

Woonvisie 2012-2020

Gemeente Oegstgeest

Oegstgeest, september 2011

Woonvisie 2012-2020 Gemeente Oegstgeest DMS 11.07592

Voorwoord

De afgelopen 5 jaren is het beleidsveld Wonen sterk in ontwikkeling. Woningcorporaties moeten zich steeds meer als ondernemingen gaan gedragen, de woningmarkt is zo goed als tot stilstand gekomen door de financiële crisis en nieuwe wetgeving heeft zijn weerslag op zowel woonconsumenten als bouwers en beheerders. Woonconsumenten worden mondiger, woonwensen specifieker en meer gericht op duurzaamheid. Woningen moeten daarom aan een toenemend aantal eisen voldoen, terwijl de financiering van woningen – en daarmee de haalbaarheid van bouwprojecten en de mogelijkheden voor verbetering van de bestaande woningvoorraad – een steeds grotere uitdaging is.

Daarnaast is de focus van het Oegstgeestse woningbouwbeleid nu nog gericht op nieuwbouw, maar zal in de toekomst nagenoeg geen ruimte voor nieuwbouw meer beschikbaar zijn. De focus verschuift dan naar herstructurering. Herstructurering is – ruimtelijk en financieel – nog lastiger dan nieuwbouw.

Ook is het zo, dat het beleidskader voor het wonen sterk is verankerd in regionale afspraken, zodat gemeenten niet alleen te maken hebben met hun eigen doelstelling, maar ook met de doelstellingen van anderen. Gemeente Oegstgeest doet haar uiterste best om in dit lastige klimaat een passende woningvoorraad en woonruimteverdeling te bewerkstelligen.

Een goed woonbeleid is daarbij belangrijk. Woonbeleid vormt een kader voor bestuurders en ambtenaren bij de beoordeling van bouwplannen, het opstellen van bestemmingsplannen en het maken van prestatieafspraken, het vormgeven van de voorwaarden voor bouwprojecten en bij ad hoc vraagstukken over aan het wonen gerelateerde beleidsvelden, zoals welzijn en zorg. Woonbeleid geeft daarnaast richting aan keuzes, die burgers maken.

Woonbeleid raakt dus velen, zoniet iedereen. Vijf jaar na de vaststelling van het woonbeleid van 2006 is het tijd voor een herziening. Deze woonvisie is daarin de eerste stap. De Woonvisie formuleert een visie op het wonen en daaraan gekoppelde ambities op bepaalde thema's. Na deze Woonvisie volgt een Uitvoeringsprogramma Wonen, de tweede stap. Het uitvoeringsprogramma bevat activiteiten, gekoppeld aan een tijdsplanning, en de middelen die worden ingezet om de doelen uit deze Woonvisie te bereiken.

Bij het ontwikkelen en uitvoering van woonbeleid vindt regelmatig overleg plaats met Woningcorporatie Buitenlust, belangengroepen in Oegstgeest en deskundigen binnen de ambtelijke staf. Woonbeleid is daarom ook hun verdienste en daarvoor een welgemeend dank.

Het totale traject bestaat zoals gezegd uit twee etappes: woonvisie en uitvoeringsprogramma. Met genoegen bied ik u hierbij het resultaat aan van de eerste etappe: de Woonvisie Oegstgeest 2011-2020.

Oegstgeest, september 2011,

W.E. (Wendelien) Tönjann- Levert
wethouder Wonen – Gemeente Oegstgeest

Inhoud

Voorwoord	3
Samenvatting	6
Hoofdstuk 1 Oegstgeest als woongemeente in 2020	9
1.1 Inleiding	9
1.2 Opzet	9
1.3 De focus van deze woonvisie	10
Visie en Ambities	12
Thema 1. Bouwtempo (kwantitatieve bouwopgave)	12
Thema 2. Bouwkwaliteit (kwalitatieve bouwopgave)	15
Thema 3. Duurzaamheid	19
Thema 4. Beschikbaarheid en bereikbaarheid van koopwoningen	21
Thema 5. Beschikbaarheid en bereikbaarheid van huurwoningen	23
Thema 6. Doelgroepen met een bijzondere zorgvraag	25
Thema 7. Doelgroepen met een bijzondere woonvraag	27
Hoofdstuk 2 Goed woonbeleid en de aanleiding voor deze Woonvisie	28
2.1 Inleiding	28
2.2 Criteria goed woonbeleid	28
2.3 Verdeling van taken en verantwoordelijkheden	29
2.3.1 Woningcorporaties	29
2.3.2 Projectontwikkelaars en zorgaanbieders	30
2.3.3 Actor in het woonveld	30
Hoofdstuk 3 Recente ontwikkelingen en bestaand beleidskader	31
3.1 Inleiding	31

3.2	Recente ontwikkelingen	31
3.2.1	Bestaande bouw versus nieuwbouw	31
3.2.2	Crisis	32
3.2.3	Groei en krimp, de toekomst van de woningmarkt wordt nu bepaald	33
3.2.4	Verzelfstandiging van woningcorporaties	34
3.3	Bestaand beleidskader	35
3.3.1	Woningwet	35
3.3.2	Besluit Beheer Sociale Huursector	35
3.3.3	Huisvestingswet, nieuwe Huisvestingswet	36
3.3.4	Leegstandwet	36
3.3.5	Overige wetten en landelijke wettelijke regelingen	37
3.3.6	Provinciale Woonvisie	37
3.3.7	Regionale Woonvisie	38
3.3.8	Woonruimteverdeling	39
3.3.9	Lokale Woonvisie, lokale Huisvestingsverordening en andere lokale regelingen	40
3.3.10	Prestatieafspraken met Woningstichting Buitenlust	40
3.4	Wonen in Oegstgeest: nu en in de toekomst	41
3.4.1	Oegstgeest als onderdeel van de Leidse regio	41
3.4.2	Woningmarktanalyse Oegstgeest 2009-2020	41
3.4.3	Autonome woonbehoefte versus woonbehoefte vanuit de regio	43
3.4.4	Woningen voor doelgroepen met een bijzondere zorgvraag	45
Hoofdstuk 4	Uitvoering en evaluatie	47
4.1	Inleiding	47
4.2	Evaluatie van het woonbeleid	47
4.3	Uitvoeringsprogramma Wonen 2012-2020	47
Bijlagen		49

Samenvatting

Deze woonvisie is een belangrijke eerste stap in de formulering van nieuw woonbeleid voor Gemeente Oegstgeest. Ten opzichte van het oude woonbeleid – de Volkshuisvestingsnotitie 2006 – is voor dit nieuw beleid gekozen voor een andere, meer moderne opzet: een Woonvisie, met daaraan gekoppeld een Uitvoeringsprogramma.

Opzet

De Woonvisie geeft weer wat Gemeente Oegstgeest belangrijk vindt op het gebied van woningen, woningbouw en de doelgroepen van het woonbeleid; en wat zij op dat gebied wil bereiken in de komende vier tot tien jaar. Het brede spectrum van het beleidsveld Wonen is daarbij opgedeeld in 7 thema's:

1. Bouwtempo (kwantitatieve bouwopgave)
2. Bouwkwiteit (kwalitatieve bouwopgave)
3. Duurzaamheid
4. Beschikbaarheid en bereikbaarheid van koopwoningen
5. Beschikbaarheid en bereikbaarheid van huurwoningen
6. Doelgroepen met een bijzondere zorgvraag
7. Doelgroepen met een bijzondere woonvraag

Ambities

Per thema zijn te bereiken doelen (ambities) geformuleerd. Zo streeft Gemeente Oegstgeest ernaar voldoende woningen te bouwen voor de opvang van haar autonome bevolking en haar verplichting naar Holland Rijnland. En streeft zij naar een aandeel van 30% sociale woningbouw in haar totale bouwproductie. Ook wordt de noodzaak onderkent de te bouwen woningen naar prijsklasse, grootte en aantal kamers af te stemmen op de behoefte van de bevolking.

Verder doet de gemeente haar best om een eerlijke woonruimteverdeling in de sociale huursector te bewerkstelligen, samen met de andere gemeenten in Holland Rijnland, de woningcorporaties en de huurdersorganisatie. Met startersleningenbeleid stimuleert de gemeente het eigenwoningbezit onder starters en de doorstroming op de huurmarkt.

Andere ambities zijn streven naar afstemming van het aanbod aan zorgwoningen (verzorgd, beschermd en beschut wonen) op de woonbehoefte van Oegstgeestenaren en het bij ontwikkelaars onder de aandacht brengen van het belang van duurzame woningen.

Voor een volledig overzicht van de ambities voor het beleidsveld Wonen, zie de themavelden in het eerste hoofdstuk. De ambities bevinden zich aan het begin van elk themaveld.

Goed woonbeleid

De ambities zijn het hoofdonderwerp van het eerste hoofdstuk van deze Woonvisie. Het tweede hoofdstuk gaat in op de rol die Gemeente Oegstgeest heeft ten opzichte van marktpartijen. Die rol gaat steeds meer richting die van meedenkend (en tegelijkertijd nog steeds regisserend) partner.

Hoofdstuk 2 gaat ook dieper in op de criteria voor goed woonbeleid. Het gaat dan om afstemming van vraag op aanbod. Maar ook over doorstroming. En oog voor de belangen van alle bij het bouwen en wonen betrokken partijen.

De basis voor dit woonbeleid

Het derde hoofdstuk bevat het bestaand beleidskader en de woningmarktanalyse, die de basis is onder dit beleid. Ook neemt dit hoofdstuk belangrijke maatschappelijke ontwikkelingen mee. Zoals de crisis, die sinds 2008 de bouw in zijn greep heeft. De crisis zet aan tot nog zorgvuldiger kijken naar de realiseerbaarheid van bouwprojecten.

Dat laatste geldt ook voor de toekomst van de invulling van beschikbare ruimte in Oegstgeest. Deze ruimte zal immers, na het gereedkomen van de bouwlocaties Poelgeest en Nieuw-Rhijngest, beperkt zijn tot herstructureringslocaties.

Hoofdstuk 1 versus hoofdstukken 2 en 3

De lezer wordt uitgenodigd in elk geval kennis te nemen van hoofdstuk 1. Dit hoofdstuk is bedoeld om in een kort tijdsbestek begrip te krijgen van de koers die Gemeente Oegstgeest in 2012-2020 zal varen op het gebied van wonen.

Hoofdstuk 2 en 3 zijn bedoeld voor de lezer, die meer in detail met de achtergronden van deze koers wil kennismaken.

Hoofdstuk 1 Oegstgeest als woongemeente in 2020

1.1 Inleiding

Oegstgeest mag zich de beste woongemeente van Zuid-Holland noemen. Uit het onderzoek van Elsevier en Bureau Lodder uit 2011, blijkt zelfs dat Oegstgeest behoort tot de Top 10 van de 418 gemeenten van Nederland. In het onderzoek werden de gemeenten vergeleken op 101 punten verdeeld over acht thema's: de kwaliteit van de woonomgeving, basisvoorzieningen, plusvoorzieningen, de mate van overlast en veiligheid, het sociaal klimaat, de economische vitaliteit en werkgelegenheid, bereikbaarheid en gemeentelijke dienstverlening.

Oegstgeest mag dus trots zijn. Maar een goed woonklimaat komt niet vanzelf. Het is het gevolg van jarenlange kwaliteitsbewaking en het blijven formuleren van ambities voor doorgaande verbetering van het woonklimaat, vanuit een visie op wat voor Oegstgeest echt belangrijk is. Dat moet ook wel, want de woningmarkt is aan dynamiek onderhevig. Het is dan ook nodig om periodiek de balans op te maken en deze inzichten te formaliseren in nieuw woonbeleid.

1.2 Opzet

Deze Woonvisie is bedoeld als eerste stap in deze vernieuwing van het woonbeleid. Ze geeft, op basis van een analyse van de huidige en verwachte toekomstige situatie, een visie op wat belangrijk is voor het instand houden en verbeteren van Oegstgeest als woongemeente. Ook formuleert ze ambities. Dit zijn concrete doelen voor het wonen in Oegstgeest. Na deze Woonvisie zal dus een uitvoeringsprogramma verschijnen. Het Uitvoeringsprogramma bevat activiteiten, gekoppeld aan tijdspaden, en de middelen, die voor deze activiteiten worden ingezet.

Het beleidsveld Wonen is één van de verschillende beleidsvelden van de gemeente. Deze beleidsvelden bevatten doelen, die enerzijds op elkaar zijn afgestemd en daarom complementair zijn, maar die anderzijds op bepaalde vlakken ook conflicterend kunnen zijn. Zo kan het een ambitie zijn om een ruim startersleningenbeleid te hanteren (ambitie woonbeleid), maar kan dit financieel bijten met een gematigde, financiële koers (ambitie Planning & Control) op gemeenteniveau.

Ook kan het nastreven van een grote woonkwaliteit bij nieuwbouwwoningen conflicteren met de haalbaarheid (en dus doorgang) van afzonderlijke bouwprojecten. De dynamiek van de woningmarkt is hier inherent aan. De ambities van het woonbeleid moeten daarom altijd in een totaalcontext worden bekeken. De ambities geven aan wat de gemeente als waardevol, nastrevend acht. Dit is onontbeerlijk bij het uitzetten van een koers voor het wonen in

Oegstgeest. En bij de realisatie van de ambities zal bij het opstellen van het Uitvoeringsprogramma ruimte moeten worden gevonden.

Bij de formulering van ambities is het beleidsveld Wonen opgedeeld in 7 themavelden:

1. Bouwtempo (kwantitatieve bouwopgave)
2. Bouwkwaliteit (kwalitatieve bouwopgave)
3. Duurzaamheid
4. Beschikbaarheid en bereikbaarheid van koopwoningen
5. Beschikbaarheid en bereikbaarheid van huurwoningen
6. Doelgroepen met een bijzondere zorgvraag
7. Doelgroepen met een bijzondere woonvraag

De eerste thema's richten zich op de aandacht voor woningen en woongebouwen. De laatste thema's richten zich op de aandacht voor doelgroepen van het woonbeleid: de bewoners van de woningen. Aan de ambities is een indicatie toegevoegd, van te verwachten activiteiten in het uitvoeringsprogramma.

Bij de indeling in themavelden is aansluiting gezocht bij de indeling van de Regionale Woonvisie van Holland Rijnland (2009). Dat betekent dat eerst beleid voor woningen wordt behandeld en vervolgens beleid voor doelgroepen.

De ambities zijn het belangrijkste van deze Woonvisie. Na een korte tekst over de focus van dit document, geeft de Woonvisie daarom eerst de ambities van Gemeente Oegstgeest weer. Voor wie interesse heeft om zich meer op detailniveau te verdiepen in de achtergrond van de ambities en in het krachtenveld, waarbinnen het woonbeleid voor Oegstgeest tot stand komt, volgen na dit hoofdstuk twee hoofdstukken over respectievelijk goed woonbeleid en de actoren daarbij; en de woonbehoefte van Oegstgeestenaars, voor nu en in de toekomst.

De woonvisie sluit af met een hoofdstuk met meer details over het Uitvoeringsprogramma.

1.3 De focus van deze woonvisie

Hoewel het wonen in grote delen van de samenleving geworteld is en het beleidsveld wonen daarom relaties heeft met verschillende andere beleidsvelden (men denke hierbij aan ruimtelijke ordening, bouw- en woningtoezicht, beheer van openbare ruimte, groen en sociale zaken), richt deze woonvisie zich op de kernzaken, die te maken hebben met het wonen en woonkwaliteit: voldoende woningen van de juiste kwaliteit, voldoende doorstroming en een grote bereikbaarheid van deze woningen voor de betreffende doelgroepen. Het gaat dus om het strategisch beheren van de woningvoorraad en de verdeling van bewoners over die woningen.

Dit woonbeleid is dus geen paraplu-beleid voor de aanlengende beleidsterreinen. Wel vindt bij het voeren van woonbeleid overleg plaats met ambtenaren op lokaal en regionaal/provinciaal niveau en met belangengroepen en andere actoren in het werkveld wonen.

Deze woonvisie doet geen uitspraken over woonschepen en woonwagens. Het woonschepenbeleid van Gemeente Oegstgeest is ondergebracht in de Woonschepenverordening. In die verordening is onder andere de verlening van vergunningen voor ligplaatsen geregeld. Het beleid voor woonwagenstandplaatsen is onderdeel van het beleid van het team Vastgoed, Grondzaken en Economie. De toewijzing van woonwagenstandplaatsen is tegenwoordig wel onderdeel van de sociale woonruimteverdeling. Het beheer van de 9 woonwagenstandplaatsen van Gemeente Oegstgeest wordt bij de woningcorporaties ondergebracht. Voltooiing van dit proces wordt verwacht voor de tweede helft van 2011. In samenwerking met gemeente Leiden realiseert Oegstgeest daarboven 10 woonwagenstandplaatsen, ter compensatie van verloren gegane woonwagenstandplaatsen bij de herstructurering van het Trekvaartplein.

Thema 1. Bouwtempo (kwantitatieve bouwopgave)

Ambitie

In Oegstgeest is voor de periode tot 2020 het aantal te bouwen nieuwbouwwoningen onderdeel van de randvoorwaarden van bouwprojecten. In de periode 2000-2019 doet Gemeente Oegstgeest haar uiterste best om voldoende woningen te bouwen voor opvang van de autonome bevolkingsgroei en om te voldoen aan het bouwquotum voor Oegstgeest van Holland Rijnland.

Op het totaal van de bouwproductie van Gemeente Oegstgeest wordt een aandeel van minimaal 30% sociale woningbouw nagestreefd. Bij het bouwen van sociale woningbouw is niet alleen het aandeel/aantal sociale woningen, maar ook de kwaliteit van sociale woningen belangrijk.

Voortgang van de bouw wordt zo goed mogelijk gemonitord. De communicatie over de voortgang wordt afgestemd met andere afdelingen in de gemeente.

Analyse

Hoewel de crisis van 2008 de verkooptijd van woningen heeft doen toenemen, overstijgt de vraag naar woningen in de Randstad (nog steeds) verreweg het aanbod. Mensen willen nog steeds verhuizen, maar stellen het moment van verhuizen uit. De vraag naar woningen zal in de toekomst aanhouden en misschien zelfs toenemen.

Puur op basis van autonome bevolkingsgroei zal de vraag naar woningen in Oegstgeest toenemen. Ook willen zich in Oegstgeest mensen vestigen, die nu buiten de gemeentegrenzen woonachtig zijn.

Uit prognoses over groei en krimp valt bovendien op te maken dat de Leidse regio, waar Oegstgeest deel van uitmaakt, in de komende 30 jaar behoort tot de twee Randstadregio's met de grootste groei, ook wanneer de bevolkingskrimp in Nederland inzet. Oegstgeest zal moeten bouwen om – samen met de andere gemeenten in de regio – de toenemende druk op de woningmarkt het hoofd te bieden.

De bouwopgave voor Oegstgeest is op twee schaalniveaus te beschouwen:

- de bouwopgave als gevolg van de autonome groei van Oegstgeest: 800-1000 woningen tot 2020²

² Bron: *Oegstgeest in Beeld*, Woningmarktanalyse, FM Advies, 2010, met als peildatum voor de woningvoorraad 1 januari 2008. Voor meer detailinformatie, zie hoofdstuk 3.

- de bouwopgave om te voldoen aan de afspraken met Holland Rijnland (inclusief de bouwopgave als gevolg van autonome groei van Oegstgeest): 2408 woningen in de periode 2000-2019

De financiële crisis van 2008 heeft geleid tot terughoudendheid van geldverstrekkers en burgers bij realisatie en aankoop/verkoop van woningen. Daarom dient bij de bouwplanning op gemeenteniveau rekening te worden gehouden met eventuele uitval of vertraging van (toekomstige) projecten. De crisis leidt, gezien de prognoses voor groei en krimp, niet tot aanpassing van het bouwquotum van Provincie Zuid-Holland voor Holland Rijnland.³

Het aandeel sociale woningen⁴ op de totale woningvoorraad van Oegstgeest en van de regio Holland Rijnland is nog onvoldoende om de druk op de sociale woningmarkt op een acceptabel niveau te brengen.

De grond in Oegstgeest, die beschikbaar gesteld kan worden voor woningbouw buiten bestaand stedelijk gebied (BBG2000) neemt sterk af. Dat betekent, dat in de toekomst woningbouw in Oegstgeest voornamelijk op herstructureringslocaties zal plaatsvinden.

Herstructurering betekent doorgaans, dat het aantal terug te bouwen woningen kleiner is dan het aantal gesloopte woningen⁵. Het betekent ook hogere kosten en dus zijn herstructureringsprojecten lastiger financieel haalbaar te maken.

Visie

Voldoende woningen zijn belangrijk om de bevolking goed te kunnen huisvesten. Omdat Oegstgeest onderdeel is van een bovenlokale woningmarkt, bouwt Gemeente Oegstgeest om zowel haar autonome behoefte aan woningen in de komende decennia op te vangen, als de behoefte aan woningen voor inwoners van buiten de gemeente. Dat geldt voor zowel vrije-sector woningen als voor sociale woningen.

Mogelijkheden voor voorraadverruimende woningbouw bieden zich vooral de komende 10 jaar aan. In deze periode zullen Nieuw-Rhijnegeest en Poelgeest worden afgebouwd. Het gebied buiten Bestaand Bebouwd Gebied (BBG2000) in Oegstgeest is daarna volgebouwd. De focus zal daarna komen te liggen op vervangende nieuwbouw ter verbetering van kwaliteit van de woningvoorraad.

Monitoring en evaluatie van het bouwtempo zijn noodzakelijk om tijdig te kunnen bijsturen. De manier van monitoren moet aansluiten bij en bijdragen aan de bedrijfsvoering van de gemeente.

³ Dit blijkt uit gesprekken met Provincie Zuid-Holland in mei 2011.

⁴ Sociale woningen: huurwoningen met een huur onder de liberalisatiegrens (per 1 januari 2011 €652,52) en koopwoningen onder de regionale sociale koopprijsgrens (per 1 januari 2011 € 198.000).

⁵ Dit geldt niet voor locatie waar niet-woonfuncties worden vervangen door woonfuncties.

Indicatie activiteiten uit te werken in Uitvoeringsprogramma

- Hanteren van een bouwplanning, waarbij het woonbeleid (de behoefte aan aantallen woningen) leidend is.
- Strikt toepassen van de *Beleidsregels Stimulering sociale woningbouw per 1 april 2011*, zowel naar corporaties toe als naar ontwikkelaars.
- Verbeteren van de wijze van monitoring van het bouwtempo (bijhouden van bouwaantallen, kwaliteitsaspecten en afstemmen op regio en andere onderdelen van de gemeentelijke organisatie)
- Actualiseren van de kwantitatieve bouwbehoefte, als onderdeel van periodieke actualisatie van het woonbeleid in 2016. En daar financiële middelen voor vrijmaken.

Thema 2. Bouwkwaliteit (kwalitatief bouwprogramma)

Ambitie

In 2020 is de woningvoorraad zo veel mogelijk passend voor Oegstgeest.

In de periode tot 2020 streeft de gemeente ernaar de te bouwen woningen, naar grootte, type en prijssklassen, af te stemmen op de behoefte van de (toekomstige) bevolking. Hiertoe hanteert zij een kwalitatief bouwprogramma en onderhandelt met ontwikkelende partijen over de realisatie van dit programma.

Voortgang van de bouw wordt zo goed mogelijk gemonitord. De communicatie over de voortgang wordt afgestemd met andere afdelingen in de gemeente.

Analyse

Zoals gesteld bij het thema Bouwtempo, bestaat de bouwbehoefte van Oegstgeest uit een bouwbehoefte voor opvang van de autonome woningbehoefte voor Oegstgeest tot 2020 en een bouwbehoefte voor inwoners van buiten de gemeente.

Autonome bouwbehoefte

Tot 2020 is in Oegstgeest qua bouwopgave⁶ voor opvang van de autonome groei⁷ behoefte aan de volgende woningtypen.

1. Ongeveer 150-200 woningen vallen in het sociale huursegment, 650-800 woningen in het vrije-sector-segment (100 vrije sector huurwoningen en 550-700 vrije-sector-koopwoningen). Het gaat hier om het saldo van sloop en nieuwbouw.
2. In het segment vrije sector huur is behoefte aan 50 grondgebonden gezinswoningen met 3 of 4 slaapkamers en 50 seniorenwoningen.
3. In de koopsector is behoefte aan grondgebonden woningen in het goedkope (tot €240.000) en middeldure (€240.000-€400.000) segment⁸, in totaal 440-470

⁶ Ten opzichte van de woningvoorraad op 1 januari 2008. En waarbij is meegenomen de bouwplanning van begin 2009.

⁷ Bron: *Oegstgeest in Beeld*, Woningmarktanalyse, FM Advies, 2010, met als peildatum voor de woningvoorraad 1 januari 2008. Voor meer detailinformatie, zie hoofdstuk 3.

⁸ Prijspeil 1 januari 2011.

woningen. Er is een kleine behoefte aan niet-grondgebonden woningen voor één- en tweepersoonshuishouden (90-180) en voor senioren (150 woningen).

4. Voor de sociale huursector is de behoefte aan de volgende woningtypen.

	Behoefte in 2020	Aanbod in 2009	Overschot in 2020	Tekort in 2020
Studenten	650	650	0	0
jongerenwoning, meergezinswoning met of zonder lift, 0+1 slaapkamers	82	81	0	1
1 / 2 persoonswoning, meergezinswoning met of zonder lift, 2+3 slaapkamers	123	375	252	0
gezinswoning, grondgebonden woning, 2 slaapkamers	205	80	0	125
gezinswoning, grondgebonden woning, 3+4 slaapkamers	976	561	0	415
gelabelde seniorenwoning, meergezinswoning met lift of grondgebonden woning	290	419	129	0
Totaal	2.326	2.166	381	541
per saldo				-160

In de sociale sector is dus per saldo in 2020 behoefte aan 160 woningen, maar de kwalitatieve bouwbehoefte bedraagt 540 grondgebonden gezinswoningen, waarvan 125 woningen met 2 slaapkamers en 415 woningen met 3 of 4 slaapkamers. Tegelijkertijd ontstaat er een overschot aan gelabelde seniorenwoningen en appartementen.

5. Er zijn signalen, dat de markt voor speciaal voor senioren gelabelde sociale huurwoningen verzadigd raakt. Senioren blijven het liefst zo lang mogelijk in hun huidige (koop)woning wonen en laten die woning desnoods aanpassen. Het is nog onduidelijk wat de doorgaande vergrijzing en aangekondigde bezuinigingen van het Rijk voor effecten hebben op de woonbehoefte in dit segment.

Bouwbehoefte voor woningzoekenden van buiten de gemeentegrenzen

Het is moeilijk aan te geven wat de bouwbehoefte voor woningzoekenden van buiten de gemeentegrenzen is tot de periode 2020. Indicatief is wel een aantal zaken:⁹

⁹ Bron: Regionale Woonvisie Holland Rijnland 2009-2019. Zie voor meer indicatoren hoofdstuk 3.

1. Het aandeel alleenstaanden neemt toe, het aandeel huishoudens met kinderen neemt af
2. Er is een vertrek van mensen in de leeftijdscategorie 35-44 en 44-54. Dit hangt mogelijk samen met een tekort aan woningen (middeldure en dure gezinswoningen) voor deze mensen in de regio.
3. Het aandeel 65+-huishoudens is in 2020 verdubbeld ten opzichte van 2007.

Oegstgeest zou zijn bouwquotum voor Holland Rijnland deels kunnen opvullen met woningen, die soelaas bieden aan deze ontwikkelingen. Dit verdient echter uitwerking. Daarnaast is het zo dat de overschotten aan gelabelde sociale seniorenwoningen en sociale niet-grondgebonden kleine woningen ten goede zouden kunnen komen aan andere woningzoekenden dan senioren, door deze woningen niet langer als seniorenwoningen te labelen.

Doorstroming

Op de huidige Oegstgeestse koopwoningmarkt is sprake van druk over de hele linie, maar vooral van een grote druk op starterswoningen en gezinswoningen in het goedkope (tot €240.000) en middeldure (€240.000 - €400.000) segment. Dit laatste is voor een deel een doorstromingsprobleem: de grote vraag naar goedkope woningen wordt mede bepaald doordat veel huishoudens vanwege woningtekorten in het middeldure segment (grondgebonden gezinswoningen) zijn teruggeworpen op hun huidige woning in het goedkope segment. Zij blijven noodgedwongen in hun goedkope woning zitten, ook al hebben zij behoefte aan een grotere woning.

De oplossing ligt hier in het bijbouwen van woningen in het middeldure segment en deels in het segment daar net boven. Doordat dit de doorstroming verbetert, neemt de druk op starterswoningen af¹⁰.

Visie

Het woonbeleid dient niet alleen om voldoende woningen, maar ook om de kwaliteit van de te bouwen woningen en de bestaande woningvoorraad te garanderen. Het woonbeleid moet daarom leidend zijn bij het opstellen van randvoorwaarden voor woningen en woonwijken (nieuwbouw en herstructurering).

Het woonbeleid moet daarnaast de doorstroming op de woningmarkt bevorderen. Omdat de doorstroming gerelateerd is aan zowel het aantal woningen per segment van de woningmarkt, als aan de vraag naar woningtypen, en beide aan verandering onderhevig zijn, moet regelmatig de kwalitatieve woonbehoefte tegen de woningvoorraad worden afgezet.

¹⁰ Mits verhuisgeneigden de woonlasten van de geambieerde woning kunnen betalen.

Deze kwalitatieve bouwopgave moet zo goed mogelijk en zo veel mogelijk worden gerealiseerd. In hoeverre dat mogelijk is, wordt ook bepaald door de financiële en ruimtelijke parameters van de afzonderlijke bouwprojecten.

Ook moet worden bijgehouden, wat de voortgang in de kwalitatieve bouwopgave is.

Indicatie activiteiten, uit te werken in Uitvoeringsprogramma

- Afstemming tussen afdeling VROM en de gemeentelijke projectleiders van bouwprojecten om de kwalitatieve bouwopgave te verwezenlijken in de huidige en toekomstige bouwprojecten.
- Actualiseren van de kwalitatieve bouwbehoefte, als onderdeel van periodieke actualisatie van het woonbeleid in 2016.

3. Duurzame woningen en duurzame leefomgeving

Ambitie

In de periode tot 2020 voldoen nieuwbouwwoningen bij oplevering aan de gangbare kwaliteitseisen voor duurzame gebouwen en gebouwde omgeving.

Ontwikkelaars en ontwerpers worden door gemeentelijke projectleiders actief geattendeerd op het belang van realisatie van duurzame woningen. Door bijvoorbeeld informatie en instrumenten¹¹ beschikbaar te stellen om de mate duurzaamheid te kunnen meten en beoordelen.

Ook bekijkt de gemeente wat er mogelijk is om eigenaar-bewoners en gebruikers van huurwoningen te attenderen op de wenselijkheid van verduurzaming van de bestaande woningvoorraad. Bij het zoeken naar mogelijkheden wordt zo veel mogelijk samengewerkt met de Milieudienst West Holland.

Leefbaarheid van woonwijken is een aandachtspunt bij de activiteiten van de gemeente en de woningcorporaties. Nieuwe woningen worden zo veel mogelijk levensloopbestendig opgeleverd.

Analyse

Gebouwen zijn van grote invloed op de ruimtedruk (de belasting van het ruimtegebruik op de ruimte). Het energieverbruik van gebouwen is goed voor 1/3 van het totale energieverbruik van de wereld. De manier waarop wijken zijn opgezet, is bepalend voor de vervoersbehoefte van de bewoners en daardoor voor de energie die personenvervoer vergt.

Daarnaast is de keuze van materialen voor gebouwen bepalend voor de manier waarop en de mate waarin grondstoffen worden ingezet en voor de mate waarin transport nodig is om gebouwen te maken.

Deze *ecologische footprint* wordt voor het overgrote deel bepaald in het ontwerpfase. Beslissingen in deze fase kunnen het duurzaamheidsaspect van gebouwen verbeteren. Ook in de beheersfase zijn resultaten te boeken op het gebied van verbeterde duurzaamheid, bijvoorbeeld door de bestaande woningvoorraad beter te isoleren en door gebruik van duurzame materialen en methoden te stimuleren. Of door nieuwe technieken toe te passen op bestaande gebouwen.

¹¹ Bijvoorbeeld ambitietabel duurzame stedenbouw of GPR-Gebouw (beoordelingsmethode voor de uitstoot van broeikasgassen en de uitputting van grondstoffen van gebouwen)

Visie

In de ontwerpwereld is de aandacht voor duurzaamheid bij gebouw- en wijkontwerpen reeds tientallen jaren gemeengoed. De overheid moet zich hierbij aansluiten en actief aansturen op duurzame gebouwen. Dat kan door in de initiatieffase van bouwprojecten duurzaamheid hoog op de agenda te hebben en concrete projectambities te formuleren en door in de ontwerpfase op de realisatie van deze ambities toe te zien.

Naast energieverbruik en materiaalgebruik, moet daarbij ook de gebruikskwaliteit en de exploitbaarheid van gebouwen worden meegenomen. Oog voor duurzaamheid geeft blijk van zorg voor de gebouwde omgeving en van zorg voor gebruikers. Duurzame gebouwen zijn betere gebouwen dan niet duurzame gebouwen. Dit geldt zowel voor nieuwbouw als voor bestaande bouw.

Een duurzame leefomgeving is meer dan alleen een omgeving met een lage energielast. Een duurzame omgeving is ook veilig, schoon en prettig om in te verblijven. Ook twintig jaar na oplevering van een woonwijk. Leefbaarheid van de woonomgeving is daarom een belangrijk aspect van het wonen bij het beoordelen van bouwplannen en bij het beheer van de (openbare) ruimte in woonwijken. Als uitgangspunt geldt dat een lange levensduur, lage onderhoudskosten en een hoge kwaliteit wordt nagestreefd. Duurzaamheid levert hiermee een bijdrage aan de duurzame ontwikkeling, niet als toevoeging, maar als integraal onderdeel van het kwaliteitsniveau van een bouwproject. Deze duurzame ontwikkeling moet dan wel een combinatie zijn van:

- sociale kwaliteit (beperken van hinder ter bevordering van de leefkwaliteit)
- milieukwaliteit (lage milieubelasting en hoge kwaliteit)
- economische kwaliteit (economische vitaliteit van gebouwen, een wijk of stad; en kosteneffectiviteit)

Deze benadering wordt ook wel met triple P aangeduid: People (Welzijn), Planet (Wereld), Profit (Welvaart).

Indicatie activiteiten uit te werken in Uitvoeringsprogramma

- In samenwerking met duurzaamheidscoördinator inventariseren van ideeën om buiten bestaande kaders duurzame nieuwbouw (in combinatie met andere functies) te stimuleren met zo efficiënt mogelijke inzet van het beschikbare instrumentarium.
- In samenwerking met duurzaamheidscoördinator ontwikkelen van ideeën voor verduurzaming van de bestaande woningvoorraad.
- Overleg voeren met de woningcorporaties over verbetering van de leefbaarheid van woonwijken.

4. Beschikbaarheid en bereikbaarheid van koopwoningen

Ambitie

In de periode tot 2020 doet Gemeente Oegstgeest haar uiterste best om de beschikbaarheid en de bereikbaarheid van goedkope (tot €240.000) en middeldure (tot €400.000) koopwoningen¹² te vergroten.

Daarnaast continueert zij de huisvestingsverordening en het startersleningenbeleid. Ook stelt zij bij de projectontwikkeling een antispeculatiebeding verplicht voor sociale woningen,.

De producten Koopgarant-woning, MGE-woning en Sociale Koop-woning en eventuele andere constructies om het eigenwoningbezit onder huurders te bevorderen, zijn onderwerpen in het overleg tussen gemeente en woningcorporaties.

Analyse

Van de woningvoorraad in Oegstgeest bestaat 78% uit koopwoningen¹³. Koopwoningen vragen van hun bewoners meer investeringen dan huurwoningen van hun bewoners vragen. Bewoners van koopwoningen kunnen daarentegen ten opzichte van bewoners van huurwoningen meer invloed uitoefenen op het functioneren en de staat van de woning. Daarnaast gaat het bezit van een koopwoning doorgaans gepaard met vermogensopbouw.

Net als voor de huurwoningmarkt geldt voor de koopwoningmarkt dat de overheid interveniërend kan optreden. Dat kan nodig zijn bij schaarste in bepaalde delen. Schaarste in delen van de woningmarkt kan de doorstroming vanuit andere delen van de woningmarkt belemmeren. Doorstroming is nodig om bewegingen op de woningmarkt mogelijk te maken. Deze noodzakelijke bewegingen op de woningmarkt zijn het gevolg van levensfaseveranderingen bij huishoudens.

Interveniëren kan ook om andere redenen, bijvoorbeeld om het eigenwoningbezit te bevorderen. Eigenwoningbezit draagt bij aan de verantwoordelijkheid, die burgers nemen voor woning en woonomgeving, resulterend in vergroting van de kwaliteit van woning en woonomgeving.

Op de koopmarkt van Oegstgeest is schaarste aan goedkope en middeldure grondgebonden gezinswoningen. Op de lange termijn is bouwen van extra woningen in deze segmenten de

¹² Prijspeil 1 januari 2011.

¹³ *Oegstgeest in Beeld*, Woningmarktanalyse, FM Advies, 2010.

beste oplossing. Voor de korte termijn is de reeds verplicht gestelde huisvestingsvergunning een mogelijkheid, om de druk op dit segment te verkleinen. Dit middel werkt echter niet tegen goedkoop-scheef-wonen. Daartegen helpen alleen doorstromingsbevorderende maatregelen (maatregelen, die gericht zijn op hogere segmenten.)

Visie

Het eigenwoningbezit onder inwoners met een relatief laag inkomen moet worden bevorderd, omdat het de druk op de sociale huursector verlaagt en bijdraagt aan een goed onderhouden woonomgeving. Tegelijkertijd geldt voor de schaarse, goedkope koopwoningen in Oegstgeest, dat ze bewoond moeten worden door mensen met een passend inkomen.

Woningen in het sociale segment (onder €198.000) mogen niet aan bewoning worden onttrokken en mogen niet worden samengevoegd met andere woningen of worden opgesplitst in onzelfstandige woningen.

Indicatie activiteiten uit te werken in Uitvoeringsprogramma

- Evalueren lokale Huisvestingsverordening 2007
- Onderzoek doen naar de mogelijkheden voor een standaard-antispeculatiebeding bij sociale koopwoningen, in samenwerking met het team Vastgoed, Grondzaken en Economie.
- Overleg voeren over beleid woningcorporaties aangaande Koop Garant- en MGE-woningen en het product Sociale Koop

5. Beschikbaarheid en bereikbaarheid van huurwoningen

Ambitie

In 2020 functioneert de sociale woningmarkt van Holland Rijnland goed. Er zijn voldoende woningen, de woningen worden eerlijk verdeeld en eerlijk toegewezen. Dit wordt zo snel mogelijk bereikt en is het resultaat van samenwerking tussen gemeenten, de regio en woningcorporaties.

Wat goed is voor en in de sociale woningbouw, voor nu en in de toekomst, wordt gezamenlijk bepaald door woningcorporaties, huurders en overheden.

Analyse

Van de woningvoorraad in Oegstgeest bestaat 22% uit huurwoningen.¹⁴ De woonlasten van huurwoningen zijn over het algemeen lager dan bij koopwoningen. Ook bieden huurwoningen meer flexibiliteit als het gaat verhuizen. Bewoners van huurwoningen kunnen daarentegen ten opzichte van bewoners van koopwoningen minder invloed uitoefenen op het functioneren en de staat van de woning.

Om redenen van schaarste en het inzetten van gemeenschapsgeld is de sociale huurmarkt in Nederland al reeds lang gereguleerd. In Holland Rijnland is daarnaast enige jaren sprake van regionale woningtoewijzing. De overheidsbemoeienis met de sociale huursector is aan Holland Rijnland gedelegeerd. De uitvoering ligt bij de Verenigde Woningcorporaties Holland Rijnland.

De bemoeienis van Gemeente Oegstgeest met de particuliere huurmarkt is gering. Wel maakt de Leegstandwet tijdelijk verhuren van leegstaande koopwoningen mogelijk en is Gemeente Oegstgeest belast met de vergunningverstrekking op dit gebied. De vergunning voor tijdelijke verhuur van leegstaande woonruimten gaat leegstand tegen, zorgt voor inkomsten bij huiseigenaren en bevordert zo doorstroming. Daarnaast verruimt het de mogelijkheden op de huurmarkt en biedt het oplossingen voor tijdelijke woonvragen.¹⁵

Nu de Europese regels voor staatssteun ervoor gezorgd hebben, dat de toegang tot de sociale huursector zal worden verkleind, kan een groter beroep op de particuliere huurmarkt worden verwacht. Er zijn signalen dat beleggers weer meer zullen gaan investering in woningen met een huur van € 650 tot € 900 à € 1000. Het gat tussen koop en sociale huur wordt immers steeds groter. In dit segment zullen dan wel nieuwe, goedkopere varianten woningen

¹⁴ *Oegstgeest in Beeld*, Woningmarktanalyse, FM Advies, 2010.

¹⁵ Voor meer informatie over de Leegstandwet en de Crisis en herstelwet op het punt van de Leegstandwet, zie het hoofdstuk over het bestaande beleidskader.

gebouwd moeten worden om de prijzen onderin dit segment te houden. Het zou een goed idee zijn deze ontwikkeling in de gaten te houden.

Het is niet helemaal duidelijk uit welke prijsklassen, woningtypen en woninggrootte de particuliere huurmarkt bestaat. Dit in kaart brengen zou onderdeel kunnen zijn van het onderzoeken van de mogelijkheden om in dit segment oplossingen te vinden voor problemen op de Oegstgeestse (en regionale) woningmarkt.

Visie

Omdat het beleid voor sociale woningbouw en woonruimteverdeling en de uitvoering hiervan mensen heel direct raakt, is het van belang de ontwikkelingen op het vlak van de sociale woonruimteverdeling nauw te volgen. Delegatie van taken mag immers niet leiden tot afstand nemen van verantwoordelijkheid. Het is van belang betrokkenheid te blijven tonen en waar nodig invloed uit te oefenen. Dit is heel concreet van belang bij de ontwikkeling van het nieuwe woonruimteverdeelsysteem voor regio Holland Rijnland. De kernwaarden bij de sociale woonruimteverdeling moeten zijn: voldoende woningen en een eerlijke verdeling en toewijzing.

De particuliere huurmarkt in Oegstgeest is van bescheiden omvang. Ze zal in de toekomst echter belangrijker worden. Deze sector moet ook worden ingezet voor de oplossing van problemen op de woningmarkt.

Indicatie activiteiten uit te werken in Uitvoeringsprogramma

- Regelmatig afstemmen met de woningcorporaties over de kwaliteit van de sociale woningbouw en de woonruimteverdeling.
- Afstemmen over de kwaliteit van de woonruimteverdeling, met de huurdersorganisaties, in het bijzonder periodiek met Huurdersorganisatie Buitenlust.
- Over de kwaliteit van de sociale woningbouw en de woonruimteverdeling overleg voeren in ambtelijk en bestuurlijk verband, zowel lokaal als regionaal.
- Gemeente Oegstgeest laat ook in de toekomst haar invloed gelden bij de ontwikkeling en uitvoering van het nieuwe woonruimteverdeelsysteem voor Holland Rijnland.
- Verstrekken van vergunningen voor tijdelijke verhuur.
- Volgen van de ontwikkelingen in de particuliere huursector.

6. Doelgroepen met een bijzondere zorgvraag

Ambitie

In 2020 is het woningaanbod voor senioren in Oegstgeest afgestemd op de woonbehoefte.

Daartoe streeft Gemeente Oegstgeest naar zoveel mogelijk levensloopgeschikt opleveren van nieuwbouwwoningen en naar attendering van de eigenaren van woningen in de bestaande woningvoorraad op de wenselijkheid van het levensloopgeschikt maken van deze woningen.

Ook streeft zij naar afstemming van het aanbod aan zorgwoningen (verzorgd, beschermd en beschut wonen) op de woonbehoefte.

Analyse

Een deel van de bevolking van Oegstgeest is senior (55+). Zij vormen vanwege hun toenemende omvang een bijzondere doelgroep. Senioren zijn niet over één kam te scheren. De meeste senioren staan nog middenin het leven.

Er zijn echter ook senioren, waar de ouderdom parten speelt. Voor een aantal van hen zijn woningaanpassingen noodzakelijk, willen zij thuis kunnen blijven wonen. Dit speelt met name bij de ouderen (75+).

Woningaanpassingen zijn kostbaar. Voor woningaanpassing is een bijdrage uit het WMO-budget van de gemeente mogelijk, maar woningeigenaren zullen een deel van de aanpassing zelf moeten financieren. Woningaanpassingen kunnen worden vermeden, door nieuwbouwwoningen levensloopgeschikt op te leveren. Hoe hoger een woning scoort op de ranglijst voor levensloopgeschiktheid (het zogenaamde sterrenstelsel van het Rijnlands Revalidatie Centrum), hoe minder aanpassingen achteraf nodig zijn. De mate waarin bestaande woningen zorgvragen faciliteren is een verantwoordelijkheid van de eigenaren van deze woningen.

De mate van woningaanpassing is afhankelijk van de zorgbehoefte. Er zijn grofweg 4 categorieën te onderscheiden:

1. reguliere woningen
2. levensloopgeschikte woningen, voor mensen die nog zelfstandig kunnen wonen, met zorgvraag, maar zonder zorgaanbod in de directe omgeving
3. levensloopgeschikte woningen, voor mensen die nog zelfstandig kunnen wonen, met zorgaanbod in de directe omgeving (verzorgd en beschut wonen)
4. Beschermd wonen (voor mensen, die niet meer zelfstandig kunnen wonen, zoals dementerenden)

Bij levensloopgeschikte woningen gaat het dus om de categorieën 2 en 3. Bepalen welke hoeveelheden woningen in deze categorieën gebouwd moeten worden, is een lastige zaak¹⁶. Voor de te bouwen aantallen seniorenwoningen kan voorzichtig worden uitgegaan van de woonbehoefte, zoals geschetst in het onderzoek van FM Advies (zie thema 2), hoewel enige voorzichtigheid daarbij gewenst is gezien recente ontwikkelingen, zoals extramuralisering van de zorg, langer zelfstandig wonen door ouderen en (verwachte) ontwikkelingen in de inkomens van senioren. De invloed van deze ontwikkelingen zal in de toekomst moeten blijken.

Visie

Senioren moeten het wonen in Oegstgeest als plezierig ervaren. Ook als hun zorgbehoefte toeneemt. Senioren moeten, wanneer hun woonzorgbehoefte veranderd, zo veel mogelijk in Oegstgeest kunnen blijven wonen. Daarom moeten van de vier bovengenoemde categorieën voldoende woningen beschikbaar zijn in Oegstgeest.

Omdat de overheid extra verantwoordelijkheid heeft voor de kwetsbare groepen in de samenleving, moeten senioren begeleid worden bij hun woonzorgvraag en moet de gemeente doen wat zij kan om het woningaanbod voor senioren te verbeteren. Senioren moeten ook worden aangezet om zelf verantwoordelijkheid te nemen. Zelfredzaamheid in een vroeg stadium kan immers de noodzaak van hulp van buitenaf verkleinen.

Belangrijk bij levensloopgeschiktheid is ook de toegankelijkheid van de woonomgeving. Gemeente Oegstgeest zal, als beheerder van de openbare ruimte, ook dit aspect van het wonen moeten meenemen, al dan niet in overleg met de woningcorporaties en particuliere woningeigenaren.

Indicatie activiteiten uit te werken in Uitvoeringsprogramma

- Woonbehoefte van senioren nu en in de toekomst in kaart brengen en kwantificeren.
- Deze gekwantificeerde behoefte trachten onderdeel te maken van de bouwplanning.
- Een aanpak ontwikkelen voor aanpak van de bestaande woningvoorraad voor wat betreft levensloopgeschiktheid.
- Regelmatig overleg voeren met ambtenaren WSO van Gemeente Oegstgeest en afstemmen met Seniorenraad, WMO-raad en woningcorporaties over de woonbehoefte van senioren in Oegstgeest en geplande bouwprojecten.

¹⁶ Zie voor meer informatie over dit onderwerp het onderdeel Woningen voor doelgroepen met een bijzondere zorgvraag in hoofdstuk 3.

7. Doelgroepen met een bijzondere woonvraag

Ambitie

Oegstgeest spant zich in de periode tot 2020 met de andere gemeenten in Holland Rijnland in voor verwezenlijking van de doelstellingen van het Regionaal Kompas.

Analyse

Een dak boven het hoofd is voor iedereen van levensbelang. Dat geldt ook voor dak- en thuislozen, die op straat terecht gekomen zijn door financiële of sociaalpsychische en medische problemen. De samenleving, en de overheid in het bijzonder, heeft de plicht voor opvang van deze medemensen te zorgen.

De problematiek van dak- en thuislozen is divers en vraagt om een specialistische aanpak in combinatie met gezond verstand en hard werken. De woonvraag is vaak slechts onderdeel van de problematiek.

Ook is prioriteitenstelling van belang en samenwerken met andere gemeenten. De problematiek concentreert zich in de grote steden, maar kan beschouwd worden als een regionaal probleem. Dak- en thuislozen komen immers vanuit de hele regio naar de grote steden. Daarnaast zijn oplossingen voor deze problematiek maatwerk. Het vinden van een locatie voor mobiele wooneenheden is daar onderdeel van. Dit vraagt om intergemeentelijke afstemming.

Gemeente Leiden heeft als trekker van het project voor mobiele wooneenheden voor dak- en thuislozen de regiogemeenten gevraagd om mee te werken aan het verwezenlijken van 15 mobiele wooneenheden in de regio. Hiermee wordt uitvoering gegeven aan prestatieafspraken 12 van de Regionale Woonvisie Holland Rijnland en aan het Regionaal Kompas. Het Regionaal Kompas heeft doelstellingen geformuleerd voor de periode 2008-2013.

Visie

Gemeente Oegstgeest is zich bewust van de noodzaak om de problematiek van dak- en thuislozen regionaal aan te pakken. Zij moet zich daarvoor inspannen, samen met andere gemeenten.

Indicatie activiteiten uit te werken in Uitvoeringsprogramma

Deelnemen aan ambtelijke en bestuurlijke overleggen over Regionaal Kompas

Hoofdstuk 2 Goed woonbeleid en de aanleiding voor deze Woonvisie

2.1 Inleiding

“Ik wil ook wonen”, luidt de titel van de in juni 2011 door VNG aan minister Donner aangeboden rapportage over de eerste bevindingen van het Woonbondmeldpunt ikwilookwonen.nl. Bij het meldpunt dienden zich in enkele maanden duizenden huishoudens aan als gedupeerden van de nieuwe Europese regels voor staatssteun (de zogenaamde Brusselnorm). Zij hebben een inkomen van boven de € 33.614 en hebben daarom niet langer recht op een sociale huurwoning. Voor de particuliere huurmarkt en de koopmarkt is hun inkomen niet toereikend. Zij vallen zozeggd tussen wal en schip en meldden zich massaal bij de Woonbond.

Het is één van de voorbeelden van hoe woonbeleid burgers direct raakt. En niet alleen in de portemonnaie. Woonbeleid gaat ook over woonruimteverdeling: waar mag je wonen en hoe snel kan je verhuizen? En over ‘het hebben van een eigen plek’ en ‘je thuis voelen’. Dat zijn zaken, die niet alleen door de Rijksoverheid, maar ook door lokale overheden worden bepaald.

Het woonbeleid is daarnaast sturend voor die sector, waarin velen hun geld verdienen: het spectrum van bouwers, ontwikkelaars, beheerders en toeleveranciers.

Wonen treft zo goed als iedereen. Goed woonbeleid is daarom een must. Dit hoofdstuk gaat over de criteria voor goed woonbeleid en over de verantwoordelijkheden die verschillende actoren bij het wonen hebben. Ook wordt meer in detail de rol van Gemeente Oegstgeest ten opzichte van andere partijen in het krachtenveld van woningbouw en woonruimteverdeling behandeld.

2.2 Criteria goed woonbeleid

Wat is goed woonbeleid eigenlijk? Je zou grofweg kunnen zeggen, dat goed woonbeleid tot gevolg heeft dat mensen prettig wonen. Het aanbod van woningen moet voldoen aan de vraag. Zowel qua aantallen (kwantiteit), als qua grootte, type, plek, prijs, huishoudensamenstelling enzovoorts (kwaliteit).

Als de wensen van een huishouden wijzigen, zoals verandering in de huishoudengrootte, moet bovendien verhuizing mogelijk zijn. Mensen moeten dan kunnen doorstromen naar een andere woning. Deze andere woning moet dan beschikbaar zijn. De woning, die zij achterlaten, is vervolgens beschikbaar voor een ander huishouden. Deze doorstroming is een indicator voor het functioneren van de woningmarkt.

Iets breder bekeken zorgt goed woonbeleid ook voor sturing van ruimtelijke ontwikkelingen. Waar en hoe mensen wonen, is immers bepalend voor de ruimtedruk: de belasting van menselijke activiteiten op de beschikbare ruimte. Goed woonbeleid houdt rekening met die ontwikkelingen. Naast ruimtelijke ontwikkelingen, spelen ook maatschappelijke

ontwikkelingen een rol. Het belang van een duurzame samenleving, inclusief duurzame woningen, is daar een voorbeeld van.

Goed woonbeleid houdt ook rekening met conflicterende belangen. Want wat de één belangrijk vindt, kan de ander minder belangrijk, of helemaal niet belangrijk vinden. Zo kan het belang van een huurder anders zijn dan dat van een verhuurder.

Bij woonbeleid zijn de slagingsindicatoren dus de verhouding tussen aanbod en vraag (kwantitatief en kwalitatief), doorstroming, afstemming tot andere beleidsvelden en oog voor de belangen en de invloed van de bij woningbouw en woningbeheer betrokken partijen.

Bij de ontwikkeling van een visie op het wonen in Oegstgeest en de daaraan gekoppelde ambities zullen bovenstaande slagingsindicatoren maatgevend moeten zijn. Maar er zijn ook recente (en minder recente) ontwikkelingen, die op dit moment van invloed zijn bij het opstellen van beleid. Denk daarbij aan de crisis, doorgaande regionalisering en strengere regels ten aanzien van inkomensgrenzen in de sociale woningbouw.

De ontwikkelingen worden meegenomen in het volgende hoofdstuk, waarin ook het bestaande beleidskader wordt aangestipt. Deze ontwikkelingen liggen grotendeels buiten de invloedssfeer van Gemeente Oegstgeest. Bijsturen is dus geen optie. De beste manier om daar mee om te gaan, is flexibel reageren.

2.3 Verdeling van taken en verantwoordelijkheden

De tijd dat gemeenten woningen bouwden en beheerden, is zo goed als voorbij. In Oegstgeest is het aantal woningen, in bezit van de gemeente op twee handen te tellen. Volgens de Grondwet is het wel nog steeds de overheid, die – in algemene zin - de taak heeft te zorgen voor 'bevordering van voldoende woonelegenheden'.

2.3.1 Woningcorporaties

Voor een groot deel van de inwoners van Oegstgeest geldt gelukkig, dat zij – als particuliere woningbezitters – zelf in hun onderdak voorzien. Een deel van de inwoners kan dat echter niet. Voor hen zijn de woningcorporaties degene, die huisvesting aanbieden. Een goede afstemming met de lokale woningcorporaties is daarom onontbeerlijk. In Oegstgeest zijn drie woningcorporaties werkzaam: Woningstichting Buitenlust, Portaal en Mooiland Vitalis. De eerste twee corporaties hebben zich aangesloten bij Woonzicht. Zij doen dus mee met de regionale woonruimteverdeling. Mooiland Vitalis doet dit niet.

Woningstichting Buitenlust heeft het overgrote deel van de sociale woningen in Oegstgeest in haar bezit. Met Woningstichting Buitenlust heeft Gemeente Oegstgeest prestatieafspraken. Als het woningbestand van (de) andere corporaties in Oegstgeest toeneemt, zullen ook zij aangezet moeten worden om prestatieafspraken te maken met de gemeente. Tot die tijd zal aan hen in elk geval, wanneer zij bij bouwprojecten worden betrokken, dezelfde

vrijstellingseisen¹⁷ moeten worden gesteld bij het opstellen van programma's van eisen en het formuleren van exploitatieovereenkomsten.

2.3.2 Projectontwikkelaars en zorgaanbieders

Daarnaast zijn ook projectontwikkelaars en zorgaanbieders dragers van verantwoordelijkheid als het gaat om de kwaliteit van wonen. Zij oefenen immers invloed uit op het type woningen, wat gebouwd wordt, het prijsniveau van die woningen en de voorzieningen, die in en rond die woningen worden gerealiseerd.

2.3.3 Actor in het woonveld

De gemeente is dus geen bouwer of beheerder meer, maar wel nog steeds een belangrijke actor in het woonveld. Door een goede verstandhouding op te bouwen met bovengenoemde partijen en samen met hen een hoge woonkwaliteit na te streven, kan wel net dat beetje extra woonkwaliteit worden gerealiseerd, dat nodig is om Oegstgeest ook in de toekomst een prettige woonomgeving te laten zijn, voor iedereen.

Hoe hoger daarbij de lat wordt gelegd, hoe groter de kans op een hoge(re) woonkwaliteit. Gelukkig hebben veel woningcorporaties, projectontwikkelaars en zorgaanbieders van nature ook de behoefte om die hoge woonkwaliteit na te streven. Een hoge woonkwaliteit is dan niet meer een vervelende extra eis, maar een uitdaging, die tot bevredigende resultaten leidt.

¹⁷ Met vrijstellingseisen wordt bedoeld: kwalitatieve eisen aan woningen, zoals duurzaamheidseisen, woningtypen en prijsklassen; en kwantitatieve eisen aan woningen, zoals het aandeel sociale woningen op het totaal van een bouw(deel)project. Het betreft dus kortgezegd de eisen vanuit het de beleidssector Wonen. Vrijstellingseisen worden gesteld, wanneer vrijstelling van een bestemmingsplan aan de orde is.

Hoofdstuk 3 Recente ontwikkelingen en bestaand beleidskader

3.1 Inleiding

“Het is prettig wonen in Oegstgeest.” Dat is in 2010, net als in het jaar daarvoor, de reactie van de geënquêteerden van het jaarlijkse burgertevredenheidsonderzoek. Vierennegentig procent van de ondervraagden onderschrijft deze stelling.

Als we kijken naar de grote vraag naar woningen in Oegstgeest, tot uitdrukking komend in de relatief hoge huizenprijzen in de gemeente, moet dezelfde conclusie worden getrokken: mensen waarderen het wonen in Oegstgeest als goed. Oegstgeest heeft daarbij haar eigen kwaliteiten als onderdeel van de Leidse stadsregio: een ruime, groene woongemeente, dichtbij de stad en op fietsafstand van strand; goed bereikbaar en met mooie architectuur en dorpsgezichten.

Toch is er op punten verbetering mogelijk. Uit de in 2010 gepresenteerde resultaten van de woningmarktanalyse, die FM Advies maakte van onze gemeente, blijkt dat op woningvoorraadniveau ook tekorten bestaan. Bovendien is het zo, dat het huidige woonklimaat niet alleen voor nu voldoende moet zijn, maar ook voor de toekomst.

Dit hoofdstuk beschrijft de huidige situatie van Oegstgeest. Welke trends spelen nu? Welke ontwikkelingen worden verwacht in de toekomst? En hoe wordt nu gewerkt aan verwezenlijking van doelen op het gebied van het woonklimaat? Deze bestaande situatie vormt met te verwachten ontwikkelingen de basis voor een visie op de woningmarkt van Oegstgeest en de daaraan gekoppelde ambities.

In het kort zijn deze zaken al genoemd bij de themavelden. De uiteenzetting hieronder is bedoeld voor de lezer, die meer op detailniveau in dit soort vragen geïnteresseerd is.

Eerst worden kort recente ontwikkelingen beschreven, die op dit moment de mogelijkheden voor het realiseren van woningbouw beïnvloeden. Het gaat dan met name om nieuwbouw versus herstructurering en de crisis in de bouw sinds 2008. Vervolgens komen aan bod het huidige beleidskader en de behoefte aan woningaantallen en woningtypen, zoals deze uit de woningmarktanalyse van FM Advies naar voren zijn gekomen. Tenslotte worden belangrijke toekomstige ontwikkelingen geschetst.

3.2 Recente ontwikkelingen

3.2.1 Bestaande bouw versus nieuwbouw

De focus van het volkshuisvestingsbeleid van 2006 lag voor een groot deel op nieuwbouw. In de toekomst zal het grondgebied van Oegstgeest echter volgebouwd zijn, nu het grote nieuwbouwproject Poelgeest voltooiing nadert en de plannen voor Nieuw-Rhijneest definitief vorm krijgen. De focus voor het beleid in de (nabije) toekomst zal daarom verschuiven van nieuwbouw naar bestaande bouw en herstructurering.

Bij herstructurering zijn de realstatiekosten hoger dan bij nieuwbouw op uitleglocaties. Bij herstructurering is doorgaans sprake van verdunning (verkleining van de woningdichtheid ten opzichte van de voorgaande situatie), omdat de huidige bouweisen aan woningen hebben geleid tot grotere woonoppervlakten. Ook is de aansluiting op civiele infrastructuur kostbaar. Bovendien is bij herstructurering in veel gevallen sprake van nog niet volledig afgeschreven gebouwen en gronden, die grote waarden vertegenwoordigen. Daarnaast zijn de ruimtelijke mogelijkheden voor het realiseren van aan de woningen gerelateerde eisen van gemeenten vaak beperkt. Denk daarbij bijvoorbeeld aan parkeren.

Herstructureringslocaties zullen dus voor ruimtelijk en financieel lastigere opgaven zorgen. Bij deze locaties is het evenwel goed om een hoge woonkwaliteit te blijven nastreven. Ook zal – meer dan bij locaties buiten bestaand bebouwd gebied – in varianten (en combinaties) van woningtypen en –prijsklassen moeten worden gedacht, al in een vroegstadium van de projectontwikkeling. Het is verstandig daarbij de markt (de wensen van toekomstige bewoners) te betrekken.

Voor de bestaande woningvoorraad geldt, dat de gemeente zich als partner van huiseigenaren moet gaan opstellen. Nu thema's als duurzaamheid en levensloopgeschiktheid steeds belangrijker worden, zal verhoging van de kwaliteit van de bestaande woningvoorraad immers een belangrijk onderwerp worden van het woonbeleid. Dit partnerschap kan in allerlei varianten vorm krijgen, van regelgever via subsidieverstrekker tot informatieverstrekker

3.2.2 Crisis

Anno 2011 is de economie vertraagd en moeten gemeenten hun broekriem aantrekken. Dit betekent dat ze scherper prioriteren bij gemeente-uitgaven en hun ambities bijstellen. Op de woningmarkt zijn de gevolgen van de crisis ook duidelijk zichtbaar: de bouwproductie stagneert, woningen staan langer te koop en de verhuisgeneigdheid neemt (vermoedelijk nog verder) af. Gemeente Oegstgeest doet haar uiterste best om in dit tegenvallende economisch klimaat de kwaliteit van de woningbouw op de agenda te houden. Het is echter zo dat het kostenaspect een steeds belangrijker wordende factor is in de realiseerbaarheid van bouwprojecten. Dat de crisis, niet alleen Oegstgeest treft, blijkt uit het onderstaande.

De afname in de verkoop van woningen was het grootst in 2009. Uit analyses blijkt dat verhuisgeneigden nog steeds willen verhuizen, maar dat zij hun verhuizing uitstellen.¹⁸ Misschien dat in een later stadium verhuisgeneigden ook hun eisen ten aanzien van woningen bijstellen, omdat hun (met name de financiële) mogelijkheden tot het bemachtigen van hun 'ideale' woning verkleinen. De doorstroming op de woningmarkt wordt door de crisis in elk geval sterk negatief beïnvloed.

De bouwproductie van woningen en bedrijfsgebouwen liep in 2010 met twaalf procent terug. Er zijn geen duidelijke signalen voor een snelle opleving van de bouwsector. De totale bouwsom van verleende bouwvergunningen voor nieuwbouw in Nederland lag de eerste tien

¹⁸ Zicht op de woningmarkt, De Leeuw Makelaardij, 2004-2010.

maanden van vorig jaar twintig procent lager dan in dezelfde periode in 2009. De waarde van nieuwe opdrachten voor architecten is de eerste drie kwartalen van 2010 met bijna vijf procent gestegen, maar ligt nog wel veertig procent onder het niveau van 2008.¹⁹ Begin 2011 herleefde de bouwproductie weer enigszins. Maar in mei 2011 tekende zich opnieuw verval af.²⁰ Bouwbedrijf Trebbe (één van de twintig grootste aannemers van Nederland) verwacht dat de crisis nog tot in 2012 zal aanhouden²¹.

In Oegstgeest zijn in de periode 2000-2010 1169 woningen gebouwd. Dat is iets minder dan gemiddeld nodig zou zijn, gezien het bouwquotum van Holland Rijnland voor Oegstgeest (2408 woningen tussen 2000-2019) en gezien de totale bouwambitie van 2855 woningen, die Gemeente Oegstgeest zichzelf heeft gesteld.²²

De vertraging heeft vooral plaatsgevonden in de periode 2005-2009. In dat tijdvak zijn ongeveer dertig procent minder woningen gebouwd, dan gepland waren. De planning voor de 2855 woningen loopt tot en met 2017, zodat tot 2019 nog enige jaren van uitloop mogelijk zijn. Het behalen van het bouwquotum van Holland Rijnland voor 2000-2019 (inclusief de bouwbehoefte als dekking voor de autonome groei van Oegstgeest) is daarom nog mogelijk.

De Crisis en Herstelwet (vooralsnog in werking tot 1 januari 2014) helpt bij het verzachten van de klappen van de crisis, ook op het gebied van wonen, althans voor burgers. Deze wet verruimt de mogelijkheden die huiseigenaren hebben bij vergunningen voor tijdelijke verhuur van woningen in het kader van de Leegstandwet²³.

Ook de recente verlaging van de overdrachtsbelasting bij de verkoop van woningen zorgt vermoedelijk voor aantrekken van de woningmarkt. Op dit moment (juni 2011) is in een wetsvoorstel in de maak, waarin wordt bekeken of de werking van de Crisis en Herstelwet (Chw) kan worden uitgebreid en/of verlengd.

Toch is de werking van de Chw erg beperkt. Gemeenten zullen zich flexibel(er) moeten opstellen, om de doorwerking van economische en financiële invloeden op het wonen te managen. Dat geldt voor toepassing van beleid(sregels). Maar misschien moet beleid zelf wel meer flexibiliteit in zich hebben. De in 2011 vastgestelde Oegstgeestse beleidsregels ter stimulering van sociale woningbouw zijn een voorbeeld van strikt en toch flexibel beleid.

3.2.3 Groei en krimp, de toekomst van de woningmarkt wordt nu bepaald

Hoewel de crisis gevoelsmatig aanspoort tot matigen met de bouwproductie, geven de prognoses voor bevolkingsgroei en economische groei van regio's in Nederland aan dat,

¹⁹ Bron: CBS.

²⁰ Cobouw, 19 juli 2011

²¹ Cobouw, 22 juni 2011.

²² Bouwprognose zomer 2011.

²³ Zie verderop in dit hoofdstuk.

ondanks de bevolgingskrimp in bepaalde delen van Nederland (en van de regio Holland Rijnland), de Zuidvleugel van de Randstad groei zal krijgen. Dat geldt met name voor de regio Haaglanden en de Leidse regio. Binnen de mogelijkheden, die de crisis nog biedt, zal daarom zo veel mogelijk woningbouw gerealiseerd moeten worden.

3.2.4 Verzelfstandiging van woningcorporaties

De tijd dat woningcorporaties als ‘van het geld bulkende, charitatieve instellingen’ beschreven konden worden, ligt achter ons. Woningcorporaties moeten zich tegenwoordig nagenoeg als reguliere ondernemingen gedragen. Zij hebben toegang tot goedkopere leningen voor de financiering van vastgoedprojecten, maar zijn beperkt in hun inkomsten, omdat de huren in de sociale sector sterk gereguleerd zijn. Hieronder volgen recente ontwikkelingen met betrekking tot woningcorporaties, waarmee rekening gehouden moet worden bij het werken met de lokale woningstichtingen²⁴:

- De beschikking van de Europese Commissie (de zogenaamde Brusselbrief) heeft ertoe geleid dat de minister heeft besloten per 1 januari 2011 een inkomensgrens van €33.614,- in te voeren voor het toewijzen van vrijkomende sociale huurwoningen (nieuwe huurcontracten). Indien een corporatie niet voldoet aan een toewijzing van tenminste 90% van de huurwoningen met een huur tot de huurtoeslaggrens aan huurders binnen deze inkomensgrens, wordt de borging voor geldleningen via het Waarborgfonds Sociale Woningbouw beschouwd als staatssteun. En dat is niet toestaan. De gevolgen van de Brusselnorm zullen enorm zijn. Een deel van de doelgroep (de gematigde middeninkomens) van de volkshuisvesting van voor de Brusselbrief, zal niet langer toegang hebben tot sociale woningen. Zij kunnen echter doorgaans ook niet terecht in de koopsector. Ze zullen dus in eerste instantie (waarschijnlijk jarenlang) in hun huidige woning blijven zitten. Na verhuizing zal een deel van het woningbestand van corporaties in onbruik raken en waarschijnlijk worden verkocht, omdat woningcorporaties hun bezit verantwoord moeten beheren. De vermeende verlaagde druk op de sociale woningmarkt als gevolg van de Brusselnorm zal daarom tegenvallen: hoewel de doelgroep voor sociale woningbouw meer begrenst is dan voor de Brusselnorm, zal ook in de woningvoorraad worden gesnoeid²⁵.
- Er is een verkleining van de inkomsten voor woningcorporaties te verwachten. Er wordt een inflatievolgend huurbeleid voorgeschreven in de sociale huursector. Vanaf 2014 wordt daarnaast aan corporaties waarschijnlijk een extra heffing opgelegd ter financiering van de jaarlijks door de Rijksoverheid te betalen huurtoeslag. De Vogelaarheffing wordt afgeschaft en bij huurders met een inkomen boven €43.000,- mogen de huren jaarlijks met 5% extra worden verhoogd.

²⁴ Bron: Jaarplan en jaarbegroting 2011, Woningstichting Buitenlust.

²⁵ Dit betreft een inschatting van de toekomst. Hoe de geschetste tendens zal uitpakken, is per plaats en woningcorporatie verschillend.

De mogelijkheden voor inkomsten verkleinen dus, terwijl de verplichte uitgaven toenemen. Hoe woningcorporaties hiermee omgaan, is per woningcorporatie verschillend.

3.3 Bestaand beleidskader

De bemoeienis van de overheid met het wonen en het bouwen, is van alle tijden. Met name in perioden waarin om economische redenen sprake was van urbanisatie zag men bouwvoorschriften, maar ook regelingen, die vergelijkbaar zijn met wat we nu woonruimteverdeling noemen. Omdat de geschiedenis van het woonbeleid bepalend is geweest voor het huidige woonbeleid, volgt hieronder een schets van de belangrijkste regelgeving op het gebied van woningbouw en woonruimteverdeling.

3.3.1 Woningwet

Het was dan ook niet verwonderlijk dat in 1901 de Woningwet werd vastgesteld. In de Woningwet 1901 werden de bouwverordening, de bouwvergunning en de onbewoonbaarverklaring, die in lokale varianten al bestonden, landelijk geformaliseerd. Nieuw was de verplichting van gemeente om een bouwverordening op te stellen, waarin eisen omtrent veiligheid en gezondheid moesten worden opgesteld. Op de Woningwet van 1901 volgde in 1921 de geboorte van het bestemmingsplan, wat toen nog gezien werd als onderdeel van de volkshuisvesting.

De Woningwet werd in de twintigste eeuw twee maal herzien. Eerst in 1962, met onder andere controle op verhuur en woonruimteonttrekking en maatregelen om de bouwproductie in tijden van schaarste te stimuleren en in tijden van economische hausse af te remmen (anticyclisch bouwen). Later, in 1992, met als belangrijkste drijfveren deregulering en decentralisatie van overheidstaken.

De nieuwe verdeling van taken houdt in dat het Rijk de hoofdlijnen bepaalt van het volkshuisvestingsbeleid. Het Rijk bouwt geen woningen. Wel kan zij subsidies verlenen in het belang van de volkshuisvesting. Ook stelt het Rijk kwaliteitseisen aan woningen via het Bouwbesluit. De gemeenten houden toezicht op het naleven van de bouwschriften. Het Rijk heeft verder bemoeienis met de woningcorporaties, die zijn toegelaten om de taken op het gebied van de volkshuisvestingstaken (voor burgers met een beperkt inkomen) uit te voeren.

3.3.2 Besluit Beheer Sociale Huursector

Het Rijk regelt ook de manier waarop de gemeenten en de woningcorporaties met elkaar omgaan. Hiertoe dient het Besluit Beheer Sociale Huursector (BBSH). In het BBSH is ook omschreven, wat de taakgebieden van woningcorporaties zijn. Die zijn breder dan woonruimteverdeling en het beheren van woningen. In totaal regelt het BBSH:

- het huisvesten van de primaire doelgroep van de volkshuisvesting (de inkomensdoelgroep)

- de kwaliteit van woongelegenheden
- overleg met huurders
- de financiële positie van de woningcorporaties
- leefbaarheid van de woonomgeving rondom corporatiewoningen
- voorzieningen in en aan woningen voor gehandicapten

3.3.3 Huisvestingswet, nieuwe Huisvestingswet

De Huisvestingswet richt zich op gemeenten en samenwerkingsverbanden van gemeenten en bevat regelgeving met betrekking tot de verdeling van woonruimte.²⁶ De Huisvestingswet gaat uit van het beginsel, dat een woningzoekende zelf verantwoordelijk is voor zijn woonsituatie. Overheidsbemoeienis met de woonruimte is pas gerechtvaardigd, wanneer de huisvesting van bepaalde groepen woningzoekenden met een verhoudingsgewijs zwakke positie op de woningmarkt, als gevolg van schaarste of dreigende schaarste in het gedrang komt.

Gemeenten hebben een aanzienlijke vrijheid bij het toepassen van instrumentarium hierbij. Voorwaarde is wel, dat het recht op vrije vestiging van de woningzoekende niet wordt aangetast.

Er is een nieuwe Huisvestingswet in de maak. De nieuwe wet wijkt op een aantal punten af van de bestaande Huisvestingswet. Zo mogen gemeenten onder de nieuwe Huisvestingswet alleen nog met een verordening de woonruimteverdeling regelen met woningaanbieders en niet langer met convenanten. Daarnaast wordt het recht op vrije vestiging verder uitgebreid en de legitimatie van ingrijpen daarop versmald. Ook mogen gemeenten zelf koop- en huurprijsgrenzen bepalen voor het werkingsgebied van hun woonruimteverdelingmaatregelen. En het gebruik van bindingseisen wordt beperkt.

Wanneer de nieuwe Huisvestingswet van kracht wordt, is nog niet duidelijk. De nieuwe wet zal in elk geval duidelijk invloed hebben op de mogelijkheden voor de regionale woonruimteverdeling.

3.3.4 Leegstandwet

De Leegstandwet is in het leven geroepen om de leegstand van woningen ten tijde van schaarste op de woningmarkt zo veel mogelijk tegen te gaan. De Leegstandwet maakt het mogelijk – bij vergunning – leegstaande woningen te verhuren, waarbij een aantal dwingendrechtelijke bepalingen inzake huurbescherming buiten werking worden gesteld. Wel gelden extra voorwaarden bij het opstellen van huurcontracten voor tijdelijke verhuur.

²⁶ Info Volkshuisvestingsrecht 1999, J.T. Vermaat, 1999.

Het gevolg van de Leegstandwet is dat huiseigenaren eerder geneigd zijn hun leegstaande woningen te verhuren, omdat de Leegstandwet ervoor zorgt dat ze gemakkelijker de huur kunnen opzeggen, mocht de leegstaande woning worden verkocht.

Hierdoor is er minder sprake van leegstand en kunnen inkomsten worden gegenereerd. Dit zorgt er vervolgens voor, dat banken eerder financiering van de aankoop van een nieuwe woning akkoorderen, terwijl de huidige woning nog niet verkocht is. Met als resultaat een vergrote doorstroming op de woningmarkt.

3.3.5 Overige wetten en landelijke wettelijke regelingen

Er zijn nog meer wetten en wettelijke regelingen van invloed op het gebied van het wonen, zoals het Burgerlijk Wetboek, de Wet op de stads- en dorpsvernieuwing, de Wet ruimtelijke ordening, de Wet Milieubeheer, Huurprijzenwet woonruimte, het Besluit Centraal Fonds voor de Volkshuisvesting, het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) en het Waarborgfonds Eigen Woningen (WEW), maar het voert te ver hier dieper op die zaken in te gaan.

Op 1 januari 2012 treedt het nieuwe Bouwbesluit 2012 in werking. Het Bouwbesluit bepaalt het minimale niveau, waaraan bouwwerken moeten voldoen. Met het nieuwe Bouwbesluit worden bouwtechnische eisen leesbaarder, eenvoudiger en eenduidiger. Het nieuwe Bouwbesluit bevat voorschriften die tot nu toe zijn opgenomen in het Bouwbesluit 2003, de daarbij behorende ministeriële regeling, het Gebruiksbesluit, de gemeentelijke bouwverordeningen en het Besluit aanvullende regels veiligheid wegtunnels. Ook worden in het nieuwe besluit Europese voorschriften en aan de Tweede Kamer gedane toezeggingen meegenomen. De regelgeving omtrent herbestemmingen van leegstaande kantoorgebouwen wordt met het nieuwe Bouwbesluit een landelijke aangelegenheid.

3.3.6 Provinciale Woonvisie

Ook de provincies hebben bemoeienis met het wonen. Woningbouw zorgt immers voor een grote ruimtedruk. De spreiding van woningen is van invloed op het gebruik van infrastructuur en de kwaliteit van de bodem en de lucht.

De huidige woonvisie van Provincie Zuid-Holland is vastgesteld in januari 2005. In deze woonvisie zijn ambities en doelstellingen voor wonen in Zuid-Holland tot 2015 vastgelegd. Het uitgangspunt was dat alle bevolkingsgroepen kunnen beschikken over een passende woning. De invulling daarvan was zowel kwantitatief, in de vorm van een woningbouwprogramma, als kwalitatief, met onder andere aandacht voor doelgroepen.²⁷

Provincie Zuid-Holland heeft nu een nieuwe woonvisie in de maak, die in het voorjaar van 2011 in conceptvorm ter zienswijze heeft gelegen. Aanleiding voor de nieuwe woonvisie is crisis op de woningmarkt en structurele veranderingen op de woningmarkt, zoals een

²⁷ Bron: Ontwerp Woonvisie 2011-2020, Provincie Zuid-Holland, 2011.

belangrijkere rol van het kwaliteitsaspect van woningen en nieuwe samenwerkingsverbanden tussen partijen in de woonsector.

Hoewel de crisis van 2008 reden is om met een nieuwe provinciale woonvisie te komen, is in de concept Provinciale Woonvisie het bouwquotum voor Holland Rijnland niet verkleind. De reden hiervoor is de te verwachten aanhoudende druk op de woningmarkt (vraagzijde) in de Leidse regio, ook wanneer krimp inzet in delen van Nederland.

De nieuwe woonvisie stuurt aan op voldoende woningen voor prioriteitsdoelgroepen, duurzaamheid, stimulatie van de bouwproductie en een evenwichtige woonruimteverdeling. De verwezenlijking van deze ambities worden bij de regio's neergelegd. De regio heeft in samenspraak met de gemeenten een zienswijze op de Ontwerp Woonvisie 2012-2020 (concept) geuit.

3.3.7 Regionale Woonvisie

Woningmarkten zijn bovenlokaal. Woonruimteverdeling en woningbouwinspanningen moeten daarom bovenlokaal worden geregeld. In regionaal verband hebben gemeenten met elkaar afspraken gemaakt over deze zaken in de Regionale Woonvisie Holland Rijnland 2009-2019.

Hieronder volgen de twaalf prestatieafspraken, in beknopte vorm.

1. Gemeenten spannen zich maximaal in om in de periode 2008-2019 in totaal 24.240 woningen toe te voegen.
2. Holland Rijnland voert jaarlijks een woningbouwmonitor uit, waarin zij het bouwtempo bijhoudt.
3. De gemeenten doen gezamenlijk binnen een jaar een voorstel over de inzet van (bindende) belonings- en sanctioneringsinstrumenten ter stimulering van de woningbouw.
4. Holland Rijnland monitort ook kwalitatieve gegevens, zoals woningtypen, prijsklassen en fasering. De gegevens worden per project aangeleverd aan de provincie. Met de VWHR²⁸ wordt gekeken of er afspraken gemaakt kunnen worden met de kwaliteit van de nieuwbouw en bestaande bouw.
5. Alle regiogemeenten hanteren het Regionaal Beleidskader Duurzame Stedenbouw, werken aan vaststelling van het Regionaal Convenant Duurzaam Bouwen (waarin tot werken met de DuBoPlus Richtlijn wordt aangezet), wisselen kennis uit over deze richtlijnen en zullen afspraken kwantificeren conform het RBDS en het Regionale Klimaatprogramma 2008-2012.
6. Gemeenten en Holland Rijnland hanteren als ondergrens voor het aantal sociale huurwoningen per gemeente anderhalf maal de omvang van de aandachtsgroep voor

²⁸ VWHR: Verenigde Woningcorporatie Holland Rijnland.

sociale woningbouw. Dit betekent dat er anderhalf maal zo veel woningen moeten zijn, als er huishouden in de sociale doelgroep zijn.

7. Het aandeel sociale woningbouw in de bouwproductie van gemeenten (2000-2020) is bruto minimaal 30%. Leiden kan volstaan met 20%. Katwijk kan volstaan met 20-30% binnen de gemeentegrens van voor 1 januari 2006; voor de overige delen van Katwijk geldt 30%.
8. Gemeenten spannen zich in om sociale woningen zo lang mogelijk voor de doelgroep bereikbaar te houden.
9. Holland Rijnland initieert een onderzoek naar de omvang en woningbehoefte van tijdelijke arbeidsmigranten.
10. Minstens de helft van alle sociale nieuwbouwwoningen heeft minimaal 1 ster volgens het sterrenstelsel voor levensgeschikte woningen²⁹. Dit is een streefwaarde. Gemeenten overleggen lokaal met woningcorporaties hoe dit kan worden gerealiseerd.
11. Gemeenten voeren de afspraken van het Regionaal Kompas³⁰ uit.
12. De voortgang van de bouw in de regio wordt jaarlijks besproken in het PHO Ruimte, waarbij de reactie van de Verenigde Woningcorporaties Holland Rijnland, de Federatie Huurdersverenigingen Leiden en Omstreken en de Stichting Regionaal Huurdersoverleg op de voortgang worden meegenomen.

De woonvisie dateert van 2009. De aansluiting van Alphen aan den Rijn, Nieuwkoop en Rijnwoude bij Holland Rijnland is aanleiding om een aantal ambities proportioneel bij te stellen. Het gaat dan onder andere om de totale bouwproductie in de regio. Dit is reeds gebeurd in de nieuwe Regionale Structuurvisie, die ter zienswijze ligt. Daarin blijven de ambities per gemeente voor het 'oude' Holland Rijnland blijven gelijk.

Voor een deel is het bepalen van de inhoud van het bouwprogramma dus gedelegeerd aan Holland Rijnland. Het gaat daarbij om het aandeel sociale woningbouw en het minimale niveau voor levensloopgeschiktheid. Een deel is ook niet gedelegeerd: woningtypen, prijsklassen, uitrusting, uitstraling, doelgroepen, woonmilieus. De invloed van Holland Rijnland op de koers van Gemeente Oegstgeest is dus maar van beperkte aard.

3.3.8 Woonruimteverdeling

Ook de woonruimteverdeling van de sociale sector is gedelegeerd naar Holland Rijnland. In regionaal verband zijn daarover, door Holland Rijnland, afspraken gemaakt in de Regionale Huisvestingsverordening en het bijbehorend Convenant Woonruimteverdeling. De strekking

²⁹ Het betreft hier het sterrenstelsel van het Rijnlands Revalidatie Centrum, dat binnen de regio Holland Rijnland gemeengoed is geworden als indicatie voor levensloopgeschiktheid van woningen.

³⁰ Voor de opvang van daklozen en verslaafden.

hiervan is een regionale woonruimteverdeling, waarbij inwoners van de regio zich overal in de regio op woningen mogen inschrijven (beter bekend als Woonzicht).

De komst van Alphen aan den Rijn, Nieuwkoop en Rijnwoude is aanleiding geweest voor het opstarten van een proces, waarin een nieuw regionaal woonruimteverdeelsysteem wordt vormgegeven. Dit proces is in volle gang. Verwacht wordt dat het nieuwe systeem gereed zal zijn in de eerste helft van 2012.

3.3.9 Lokale Woonvisie, Lokale Huisvestingsverordening en andere lokale regelingen

Zoals gezegd, de invloed van Holland Rijnland op de koers van Oegstgeest op het gebied van wonen is maar van beperkte aard. Oegstgeest zal dus zelf beleid moeten maken voor sturing op de woningmarkt. Deze woonvisie dient daartoe. De woonvisie geeft visie en ambities weer, aangevuld met een uitvoeringsprogramma.

Daarnaast heeft Gemeente Oegstgeest een aantal regelingen, die woonzaken op detailniveau uitwerken, zoals de Lokale Huisvestingsverordening (beleid voor samenvoegen, splitsen en onttrekken van sociale woonruimte), de VROM Starterslening Verordening en afspraken met het, SVn, het WSW en het WEW³¹. Ook zijn in de Structuurvisie en de verschillende bestemmingsplannen zaken omtrent het wonen geregeld. Structuurvisie en bestemmingsplannen zijn in veel gevallen beperkend voor wat betreft de mogelijkheden voor bouwen, omdat ze richtlijnen omtrent bouwhoogten en bestemmingen van bouwpercelen en anderen percelen geven. Het voert te ver hier op die regelingen verder in te gaan.

3.3.10 Prestatieafspraken met Woningstichting Buitenlust

Belangrijk om in dit verband te noemen, zijn ook de prestatieafspraken met Woningstichting Buitenlust, waarvan de laatste dateren uit 2009³². Ze omvatten afspraken tussen de gemeente en Woningstichting Buitenlust over te bouwen woningen, woonruimteverdeling en leefbaarheid van wijken. De voortgang van het werken aan de afspraken wordt jaarlijks geëvalueerd.

Wanneer het woningbezit van andere woningcorporaties in Oegstgeest grotere vormen aanneemt, zullen ook zij moeten worden aangespoord om prestatieafspraken met Gemeente Oegstgeest te maken.

³¹ Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse Gemeenten; Waarborgfonds Sociale Woningbouw; Waarborgfonds Eigen Woning.

³² Goed leven, goed wonen. Prestatieafspraken Woningstichting Buitenlust en Gemeente Oegstgeest, 2009.

3.4 Wonen in Oegstgeest: nu en in de toekomst

Om een goede woonvisie te schrijven, is het van belang te weten wat de woonbehoefte is van Oegstgeest, voor nu en in de toekomst. Hiervoor is een woningmarktanalyse onontbeerlijk. De laatste woningmarktanalyse van Oegstgeest heeft in 2009-2010 plaatsgevonden. Het is de basis onder deze woonvisie. Het laatste onderdeel van dit hoofdstuk gaat over deze analyse.

3.4.1 Oegstgeest als onderdeel van Leidse regio

Om te bepalen wat de woonbehoefte in Oegstgeest is voor nu en de komende jaren, heeft onderzoeksbureau FM Advies conform de prestatieafspraken met Woningstichting Buitenlust in 2009-2010 voor Gemeente Oegstgeest en Woningstichting Buitenlust een onderzoek uitgevoerd. In het onderzoek is de bevolkingsprognose voor de gemeente in combinatie met landelijke woontrends gebruikt als basis voor de woonbehoefte tot 2020.

Het ging daarbij allereerst om de autonome woonbehoefte te bepalen. Daarmee wordt bedoeld de behoefte van puur de inwoners van Oegstgeest. Om in elk geval voldoende goede woningen voor Oegstgeestenaren te bouwen, is deze autonome woonbehoefte van belang. Daarnaast is de autonome woonbehoefte een welkom gegeven in het bepalen van de omvang van datgene, wat Oegstgeest 'bouwt voor de regio'. Bij het bepalen van de woonbehoefte, gaat het om de woonbehoefte in enge zin: woningbouwaantallen, gerelateerd aan woningtypen en prijsklassen. Het gaat dus niet om de woonbehoefte in brede zin (inclusief andere factoren die de kwaliteit van het wonen beïnvloeden).

Als we spreken over het woonklimaat in Oegstgeest, hebben we het over Oegstgeest als onderdeel van een stadsregio Leiden en, nog breder, van Holland Rijnland. Oegstgeestenaren zijn immers niet alleen op hun dorp aangewezen, maar begeven zich voor werk, scholing, vermaak, ontspanning, zorg en de aankoop van consumentenartikelen over de gemeentegrenzen. En misschien wel buiten de regiogrenzen van Holland Rijnland. Dat geldt andersom ook voor niet-Oegstgeestenaren, die naar Oegstgeest toe komen voor bovengenoemde zaken.

3.4.2 Woningmarktanalyse Oegstgeest 2009-2020

Feitelijk gezien is Oegstgeest dus niet meer los te denken van haar omgeving. In het onderzoek van FM Advies is dat hypothetisch wel gedaan. Hieronder volgen de conclusies op basis van de rapportage van het onderzoek, aangestipt met de belangrijkste cijfers³³.

1. In het onderzoek van FM Advies wordt op basis van een prognose voor bevolkingsgroei en bevolkingsopbouw, een prognose gedaan voor de woonbehoefte van Oegstgeestenaren in

³³ *Oegstgeest in Beeld*, Woningmarktanalyse, FM Advies, 2010. Op basis van de rapportage is een memo met conclusies gezonden aan de gemeenteraad van Oegstgeest in oktober 2010, opgesteld door Gemeente Oegstgeest en Woningstichting Buitenlust.

2020. Daarbij is alleen rekening gehouden met de autonome groei van de bevolking, dat wil zeggen dat niet met migratiestromen rekening is gehouden.

De bevolking van Oegstgeest groeit tot 10.305 huishoudens in 2020. Ten opzichte van het aantal huishoudens in 2009 is dat een toename van ongeveer 800-1000 extra woningen. 150-200 woningen hiervan vallen in het sociale huursegment, 650-800 woningen in het segment vrije-sector (huur 100 woningen en koop 550-700 woningen).

De kwantitatieve opgave in het sociale segment is daarmee als relatief beperkt te kenschetsen.

2. Op de huidige Oegstgeestse woningmarkt is sprake van een grote druk op starterswoningen en op gezinswoningen in het goedkope en middeldure segment. In de huidige, algemene opvatting onder deskundigen is dit een probleem van doorstroming: de grote vraag naar goedkope woningen wordt mede bepaald doordat veel huishoudens vanwege woningtekorten in het middeldure segment (gezinswoningen) zijn teruggeworpen op woningen in het goedkope segment. Omdat zij geen gezinswoning kunnen vinden, blijven zij in hun goedkope, te kleine woning zitten, ook al zouden zij qua inkomen zich best een gezinswoning in het middeldure segment kunnen veroorloven (goedkope scheefheid) en qua gezinssamenstelling inmiddels een grotere woning nodig hebben. Voor mensen die zich qua inkomen op woningen voor één of twee personen moeten richten, is het vinden van een woning daardoor (nog) lastiger.

Binnen de huidige, algemene opvatting onder deskundigen ligt de oplossing voor het kwalitatieve tekort op de Oegstgeestse woningmarkt daarom in het bevorderen van de doorstroming: niet alleen bouwen voor één- en tweepersoonshuishoudens, maar juist ook voor huishoudens voor drie of meer personen. Woningen dus in het midden- en middelhoge segment (€ 195.000 - € 300.000 en boven € 300.000)³⁴. Door te bouwen voor de doorstroming worden twee vliegen in één klap geslagen.

3. Op basis van het bovenstaande kan de volgende kwalitatieve bouwopgave voor Oegstgeest geschetst worden.

In de huursector zijn in 2020 voldoende woningen voor één- en tweepersoonshuishoudens.

De grote opgave ligt in de huursector in het bijbouwen van grondgebonden gezinswoningen. Dat geldt voor grondgebonden gezinswoningen met 2 slaapkamers (125 woningen) en vooral ook voor grondgebonden gezinswoningen met 3 of 4 slaapkamers (415 woningen).

Er is in de huursector een overschot aan meergezinswoningen met of zonder lift. Het aanbod overstijgt de vraag. In 2020 zal er een overschot zijn van circa 252 meergezinswoningen met of zonder lift en 2 of 3 slaapkamers.

In de koopsector is qua verdeling over woningtypen eenzelfde beeld te schetsen van de woonbehoefte in 2020. Er is dan met name behoefte aan grondgebonden gezinswoningen in het goedkope en middeldure segment (€ 195.00 - € 300.00), in totaal 440-470 woningen. Er

³⁴ Prijspeil 2009.

is in 2020 een kleine behoefte aan bijbouwen van woningen voor één- en tweepersoonshuishoudens (90-180 huishoudens) en voor senioren (150)³⁵.

4. Er zijn signalen, dat de markt voor speciaal voor senioren gelabelde woningen verzadigd raakt. Daaruit kan voorzichtig opgemerkt worden dat senioren het liefst zo lang mogelijk in hun huidige woning blijven wonen en dat ze die woning desnoods laten aanpassen. Dat doen ze liever dan verhuizen naar een speciaal gelabelde seniorenwoning.

5. In het onderzoek worden voor de volledigheid ook speciaal als studentenwoningen aangemerkte wooneenheden genoemd. Deze woningen vallen onder het beleid van Universiteit Leiden. In het onderzoek is ervan uitgegaan dat de universiteit zorg draagt voor realisatie van voldoende studentenwoningen. Daarom is in het onderzoek voor gemeente Oegstgeest of Woningstichting Buitenlust geen specifieke taakstelling aan studentenwoningen geformuleerd.

3.4.3 Autonome woonbehoefte versus woonbehoefte vanuit de regio

De woonbehoefte (kwantitatief en kwalitatief) aan extra woningen op basis van autonome groei is kleiner dan het totaal aan ingeplande nieuwbouwwoningen volgens de huidige bouwprojecten in Oegstgeest. Gemeente Oegstgeest heeft met Holland Rijnland prestatieafspraken gemaakt over te bouwen woningen: 2408 woningen in de periode 2000-2019. Meer daarover bij het beleidskader verderop in dit hoofdstuk. Wat betreft de extra woningen bovenop het aantal woningen, wat benodigd is voor de autonome woonbehoefte van Oegstgeest tot 2020 (ongeveer 1500 woningen), kan gezegd worden dat deze extra woningen gebouwd kunnen worden met in het achterhoofd een schets van de regionale woonbehoefte.

Daarom is het van belang kort te kijken naar de ontwikkelingen op de regionale woningmarkt, zoals die gesignaleerd zijn in de woningmarktanalyse van Holland Rijnland, ten behoeve van de Regionale Woonvisie Holland Rijnland 2009-2019 en voor zover die voor Oegstgeest van belang zijn³⁶. Onderstaand overzicht geeft die ontwikkelingen weer.

- Het trage bouwtempo van de afgelopen jaren (tot 2007) heeft geleid tot een verhoging van de druk op de woningmarkt. Hierdoor is er sprake van een vertrekoverschot van met name starters(25-34 jaar) en jonge gezinnen (35-44 jaar) uit de regio.
- Het aantal huishoudens in de regio is de afgelopen jaren door de gezinsverdunding nog wel gegroeid. Deze groei is minder groot dan het landelijk gemiddelde.

³⁵ Bij deze berekening is uitgegaan van de bouwplanning van begin 2009. Dat wil zeggen bij de hierboven geformuleerde extra behoefte aan seniorenwoningen, uitgegaan is van het realiseren van de woningen in het project Hofwijck, zoals deze waren opgenomen in de bouwprognose van begin 2009. Als de bouwprogrammering van het project Hofwijck wordt gewijzigd, moet deze wijziging dus worden verdisconteerd met de hierboven geformuleerde extra behoefte aan seniorenwoningen.

³⁶ Bron: Regionale Woonvisie Holland Rijnland 2009-2019, bijlage I.

- Gemiddelde slaagkans in 2007 van actief woningzoekenden in de sociale huursector in Holland Rijnland is 16%.
- In de huursector is met name de slaagkans voor jonge starters tot 26 jaar klein, ondanks dat in de praktijk 22% gelabeld is voor starters. Er zijn maatregelen in de woonruimteverdeling genomen, die de slaagkans van jonge starters vergroten.
- Tot 2020 wordt een verdergaande huishoudensgroei verwacht. Met name het aantal éénpersoonshuishoudens neemt toe.
- De vergrijzing zet door, met name in de kleine kernen. De vraag naar levensloopgeschikte woningen neemt hierdoor toe. Enerzijds kunnen levensloopgeschikte woningen worden gerealiseerd in de nieuwbouw, anderzijds is het van belang om de bestaande voorraad te transformeren.
- De doelgroep voor bereikbare huurwoningen neemt volgens WoON2006 af tot 2020. Door de huidige kredietcrisis zal die daling echter kleiner zijn dan geraamd.
- De omvang van de aandachtsgroep voor sociale huurwoningen neemt af tot 2020.
- De vraag naar goedkope huurwoningen neemt af, terwijl de vraag naar goedkopere koopwoningen (tussen € 163.625 en € 191.580,--)³⁷ en middeldure koopwoningen tot toeneemt.
- De vraag naar centrumstedelijke en groenstedelijke woonmilieus is groter dan het (plan-) aanbod, terwijl de vraag naar dorpse en “buitencentrumse” woonmilieus afneemt en kleiner is dan het (plan-) aanbod.
- De vraag naar kwalitatief goede woningen en bepaalde woonmilieus neemt in de regio toe (centrumstedelijk en groenstedelijk; zie definitie in de begrippenlijst).
- De vraag naar meergezinswoningen is 2% groter dan naar eengezinswoningen. Door de toenemende vergrijzing in Holland Rijnland neemt de vraag naar meergezinswoningen (gelijkvloerse woningen) hoogstwaarschijnlijk nog verder toe.

Zoals gezegd, Oegstgeest zou bij het invullen van het bouwquotum van Holland Rijnland haar kwaliteiten als specifieke woongemeente kunnen inzetten om in te spelen op bovenstaande ontwikkelingen. Dat zou bijvoorbeeld kunnen zijn: bouwen voor starters (25-34 jaar) en jonge gezinnen (35-44 jaar) uit de regio, in het koopsegment goedkoop-middelduur, omdat deze nu de regio verlaten als gevolg van betere huisvestingsmogelijkheden elders (Leischendam) in groenstedelijke of centrummilieus.

Bij verfijning van de bouwprogrammering voor Nieuw-Rhijngest zal deze woonbehoefte worden meegenomen.

Ten overloedde wordt hierbij opgemerkt dat bovenstaande trends aan verandering onderhevig zijn. De eerstvolgende woningmarktanalyse van Holland Rijnland (vermoedelijk in 2012) zal moeten uitwijzen of deze trends doorgang vinden.

³⁷ Prijspeil 2009.

3.4.4 Woningen voor doelgroepen met een bijzondere zorgvraag

De bevolking vergrijst. Ook in Oegstgeest neemt het aantal senioren (inwoners met een leeftijd van 55 jaar en ouder) toe. Senioren zijn echter lang niet allemaal ouderen, laat staan dat zij zich allemaal oud voelen. Voor een groot deel van de senioren geldt dat zij, net als inwoners onder de 55 jaar, nog midden in het leven staan.

Een deel van de senioren bestaat uit ouderen (75+). Ook voor ouderen geldt, dat velen van hen zich nog niet oud en hulpbehoevend voelen. Wanneer zij wel hulpbehoevend worden, kan het proces van veroudering vaak in een stroomversnelling geraken. Met toename van de zorgbehoefte volgen dan ook verhuizingen naar woonzorgcomplexen of aanleunwoningen, of, indien mogelijk en vaak nog liever, aanpassingen van de woning om thuis te kunnen blijven wonen. Dit geldt overigens ook voor senioren in het jongere leeftijdsegment.

De huidige vergrijzing is al jaren geleden voorspeld en in de afgelopen jaren is dan ook onderzoek gedaan naar mogelijkheden om de woningvoorraad op de vergrijzing voor te bereiden. De startnotitie Levensloopbestendig bouwen van 2008 was daar onderdeel van. In de notitie wordt geconstateerd dat er een twee sporen-beleid gevolgd zou moeten worden : levensloop geschikt maken van (een deel) van de bestaande voorraad, naast de bouw van levensloopgeschikte nieuwbouwwoningen. Uit het onderzoek naar Woonvoorkeuren van Senioren in Oegstgeest³⁸ en het aanvullend onderzoek van Tympaan³⁹ blijkt dat zelfs met de (geplande) nieuwbouw in Rustenborch en Hofwijck niet voldoende nieuwe levensloopgeschikte woningen met zorg in de directe omgeving worden aangebouwd, afgaand op de vermeende behoefte daaraan op basis van de groep 55+ in de toekomst.

Uit hetzelfde onderzoek blijkt echter, dat slechts 17% van de ondervraagden wil verhuizen naar een levensloopgeschikte woning met zorg in de directe omgeving, als de huidige woning niet meer geschikt is voor een zelfstandig huishouden. De werkelijke vraag naar levensloopgeschikte woningen met zorg in de directe omgeving moet dus lager worden ingeschat. Ook moet gezegd worden, dat nog maar weinig bekend is over in welke mate levensloopgeschikte woningen (van verschillende categorieën, sterren) voldoen aan de woonbehoefte van senioren, met of zonder zorgbehoefte.

Woningcorporaties hebben de afgelopen jaren daarnaast wooneenheden gelabeld als seniorenwoningen, om zo een specifieke doelgroep te bedienen. Daarbij werd ook Lokaal Maatwerk binnen de woonruimteverdeling toegepast. Er zijn echter recente signalen dat de markt voor speciaal gelabelde seniorenwoningen verzadigd begint te raken voor wat betreft de senioren onder de bevolking van Oegstgeest. Hulpbehoevenden ouderen blijven het liefst zo lang mogelijk thuis wonen, al dan niet met woningaanpassingen en ambulante zorg. De mate waarin senioren met een zorgbehoefte thuis (willen) blijven wonen bepaalt zo voor een deel de vraag naar zorgwoningen (aanleunwoningen en woningen in zorgcomplexen) en vice versa.

³⁸ Woonvoorkeuren van Senioren in Oegstgeest, Tympaan, 2007.

³⁹ Behoefteraming levensloopbestendige woningen in de gemeente Oegstgeest ten behoeve van de vernieuwing seniorencomplexen Hofwijck en Rustenborch, Tympaan, 2008

Belangrijk is ook de vraag: wanneer bepaal je als woonconsument dat je een woning gaat aankopen, die, met het oog op de toekomst, levensloopgeschikt is? Vermoedelijk is dat het moment dat senioren besluiten hun gezinswoning te verruilen voor een andere woning, omdat de kinderen het huis uit zijn en de huidige woning te groot wordt. Senioren zouden in een dergelijke periode geattendeerd moeten worden op de mogelijkheid van overstappen op een levensloopgeschikte woning, in plaats van later, wanneer lichamelijke beperkingen aan de orde zijn.

Als het gaat om woningen voor senioren, zijn er dus vier categorieën:

5. reguliere woningen
6. levensloopgeschikte woningen, voor mensen die nog zelfstandig kunnen wonen, met zorgvraag, maar zonder zorgaanbod in de directe omgeving
7. levensloopgeschikte woningen, voor mensen die nog zelfstandig kunnen wonen, met zorgaanbod in de directe omgeving (verzorgd en beschut wonen)
8. Beschermd wonen (voor mensen, die niet meer zelfstandig kunnen wonen)

Bepalen welke hoeveelheden woningen in bovenstaande categorieën gebouwd moeten worden, is een lastige zaak. Hiervoor zullen recente ontwikkelingen, zoals extramuralisering van de zorg en langer zelfstandig wonen door ouderen, moeten worden meegenomen. De ambtenaar Wonen zal hierover samen met de afdeling WSO een programma moeten opstellen. Het gaat dan om de categorieën 2, 3 en 4. De Witte-vlekkenkaart van de woon-, zorg- en welzijnsvoorzieningen in Oegstgeest geeft aan dat er met name een tekort zal ontstaan in de categorie beschermd wonen (licht) ⁴⁰.

In elk geval geldt voor alle senioren dat ze bekend moeten worden met mogelijke toekomstige keuzes ten aanzien van de levensloopbestendigheid van hun huidige woning. Door ze in een vroeg stadium bij deze levensloopbestendigheid te bepalen, kunnen ze worden aangezet om zelf vroegtijdig maatregelen te nemen met het oog op hun oude dag. Het gaat dan om anticiperen op de woonvraag voor de woningen in de categorie 2 en 3, gericht op senioren, die op dit moment gehuisvest zijn in categorie 1.

In het paraplubestemmingsplan Mantelzorg is de mogelijkheid opgenomen voor tijdelijke wooneenheden in tuinen van woningen, zodat kinderen hun ouder wordende ouders bij huis kunnen verzorgen. Sinds de vaststelling van dit paraplubestemmingsplan geldt deze mogelijkheid voor alle vigerende bestemmingsplannen. In nieuwe bestemmingsplannen wordt deze mogelijkheid ook opgenomen.

⁴⁰ Witte-vlekkenkaart van de woon-, zorg- en welzijnsvoorzieningen in Oegstgeest, RBGZHN, 2010. Bij de Witte-vlekkenkaart is uitgegaan van de bouwprogrammering voor Hofwijck ten tijde van half 2009.

Hoofdstuk 4 Uitvoering en evaluatie

4.1 Inleiding

Woonbeleid is niet een doel op zich, maar dient om het wonen in Oegstgeest prettig te maken. Wat prettig is, verandert met de tijd. Onderdeel van goed woonbeleid is daarom ook het inbouwen van momenten om het beleid bij te stellen. Dit hoofdstuk stelt maatregelen voor om zo'n periodiek ijkmoment in te bouwen.

4.2 Evaluatie van het woonbeleid

Woonwensen zijn aan verandering onderhevig. Veranderingen in bevolkingssamenstelling, huishoudensamenstelling, persoonlijke voorkeuren, maatschappelijke ontwikkelingen en de kenmerken van de woningvoorraad drukken elk op hun eigen manier een stempel op de woonbehoefte. Woningaantallen en woningkwaliteiten, woonvoorkeuren en woonbeleid zijn daarom onderdeel van een repeterende cyclus.

Afstemming van de woonbehoefte op het aanbod van de woningvoorraad blijft daarom een constante noodzaak om prettig wonen in Oegstgeest mogelijk te blijven maken. Deze woonvisie bepleit dan ook een periodieke evaluatie van het woonbeleid. Als onderdeel daarvan zal regelmatig een woningmarktanalyse moeten worden uitgevoerd. Gezien de traagheid van onderzoekstrajecten en beleidsontwikkeling (die zal toenemen, door de toenemende noodzaak van afstemming tussen gemeentelijke afdelingen), zal in de aanloop van herziening van het woonbeleid in de toekomst standaard een woningmarktanalyse moeten worden uitgevoerd. Deze woonvisie roept op tot het periodiek beschikbaar stellen van budget voor die woningmarktanalyse.

Wanneer evaluatie en herziening van het woonbeleid wordt ingepland voor 2015-2016, zal de opdracht voor een woningmarktanalyse verstrekt moeten worden in 2014-2015.

4.3 Uitvoeringsprogramma Wonen 2012-2020

Zoals aangegeven in hoofdstuk 1, zal een concretisering van de activiteiten, ter verwezenlijking van de ambities van de 7 themavelden, in de eerste helft van 2012 een Uitvoeringsprogramma Wonen worden opgesteld. Het uitvoeringsprogramma bevat concrete activiteiten, projecten, gekoppeld aan een tijdspad.

Bij de totstandkoming van het nieuwe woonbeleid van Gemeente Oegstgeest is dus sprake van twee fasen. Voor deze fasering is gekozen om twee redenen. Ten eerste, om de ontwikkeling van een visie op het wonen in Oegstgeest niet te laten hinderen door gedachten over mogelijke beperkingen in de uitvoering ervan. Beleidsdoelen zijn immers belangrijker dan de middelen die tot verwezenlijking van die doelen worden ingezet. Men ontwikkelde dus eerst een doel en bedenke dan hoe dat doel kan worden bereikt. Natuurlijk is realiteitszin bij

het formuleren van doelen onontbeerlijk. Daarom is per themaveld in deze Woonvisie een voorzichtige indicatie gegeven van mogelijke beleidsuitvoeringsactiviteiten.

Voor deze fasering is ten tweede gekozen, omdat bij de uitvoering van beleid een zekere verfijningslag onontbeerlijk is. Om tot een reëel uitvoeringsprogramma te komen, is overleg nodig over de organisatie van het beleid en de middelen die daarvoor beschikbaar zijn. Zonder deze elementen is een tijdsplanning niet mogelijk. Het ontbreekt in 2011 aan voldoende tijd om tot een dergelijk, goed doordacht uitvoeringsprogramma te komen. Omdat zorgvuldigheid wel een pre is, wordt het opstellen van het Uitvoeringsprogramma Wonen daarom ingepland voor 2012.

De opzet van deze Woonvisie is daarmee anders dan de opzet van de Volkshuisvestingsnotitie uit 2006. Het Uitvoeringsprogramma zal per themaveld aangrijpen op de visie, zodat er een één-op-één-relatie ontstaat tussen de ambities uit de Woonvisie en de maatregelen uit het Uitvoeringsprogramma. In het Uitvoeringsprogramma zullen prestatie-indicatoren worden opgenomen, om evaluatie van het beleid te vergemakkelijken.

Bijlagen

1. *Oegstgeest in Beeld*, Woningmarktanalyse, FM Advies, 2010
2. *Regionale Woonvisie Holland Rijnland 2009-2019*, Holland Rijnland, 2009