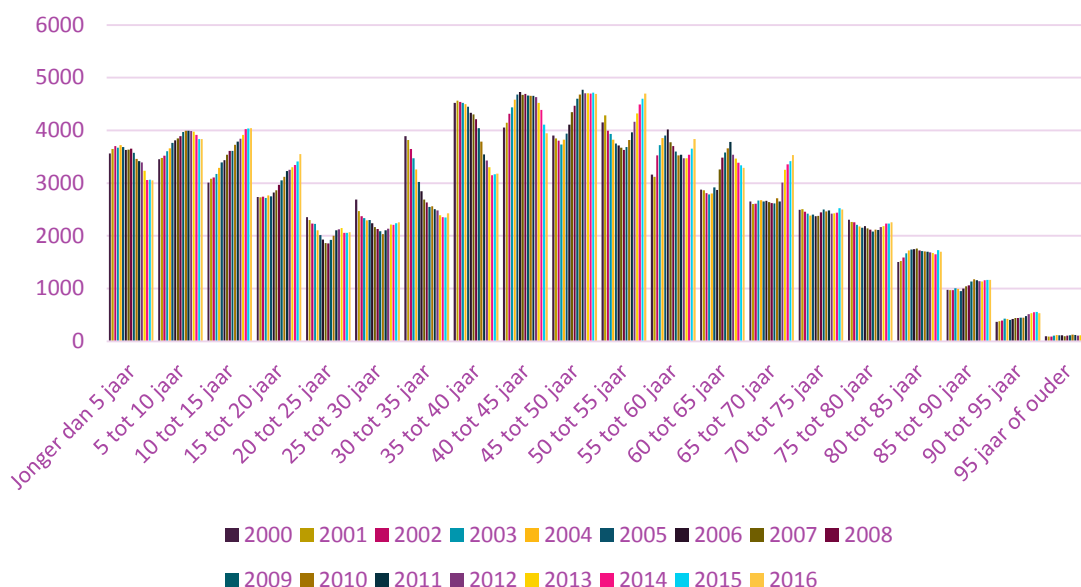
## Leeftijdsonwikkeling Gooise Meren, 2010-2016 (geïndexeerd op basisjaar 2010)



### Box 1 : Nadere analyse afname kinderen onder 10 jaar en 30 tot 45-jarigen

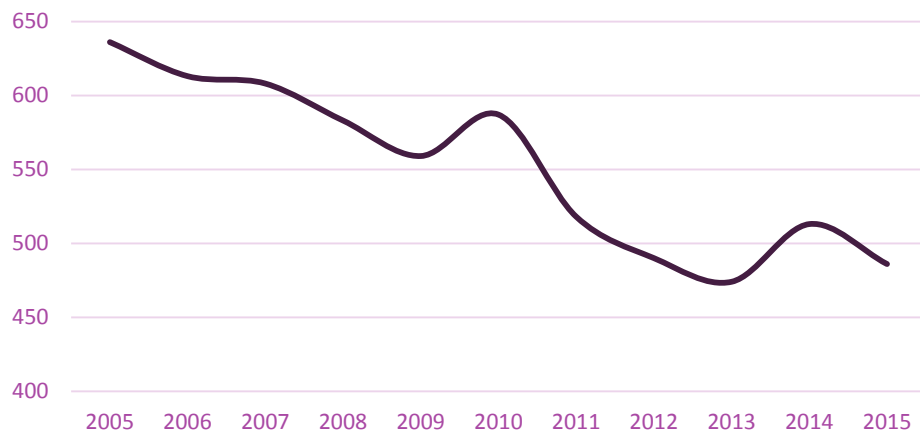
Een nadere analyse van de binnenlandse en buitenlandse migratie wijst uit dat het onwaarschijnlijk is dat verhuisbewegingen de oorzaak zijn van de afname onder kinderen onder de 10 en 30 tot 45-jarigen. Een plausibelere verklaring is dat het hier om een cohort effect gaat. Onderstaande grafiek laat de bevolking naar leeftijd zien vanaf 2000. Hierin is goed te zien dat de groep 20 tot 30 jarigen relatief klein is en een dieptepunt kent rond 2010. Over de jaren stroomt deze groep door naar de leeftijdscategorie erboven. Dit betekent dat de leeftijdscategorie van 30 tot 35 jaar eenzelfde patroon volgt als de categorie 25 tot 30 jarigen maar dan met een vertraging van 5 jaar.

### Bevolking naar leeftijd gemeente Gooise meren, 2000 t/m 2016



- De geboorte van kinderen zorgt voor de grootste fluctuatie in de leeftijdscategorie van 0 tot 5. Het aantal geboortes in de gemeente is de afgelopen jaren gedaald waardoor ook deze leeftijdscategorie in aantallen kleiner is geworden.

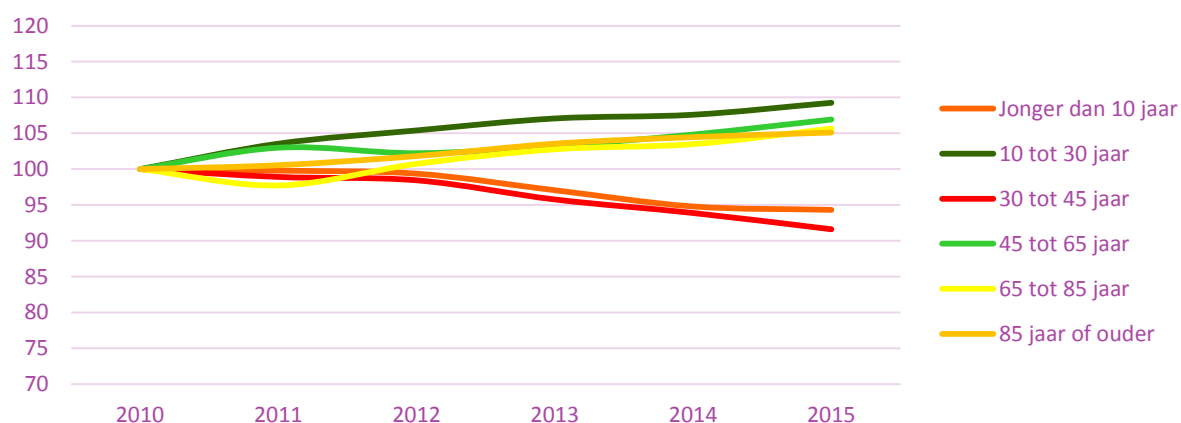
### Aantal geboortes in de gemeente Gooise meren, 2005 t/m 2015



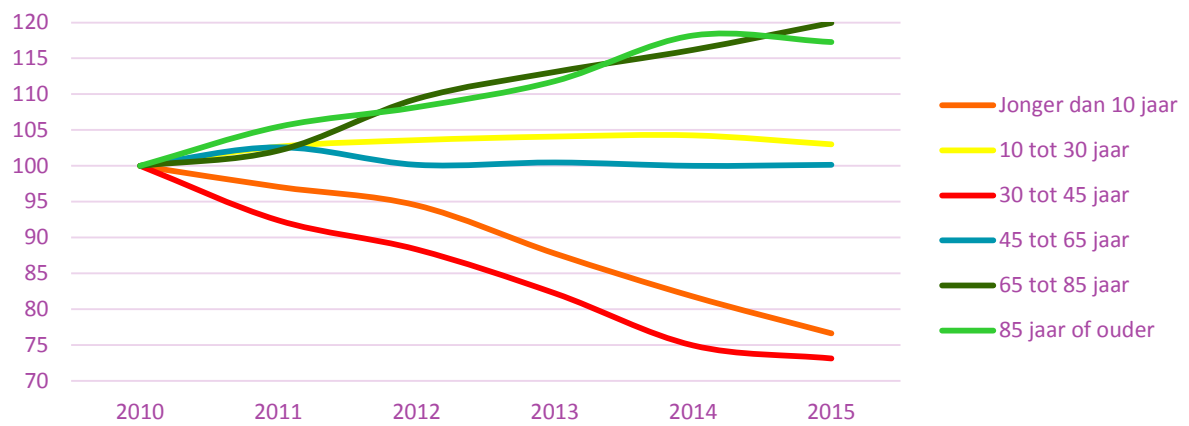
## 1.6 Leeftijdsontwikkeling kernen Bussum, Muiden en Naarden

- Dezelfde leeftijdsgroepen nemen in de kernen toe en af als in de gemeente Gooise meren als geheel, de mate waarin verschilt wel.
- In Muiden neemt het aantal ouderen (65+) relatief gezien het meest toe.
- Het aantal kinderen en de groep 30 tot 45-jarigen neemt in Muiden relatief het meest af.

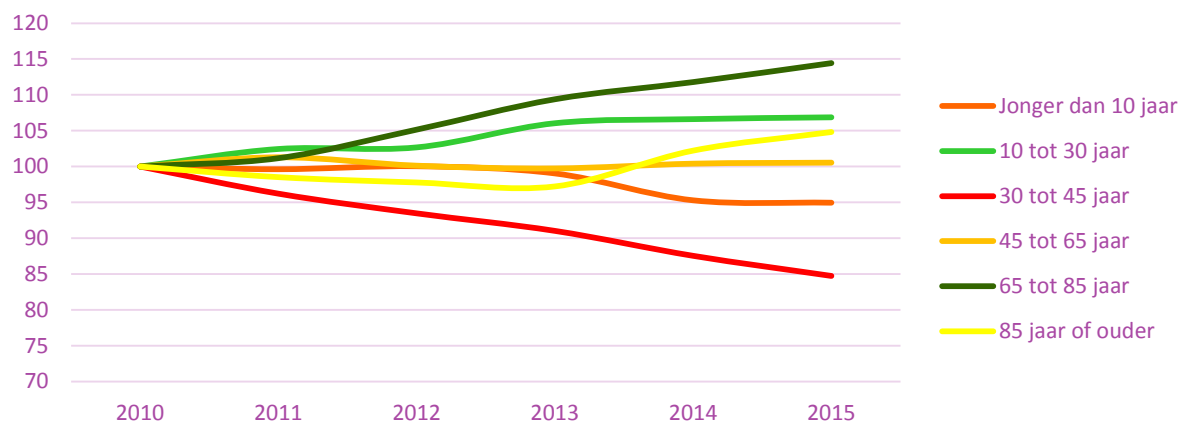
### Leeftijdsontwikkeling Bussum, 2010-2015 (geïndexeerd op basisjaar 2010)



### Leeftijdsontwikkeling Muiden, 2010-2015 (geïndexeerd op basisjaar 2010)



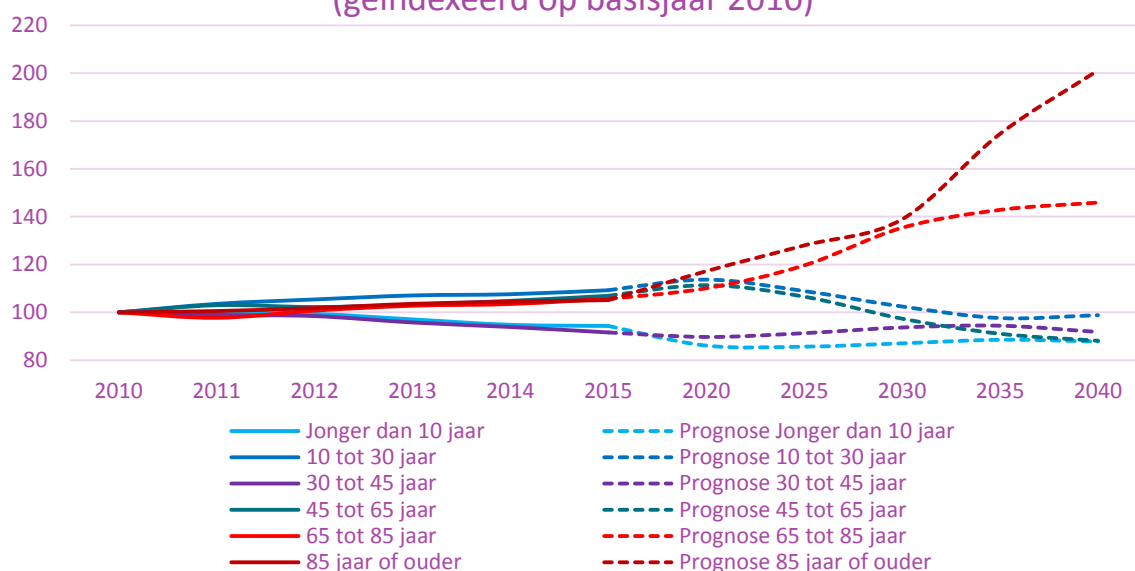
### Leeftijdsontwikkeling Naarden, 2010-2015 (geïndexeerd op basisjaar 2010)



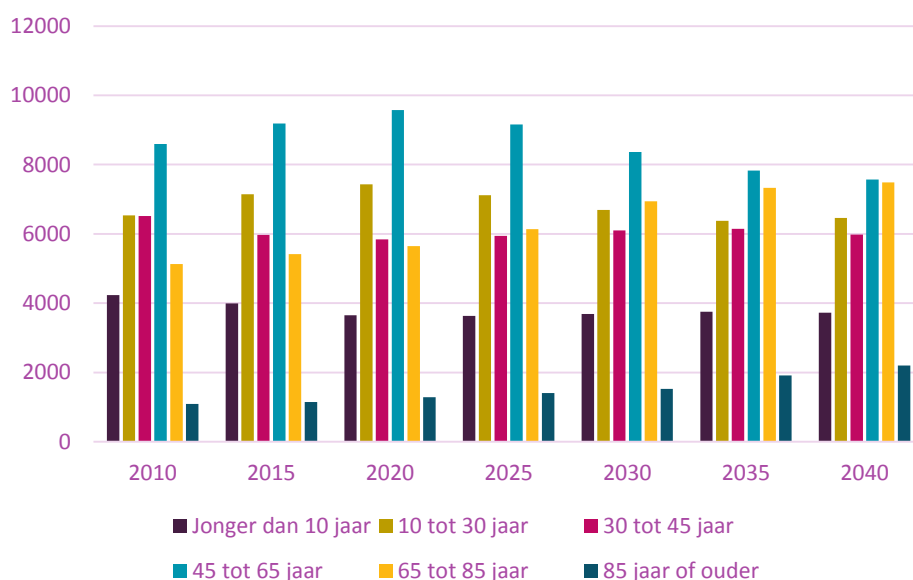
## 1.7 Bevolkingsprognose (Bron: Bevolkingsprognose Provincie Noord-Holland)

- De verwachting is dat de bevolking in Bussum, Muiden en Naarden gaat vergrijzen.
- Vooral in Muiden zal het aantal 85-plussers naar verwachting enorm stijgen.

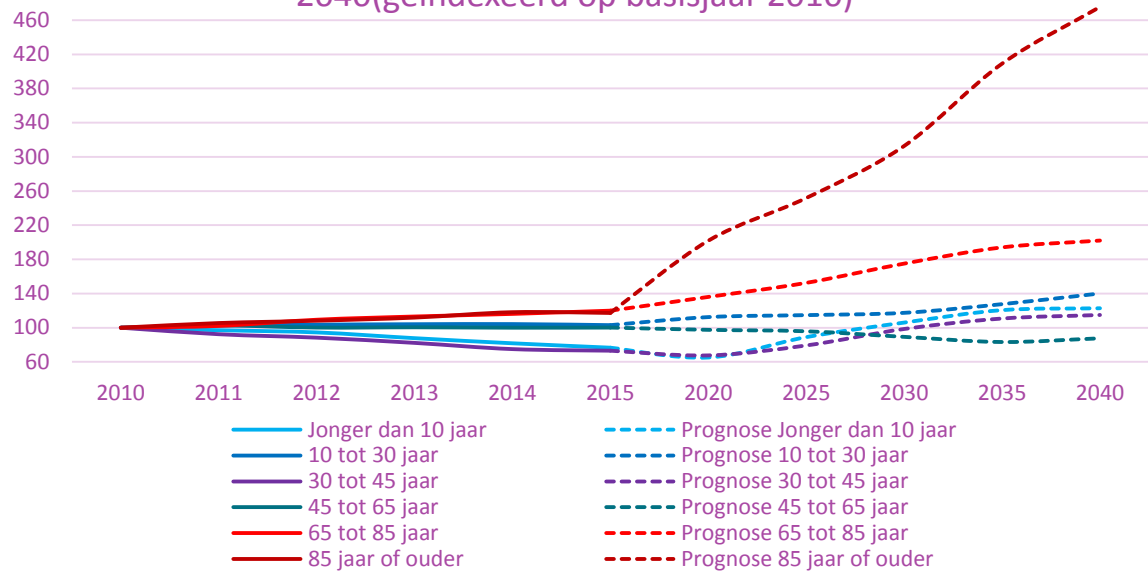
(Verwachte) leeftijdsontwikkeling Bussum, 2010-2040  
(geïndexeerd op basisjaar 2010)



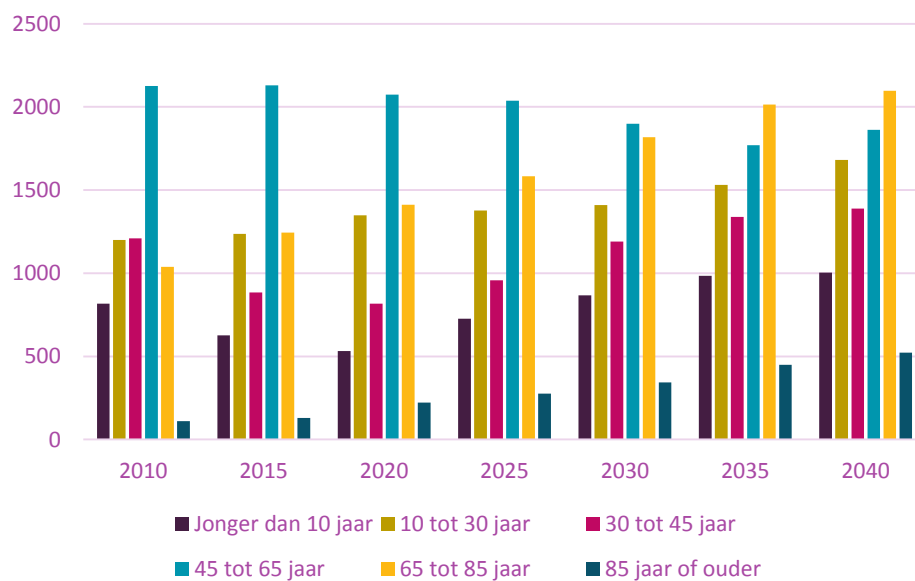
(Verwachte) bevolking naar leeftijd in Bussum,  
2010-2040



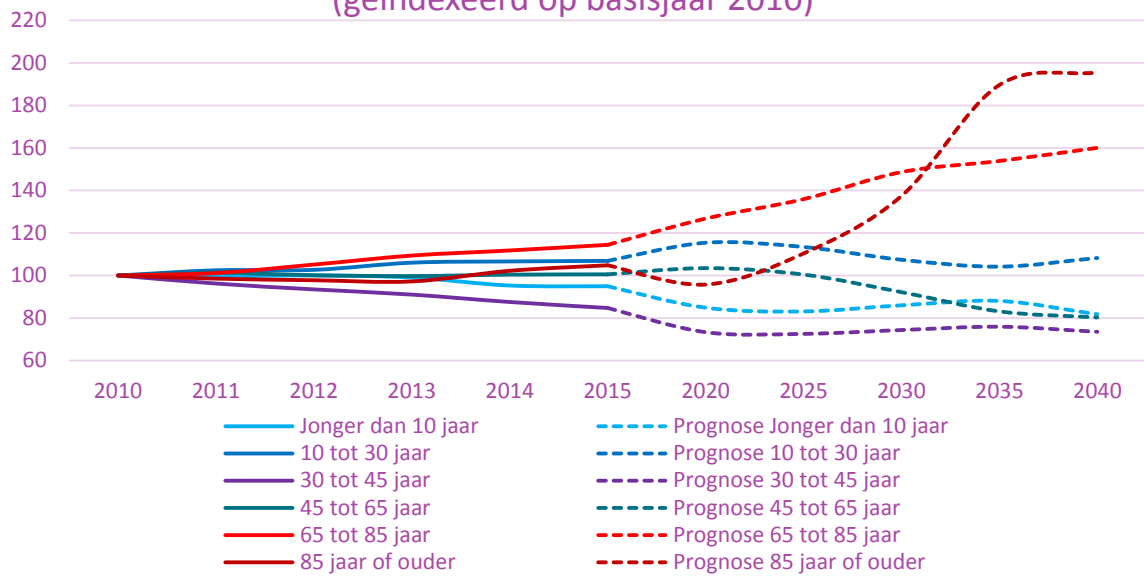
### (Verwachte) leeftijdsontwikkeling Muiden, 2010-2040 (geïndexeerd op basisjaar 2010)



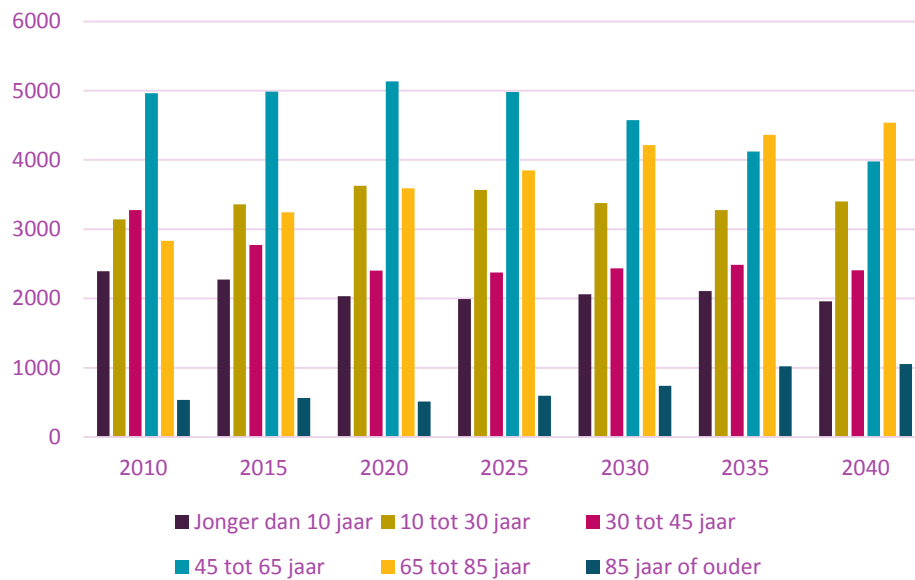
### (Verwachte) bevolking naar leeftijd in Muiden, 2010-2040



### (Verwachtte) leeftijdsontwikkeling Naarden, 2010-2040 (geïndexeerd op basisjaar 2010)



### (Verwachtte) bevolking naar leeftijd in Naarden, 2010-2040

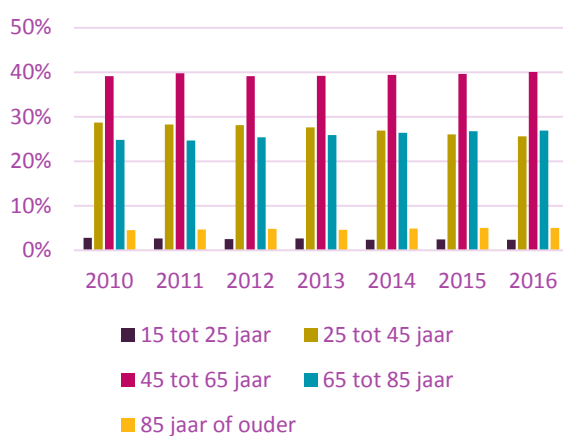


## 2 Huishoudens

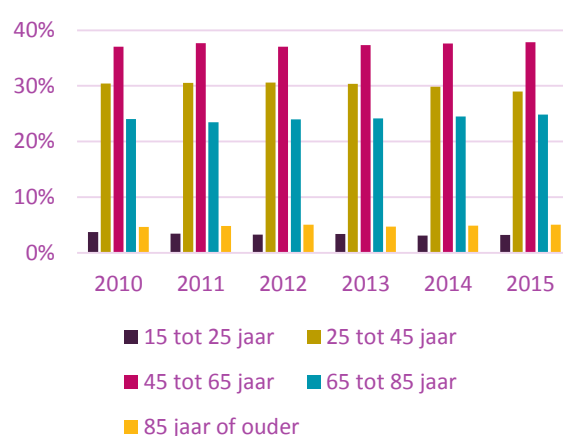
### 2.1 Huishoudens naar leeftijd (Bron: CBS Statline)

- De huishoudens in de leeftijdscategorie 65 tot 85 jaar nemen toe en de huishoudens in de leeftijdscategorie 25 tot 45 jaar nemen af.
- Deze trend is in Muiden het sterkst en in Bussum het minst sterk aanwezig.

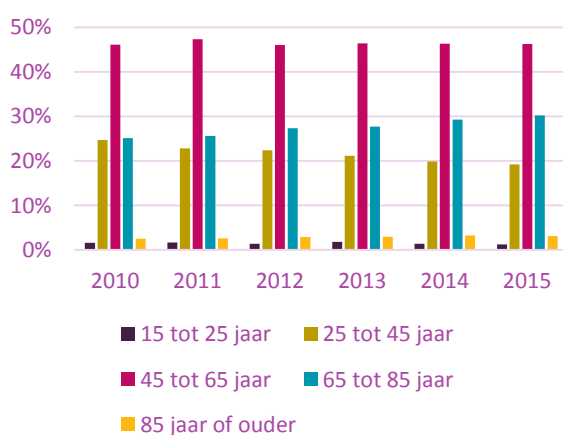
Huishoudens naar leeftijd  
Gooise Meren, 2010-2016



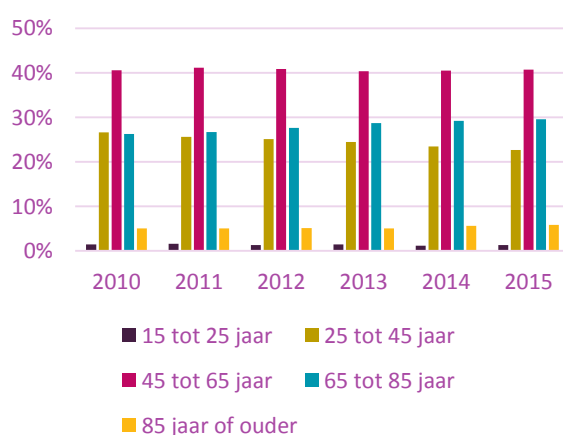
Huishoudens naar leeftijd  
Bussum, 2010-2015



Huishoudens naar leeftijd  
Muiden, 2010-2015



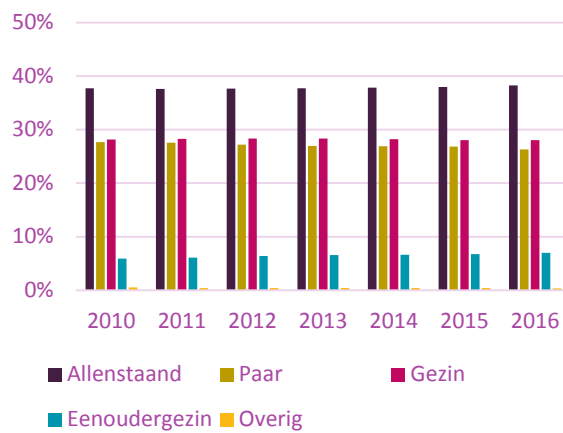
Huishoudens naar leeftijd  
Naarden, 2010-2015



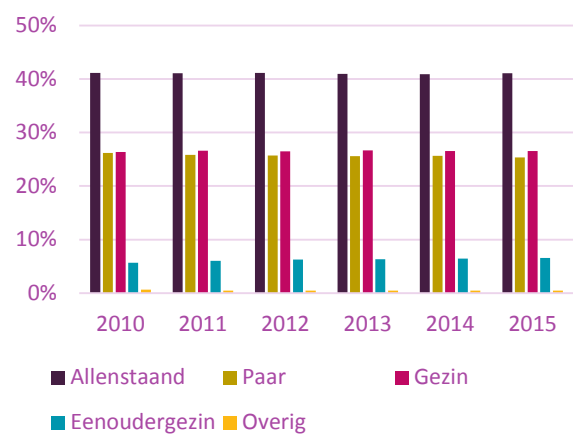
### 2.2 Huishoudensamenstelling (Bron: CBS Statline)

- Het aandeel paren is de afgelopen jaren licht afgenomen en het aandeel eenoudergezinnen licht toegenomen.
- In Bussum is het aandeel alleenstaanden zo'n 10% hoger dan in de andere kernen.

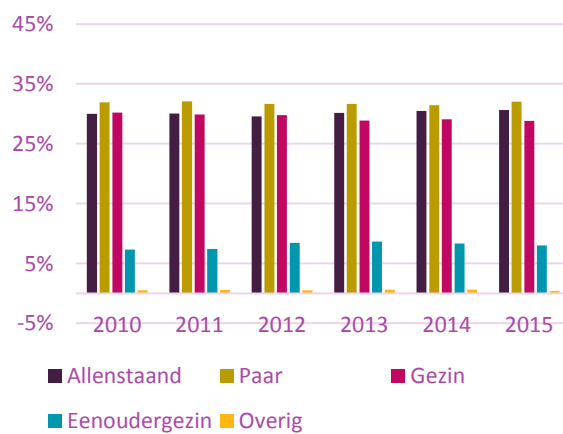
Huishoudensamenstelling  
Gooise Meren, 2010-2016



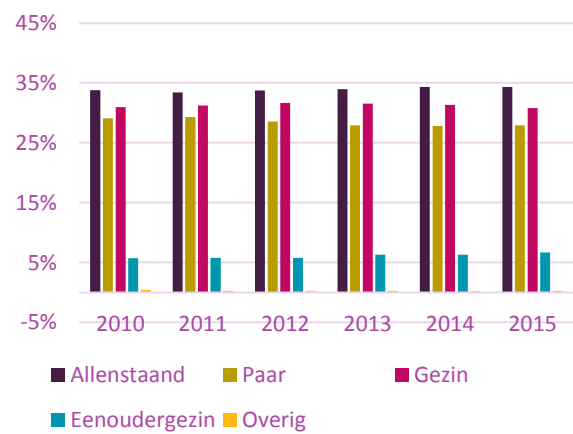
Huishoudensamenstelling  
Bussum, 2010-2015



Huishoudensamenstelling  
Muiden, 2010-2015



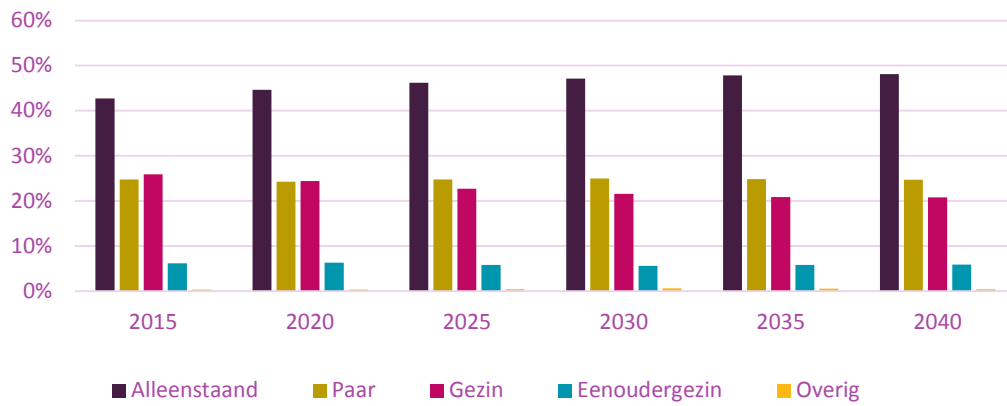
Huishoudensamenstelling  
Naarden, 2010-2015



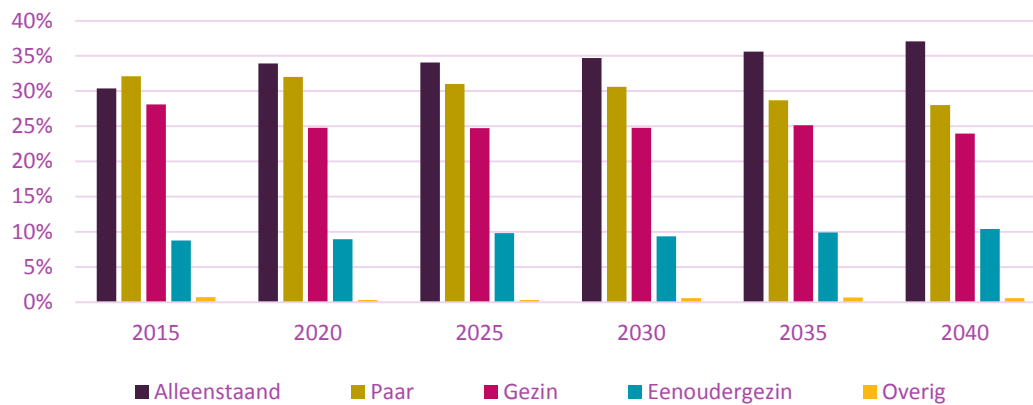
## 2.3 Huishoudensprognose (Bron: Bevolkingsprognose Provincie Noord-Holland)

- De verwachting is dat de komende jaren het aandeel alleenstaanden in alle gemeenten zal stijgen.
- Het aandeel paren en (eenouder)gezinnen neemt licht af of blijft redelijk stabiel.

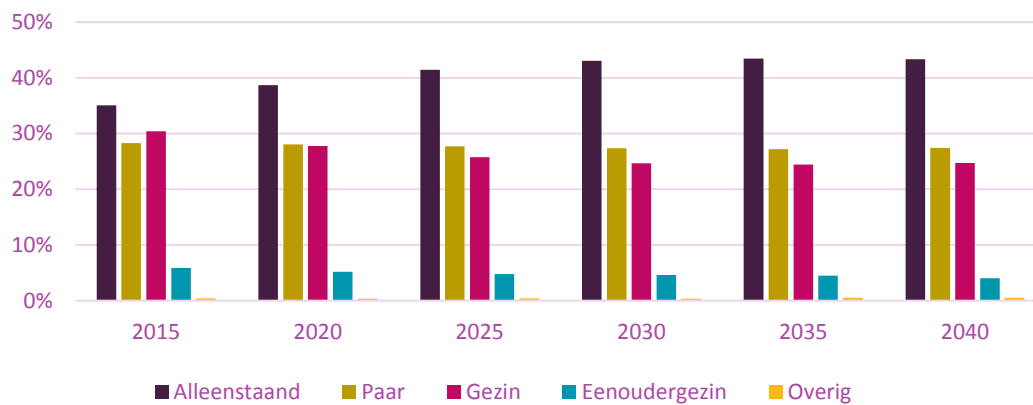
### Verwachte huishoudensamenstelling Bussum, 2015-2040



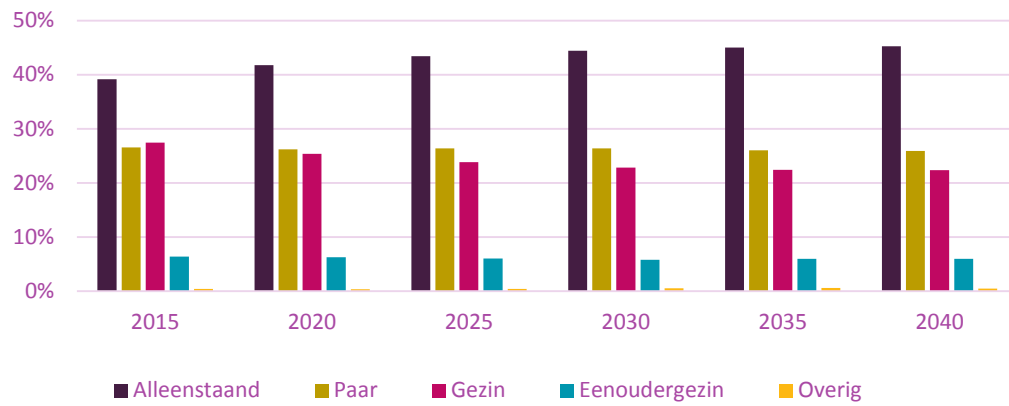
### Verwachte huishoudensamenstelling Muiden, 2015-2040



### Verwachte huishoudensamenstelling Naarden, 2015-2040



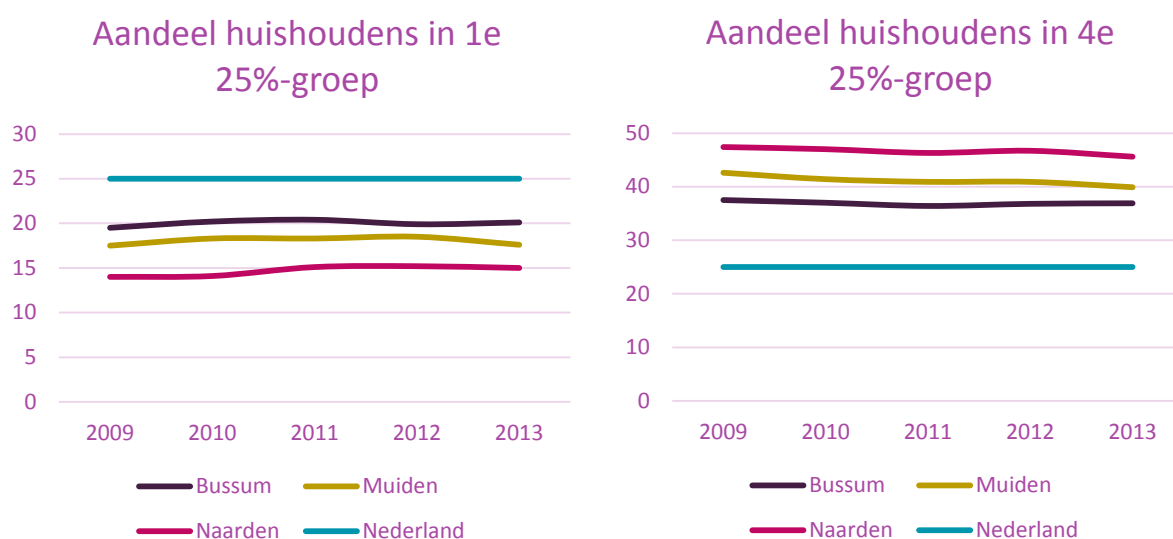
## Verwachte huishoudensamenstelling Gooise meren, 2015-2040



## 3 Inkomen

### 3.1 Aandeel huishoudens per 25% groep (Bron: CBS Statline)

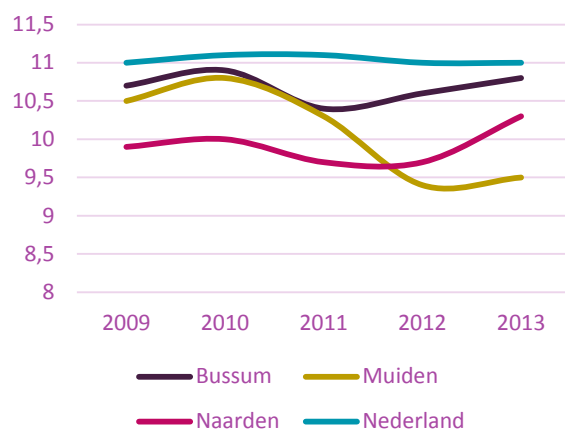
- Zowel in Bussum, Muiden als Naarden ligt het aandeel huishoudens dat deel uitmaakt van de 1<sup>e</sup> 25% groep structureel lager dan in Nederland. Er zijn dus minder huishoudens met een laag inkomen dan in de rest van Nederland.
- Andersom geldt ook dat er in Bussum, Muiden en Naarden relatief veel huishoudens wonen met een hoog inkomen.



### 3.2 Gemiddeld gestandaardiseerd inkomen (Bron: CBS Statline)

- Het gemiddeld gestandaardiseerd inkomen ligt voor de 1<sup>e</sup> 25% in Bussum, Muiden en Naarden wel lager dan in de rest van Nederland. De groep huishoudens met een laag inkomen is in deze gemeenten weliswaar kleiner dan in de rest van Nederland maar zij hebben gemiddeld minder te besteden.
- Het gestandaardiseerd inkomen van de groep huishoudens met een hoog inkomen ligt boven het gemiddelde in Nederland.

Gemiddeld gestandaardiseerd  
inkomen 1e 25%-groep



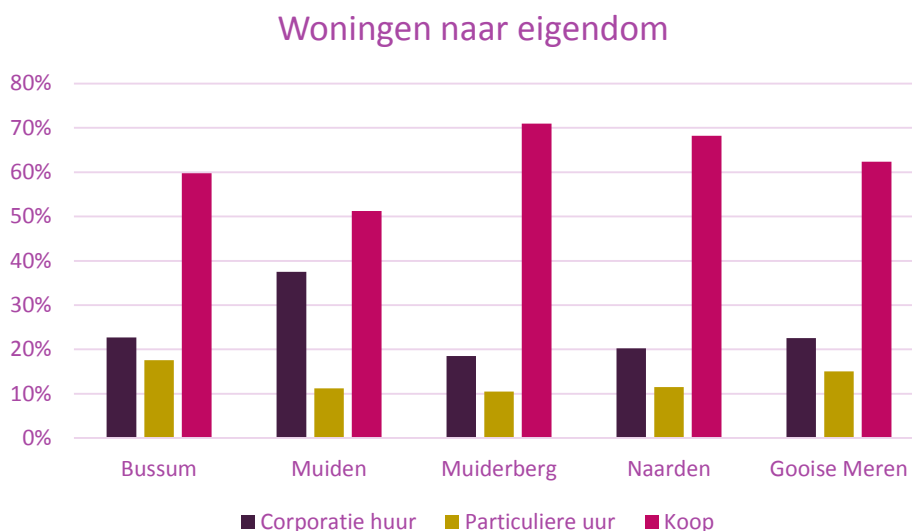
Gemiddeld gestandaardiseerd  
inkomen 4e 25%-groep



## 4 Woningmarkt

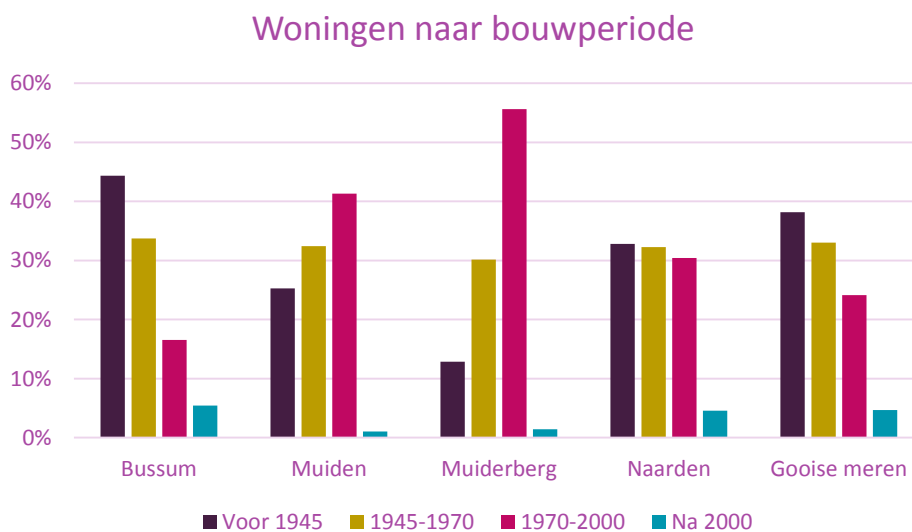
### 4.1 Eigendom woningen (Bron: WOZ gegevens gemeente Gooise meren)

- Het merendeel van de woningen in de gemeente zijn koopwoningen.
- Muiderberg kent het grootste aandeel koopwoningen (71%).
- Muiden heeft het laagste aandeel koopwoningen (51%) en het grootste aandeel corporatie huurwoningen (38%).



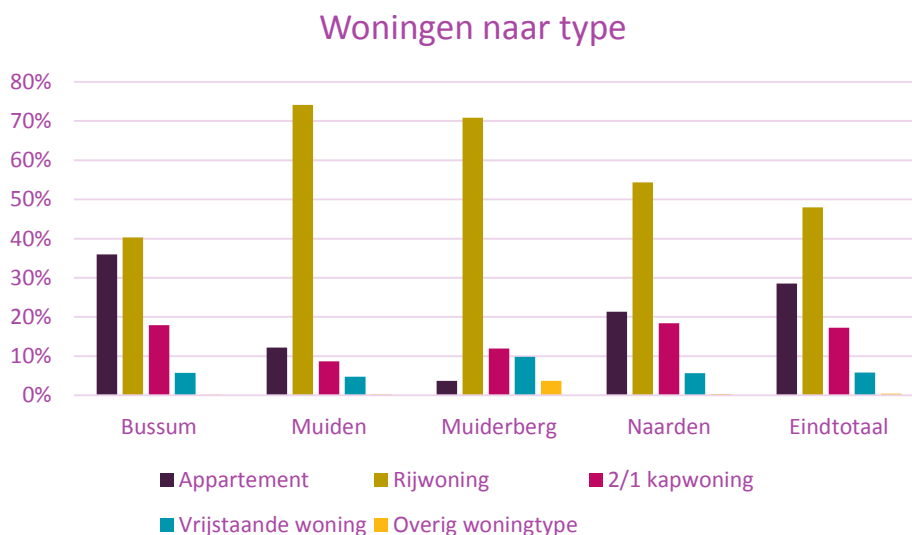
### 4.2 Bouwperiode (Bron: WOZ gegevens gemeente Gooise meren)

- Bussum kent het grootste aandeel vooroorlogse woningen.
- In Muiden en Muiderberg zijn de meeste woningen in de periode tussen 1970 en 2000 gebouwd.



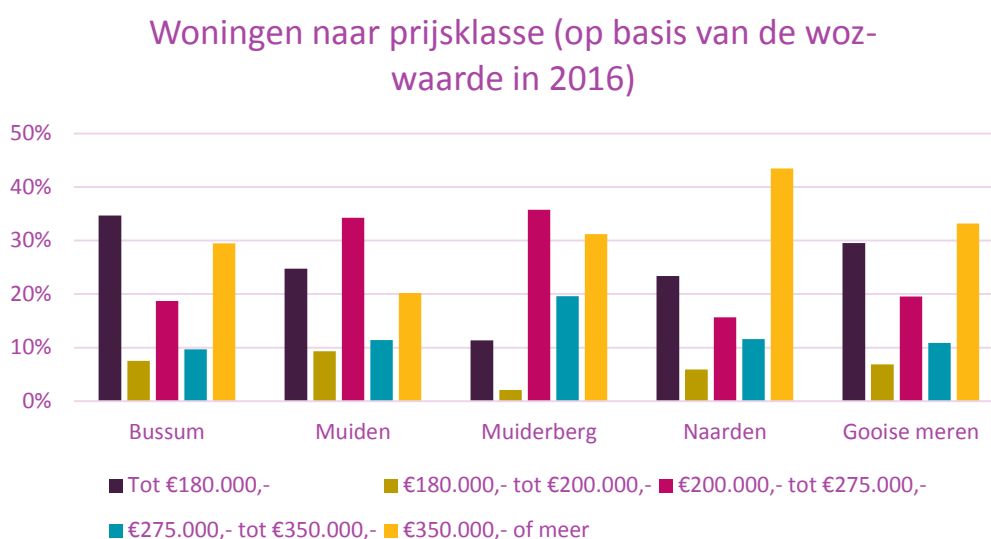
#### 4.3 Type woningen (Bron: WOZ gegevens gemeente Gooise meren)

- Rijwoningen komen verreweg het meest voor.
- In Bussum staan daarnaast relatief veel appartementen.



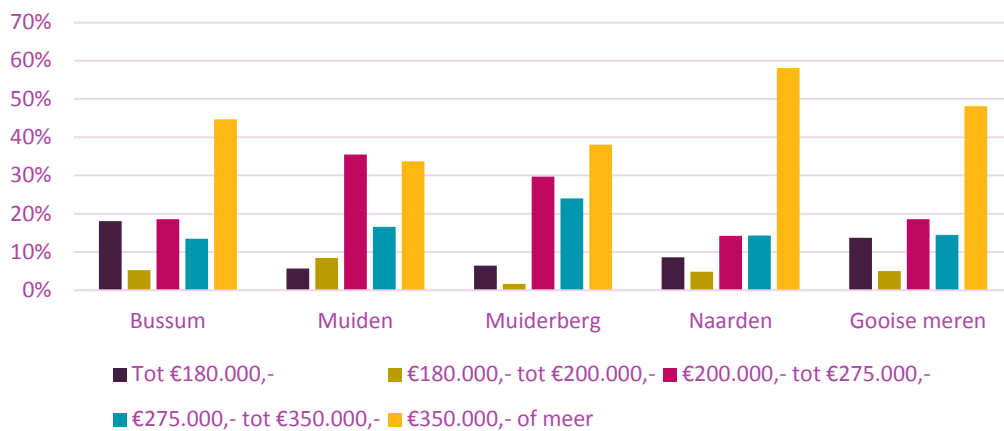
#### 4.4 Prijsklasse (Bron: WOZ gegevens gemeente Gooise meren)

- In Naarden staan relatief de meeste dure woningen.
- In Bussum staan relatief de meeste goedkope woningen.
- Muiden en Muiderberg hebben naar verhouding veel woningen in het middensegment (€200.000,- tot €275.000,-).
- Circa 30% van de woningen heeft een WOZ-waarde onder de €180.000,-.



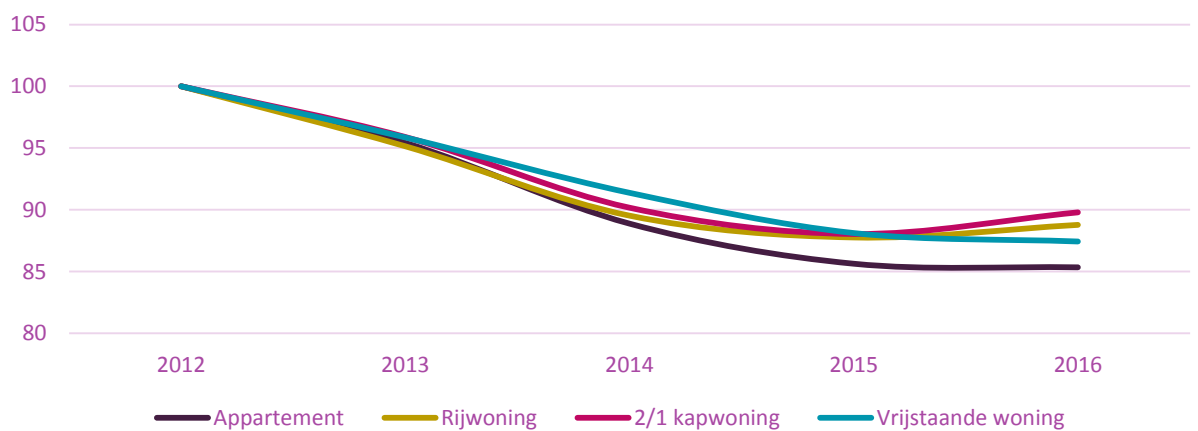
- Als alleen de koopwoningen worden meegenomen in de analyse wordt duidelijk dat circa 50% een WOZ-waarde boven €350.000,- heeft.

### Koopwoningen naar prijsklasse (op basis van de WOZ-waarde in 2016)



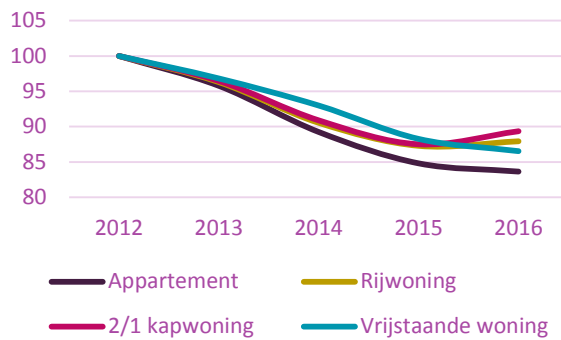
- De gemiddelde WOZ-waarde is voor alle woningtypes de afgelopen jaren afgenomen.
- 2015 lijkt het voorlopige dieptepunt te zijn geweest.

### Gemiddelde WOZ-waarde per woningtype in Gooise meren (geïndexeerd op basisjaar 2012)

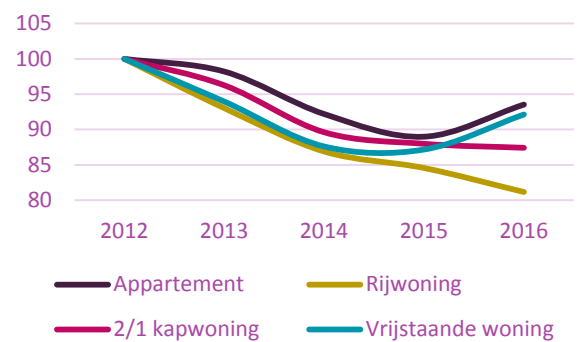


- In Muiden en Muiderberg lijken de woningprijzen nog niet voor alle type woningen te zijn gestabiliseerd.
- In Naarden was het dieptepunt in 2014 al bereikt en zijn de woningprijzen de afgelopen 2 jaar gestegen.

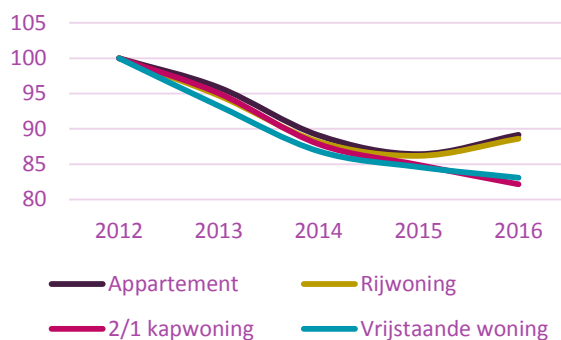
Gemiddelde WOZ-waarde per  
woningtype in Bussum  
(geïndexeerd op basisjaar  
2012)



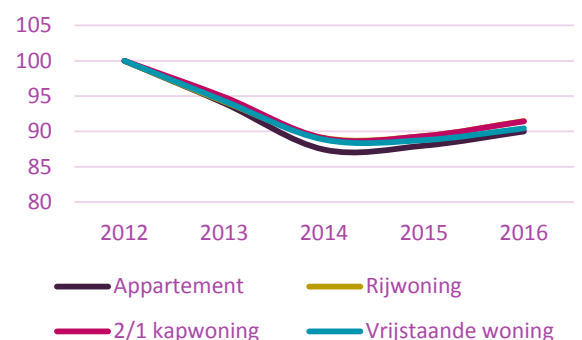
Gemiddelde WOZ-waarde per  
woningtype in Muiden  
(geïndexeerd op basisjaar  
2012)



Gemiddelde WOZ-waarde per  
woningtype in Muiderberg  
(geïndexeerd op basisjaar  
2012)



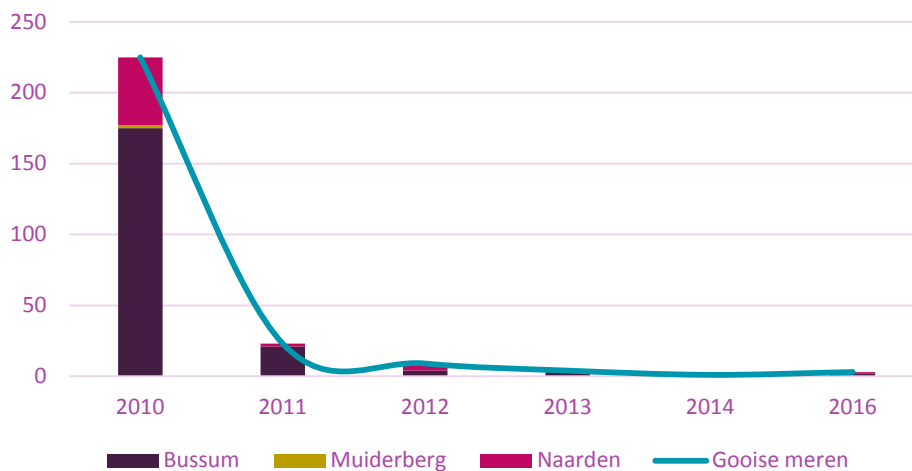
Gemiddelde WOZ-waarde per  
woningtype in Naarden  
(geïndexeerd op basisjaar  
2012)



#### 4.5 Nieuwbouw (Bron: WOZ gegevens gemeente Gooise meren)

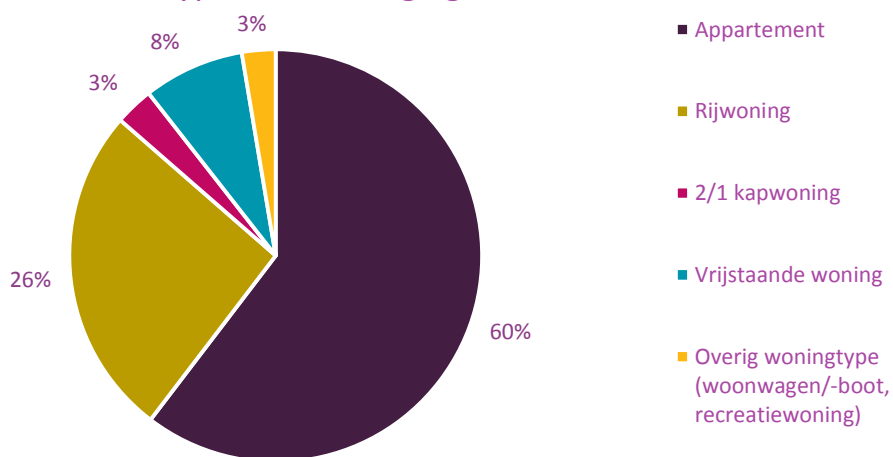
- In 2010 zijn nog 225 woningen gebouwd in de huidige gemeente Gooise meren.
- Na 2010 is de productie ingestort en zijn er amper nog woningen gebouwd.
- In Bussum zijn de meeste woningen gebouwd.

## Nieuwbouw productie, 2010-2016



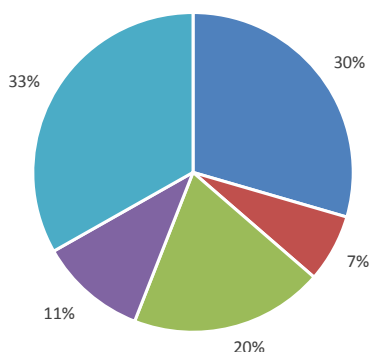
- 60% van de nieuwbouwwoningen waren appartementen.
- 25% nieuwbouwwoningen was een rijwoning.

## Nieuwbouwwoningen (bouwjaar 2010 t/m 2016) naar type in de huidige gemeente Gooise meren

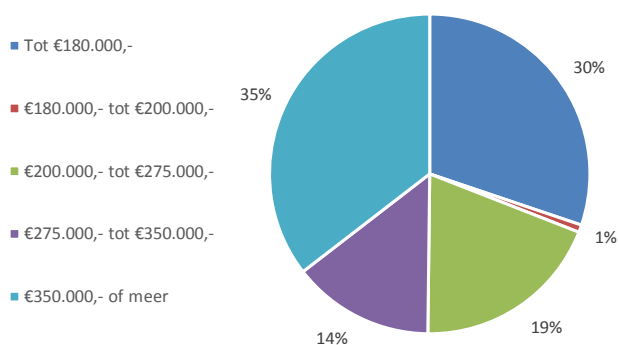


De nieuwbouwproductie naar prijsklasse was vergelijkbaar met de verdeling van de bestaande woningvoorraad naar prijsklasse.

### Bestaande woningvoorraad naar prijs in de huidige gemeente Gooise meren

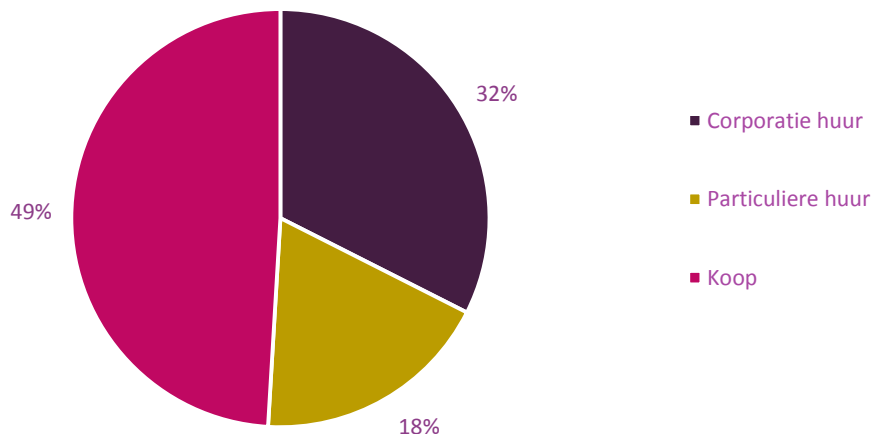


### Nieuwbouwwoningen (bouwjaar 2010 t/m 2016) naar prijs in de huidige gemeente Gooise meren



- Bijna de helft van de gebouwde woningen waren koopwoningen.

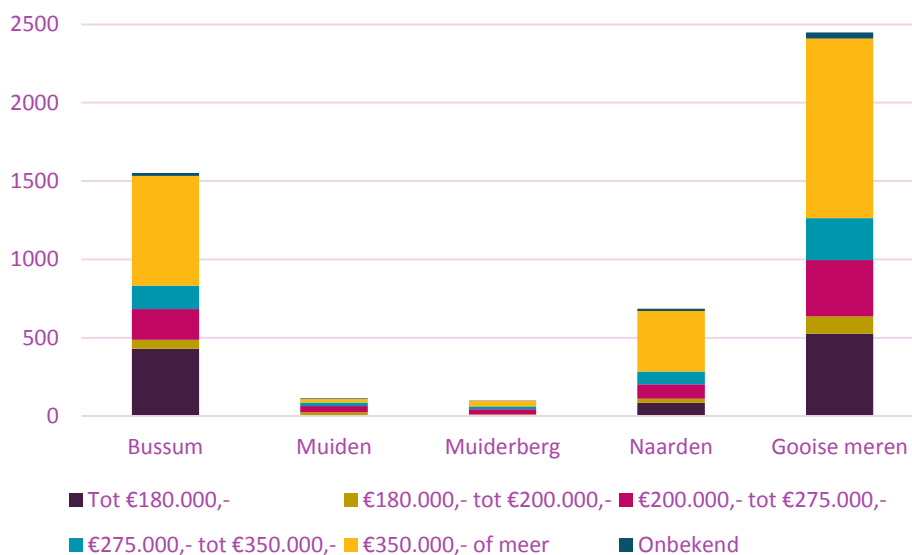
### Nieuwbouwwoningen (bouwjaar 2010 t/m 2016) naar eigendom in de huidige gemeente Gooise meren



#### 4.6 Verkochte woningen (Bron: WOZ gegevens gemeente Gooise meren)

- In Naarden en Bussum zijn de afgelopen 3 jaar relatief veel dure woningen verkocht (in verhouding tot de bestaande voorraad).
- In Muiderberg werden veel woningen in de prijscategorie €180.000,- tot €200.000,- verkocht.

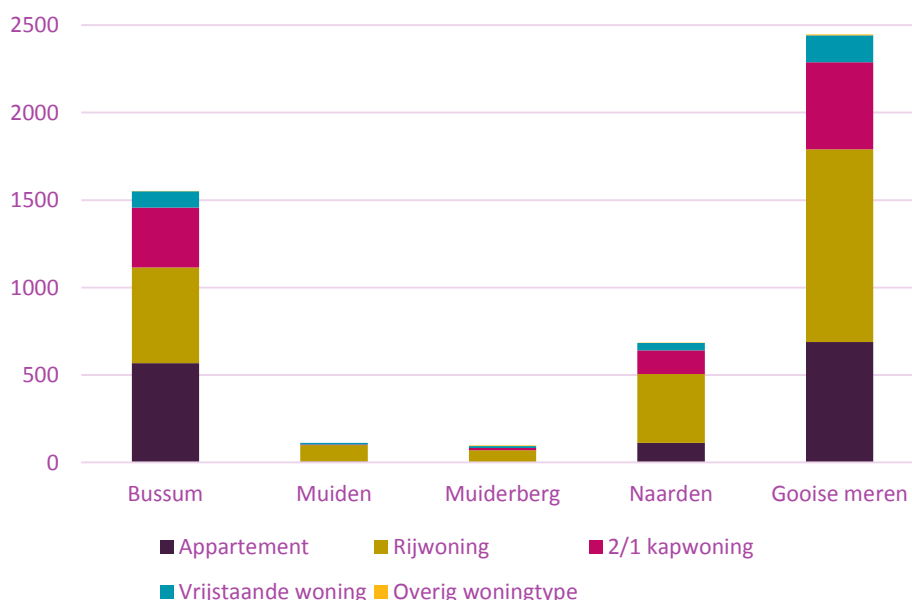
### Verkochte woningen (2014 t/m 2016) naar verkoopprijs



Mutatiegraad	Bussum	Muiden	Muiderberg	Naarden	Gooise meren
Tot €180.000,-	8%	2%	3%	5%	7%
€180.000,- tot €200.000,-	5%	13%	25%	6%	6%
€200.000,- tot €275.000,-	7%	8%	7%	8%	7%
€275.000,- tot €350.000,-	10%	13%	7%	9%	10%
€350.000,- of meer	16%	8%	8%	12%	14%
Totaal	10%	8%	7%	9%	10%

- In Bussum werden relatief veel twee-onder-een-kapwoningen verkocht.
- In Muiden werden er naar verhouding veel vrijstaande woningen verkocht.

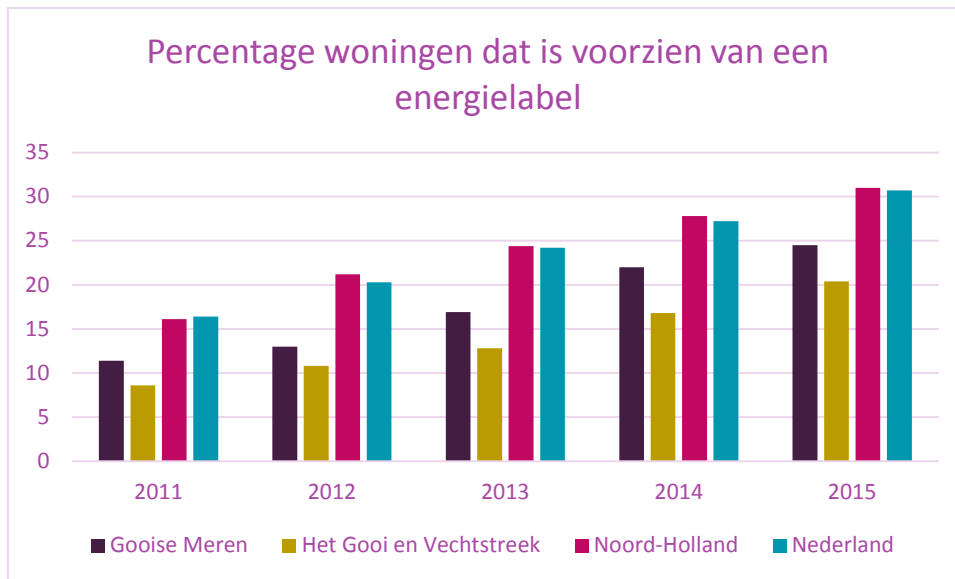
#### Verkochte woningen (2014 t/m 2016) naar type



Mutatiegraad	Bussum	Muiden	Muiderberg	Naarden	Gooise meren
Appartement	11%	4%	2%	7%	10%
Rijwoning	9%	9%	7%	10%	9%
2/1 kapwoning	13%	4%	8%	10%	11%
Vrijstaande woning	11%	13%	8%	10%	10%
Overig woningtype	4%	0%	8%	4%	6%
Eindtotaal	10%	8%	7%	9%	10%

#### 4.7 Energielabels (Bron: Klimaatmonitor)

- Het aantal woningen met een energielabel is de afgelopen jaren toegenomen.
- Inmiddels heeft bijna een kwart van de woningen binnen de gemeente een energielabel.
- Vergeleken met de regio doet de gemeente het beter.
- Het landelijke en provinciale aandeel ligt echter hoger.



- Het grootste deel van de gelabelde woningen heeft energielabel D.
- Over het algemeen wijkt het aandeel van de gelabelde woningen per energielabel niet veel af van de verdeling in de regio, provincie en landelijk.

