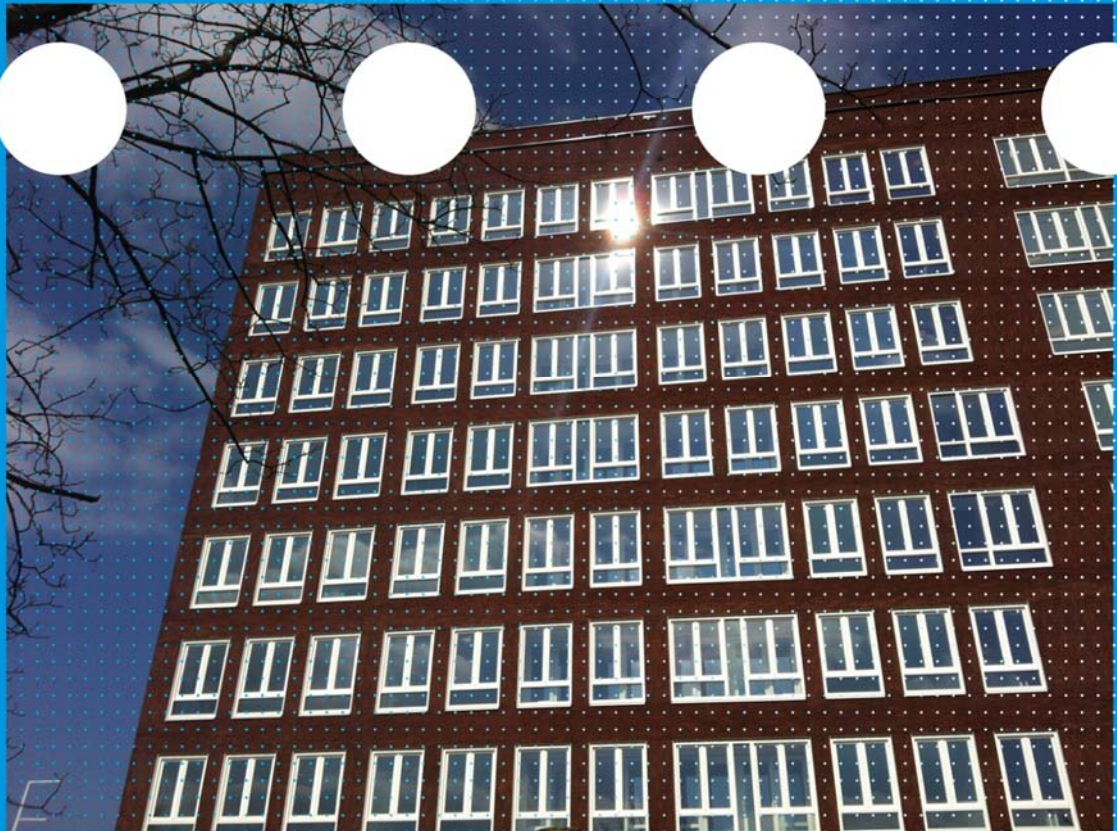


**stec
groep**



Regionale woonagenda Holland Rijnland

Holland Rijnland



Stec Groep aan regio Holland Rijnland

Frans Wittenberg en Boudewijn Kuijl
1 oktober 2014

Inhoudsopgave

1	Inleiding	4
1.1	Aanleiding	4
1.2	Regionale woonagenda met subregionale vertaling	4
1.3	Kaders.....	4
2	Wat komt op Holland Rijnland af?	6
2.1	Inleiding.....	6
2.2	Groei van de woningbehoefte	6
2.3	Veranderende samenstelling van de huishoudens	7
2.4	Ontwikkeling inkomens sterk afhankelijk van economische groei	7
2.5	Trendbreuken op de woningmarkt	8
3	Wat gaan we doen in Holland Rijnland?	10
3.1	Voorzien in de kwantitatieve woningbehoefte.....	10
3.2	Voorzien in de kwalitatieve woningbehoefte	11
3.3	Klaar maken voor scheiden wonen en zorg.....	14
3.4	Voldoende sociale huurwoningen voor de behoefte	15
3.5	Kansen verzilveren in de vrijesectorhuur	17
4	Uitvoerings- programma Holland Rijnland	19
4.1	Wat gaan we doen?	19
4.2	Regionaal Afwegingskader Woningbouwplannen.....	20
4.3	Monitoring	22
	Bijlage A: WBR en BP	23
	Bijlage B: behoefte sociale voorraad	24
	Bijlage C: omvang sociale voorraad	28
	Bijlage D: beschikbaarheid	29
	Bijlage D: rapport marktopname capaciteit	31

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

In de regio Holland Rijnland zal het aantal inwoners en huishoudens de komende vijftien jaar naar verwachting nog verder toenemen. Misschien nog wel belangrijker: de leeftijd en samenstelling van huishoudens verandert flink door vergrijzing en gezinsverdunding. Daar komt bij de economische en kredietcrisis met strengere hypotheekvereisten, dalen van woningwaardes, stagnatie in de bouw en verkoop van nieuwbouw. Overigens zijn er sinds kort de eerste tekenen van herstel in de economie en op de woningmarkt.

Om goed in te kunnen spelen op de nieuwe omstandigheden hebben de gemeenten in Holland Rijnland deze regionale woonagenda opgesteld. Met de woonagenda willen de gemeenten de woningmarkt versterken. Ook is er een belangrijke koppeling met het ruimtelijk beleid, zoals dat is vastgelegd in de provinciale Visie Ruimte en Mobiliteit en (inter)gemeentelijke structuurvisies. Deze agenda vervangt de vorige regionale woonvisie uit 2009.

1.2 Regionale woonagenda met subregionale vertaling

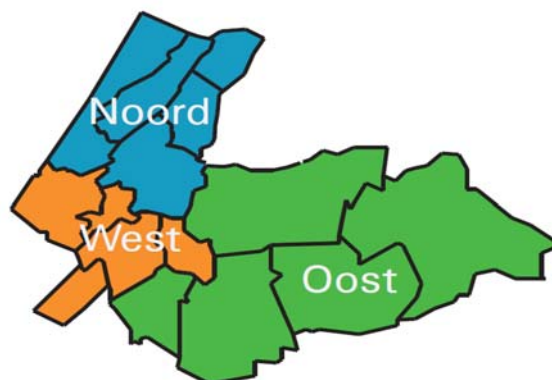
Deze woonagenda richt zich op een beperkt aantal thema's die regionaal van belang zijn. De gewenste ontwikkelingsrichting wordt op hoofdlijnen aangegeven. Het is een leidraad zodat de gemeenten binnen Holland Rijnland optimaal kunnen werken aan de versterking van de regionale woningmarkt. Ook is deze agenda de basis voor verantwoording van bestemmingsplannen. De Ladder voor duurzame verstedelijking is doorlopen. Gemeenten hoeven plannen die zijn afgestemd binnen deze agenda niet afzonderlijk te rechtvaardigen aan de provincie, regio of buurgemeenten. Nut en noodzaak zijn dan al aangetoond.

Onderscheid in subregio's

Naast het niveau van de regio als geheel maken we een vertaling naar de drie subregio's. Gebieden die een redelijke samenhangende woningmarkt hebben.

De subregio's zijn:

- Noord: Hillegom, Lisse, Noordwijk, Noordwijkerhout en Teylingen.
- West: Katwijk, Leiden, Leiderdorp, Oegstgeest en Voorschoten.
- Oost: Alphen aan den Rijn¹, Kaag en Braassem, Nieuwkoop, Rijnwoude en Zoeterwoude.



1.3 Kaders

De provincie Zuid-Holland stelt de belangrijkste kaders voor de regionale woonagenda.

Provinciale Visie Ruimte en Mobiliteit (VRM)

Belangrijk kader voor deze regionale woonagenda is de provinciale Visie Ruimte en Mobiliteit (VRM). Deze is vastgesteld in juli 2014. De opgaven voor de Zuidvleugel, en dus ook voor Holland Rijnland, uit de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte van het Rijk hebben hierin een plek gekregen. Voor het wonen zet de provincie in op optimaal benutten van bestaand stads- en dorpsgebied, voldoende sociale woningen voor de doelgroep en het

¹ Per 1 januari 2014 vormen Alphen aan den Rijn, Rijnwoude en Boskoop één gemeente. In deze woonagenda worden de voormalige gemeenten afzonderlijk benoemd analoog aan het onderscheid dat de provincie maakt in haar onderzoeken.

realiseren van de juiste woningen op de juiste plek. Belangrijk instrument hierbij is de Ladder voor Duurzame Verstedelijking.

Ladder voor Duurzame Verstedelijking

De provincie Zuid-Holland vraagt de regio ook om een onderbouwing van de woningprogrammering op de basis van de Ladder voor Duurzame Verstedelijking. Deze is inmiddels verankerd in het Rijksbeleid (artikel 3.1.6 Besluit ruimtelijke ordening) en maakt onderdeel uit van de provinciale Verordening Ruimte en kent drie treden:

- Nieuwbouwplannen passen aantoonbaar in regionale dan wel bovenregionale behoefte;
- Eerst inbreiden, dan uitbreiden;
- Multimodale ontsluiting bij uitbreiding.

WBR 2013 en BP2013

De provincie maakt elke drie jaar een berekening van de verwachte woningbehoefte (WBR2013) en een bevolkingsprognose (BP2013). In deze woonagenda is uitgegaan van de WBR2013 omdat dit een beleidsarme prognose is met als uitgangspunt migratiesaldo nul. Meer achtergrond over de prognoses staat in bijlage A. Verder is gebruik gemaakt van het onderzoek Marktopnamecapaciteit regio Holland Rijnland 2013 van Companen en de woningmarktverkenning Zuid-Holland 2013 van ABF Research.

Wat verwacht de provincie van een regionale woonvisie?

- Regionaal afgestemd kwalitatief en kwantitatief woningbouwprogramma met toepassing van de Ladder voor Duurzame Verstedelijking en gebaseerd op de actuele behoeferamingen (WBR 2013) en afspraken over de accommodatie van enkele specifieke bovenregionale opgaven.
- Voldoende sociale woningbouw in relatie tot de doelgroep.
- Aandacht voor kansrijke woonmilieus.
- Aandacht voor locaties binnen bestaand stads- en dorpsgebied of daar aan grenzend; in dat geval is er bijzondere aandacht nodig voor een multimodale ontsluiting en landschappelijke kwaliteiten.

2 Wat komt op Holland Rijnland af?

2.1 Inleiding

Voor de woningmarkt in Holland Rijnland is een aantal toekomstige ontwikkelingen van belang. Deze staan in dit hoofdstuk kort en bondig op een rij met daarbij de betekenis voor de woningmarkt. In het volgende hoofdstuk komt aan bod hoe de gemeenten in Holland Rijnland op deze ontwikkelingen willen inspelen.

2.2 Groei van de woningbehoefte

De regio Holland Rijnland kent de komende jaren een groei van de woningbehoefte door toename van het aantal huishoudens en inwoners. De grootste groei van de woningbehoefte vindt plaats in West; kleinere groei vindt plaats in de subregio's Noord en Oost (zie hiervoor ook tabel 1).

Tabel 1: verwachte ontwikkeling woningbehoefte Holland Rijnland naar subregio (2013 – 2029)

	2013-2019	2020-2029
Noord	4.152	2.823
West	9.235	7.718
Oost	4.273	3.419
Holland Rijnland	17.660	13.960

Bron: WBR 2013

In totaal gaat het dan van 2013 tot en met 2029 over 31.620 nieuwe woningen. Op een woningvoorraad van 220.000 woningen in Holland Rijnland is dat een toevoeging van 14% nieuwbouw in zestien jaar tijd. Per jaar betekent dat iets minder dan 1% nieuwbouw.

Daarnaast is er in aangrenzende regio's een vraag die daar niet kan worden geacommodeerd, maar wel in Holland Rijnland. Daarover zijn bestuurlijke afspraken gemaakt o.a. voor de Gebiedsuitwerking Haarlemmermeer-Bollenstreek (GHB), de financiering van de herstructurering van de Greenport Duin- en Bollenstreek door de bouw van z.g. Greenportwoningen in het buitengebied en de Verstedelijkingsstrategie Zuidvleugel. Het betreft de projecten:

- topmilieu Valkenburg (500 woningen)
- Braassemerland
- Duivenvoordecorridor
- Knoop Leiden-West (1.435 woningen met ruimte voor 400 extra woningen)
- Noordse Buurt (430 woningen)
- locaties in het kader van het HOV-net Zuid-Holland Noord
- 5.200 woningen voor de Gebiedsuitwerking Haarlemmermeer-Bollenstreek, waaronder:
 - Bronsgeest 600 woningen;
 - 600 Greenportwoningen; deze kunnen vanwege hun eigen dynamiek onafhankelijk van een programmering worden ontwikkeld.

Wat betekent dit voor de woningmarkt in Holland Rijnland?

- Veel kansen voor nieuwbouw in alle subregio's.
- De planvoorraad dient afgestemd te worden op de woningbehoefte, zowel kwantitatief als kwalitatief, zie daarvoor paragraaf 3.1 en 3.2.

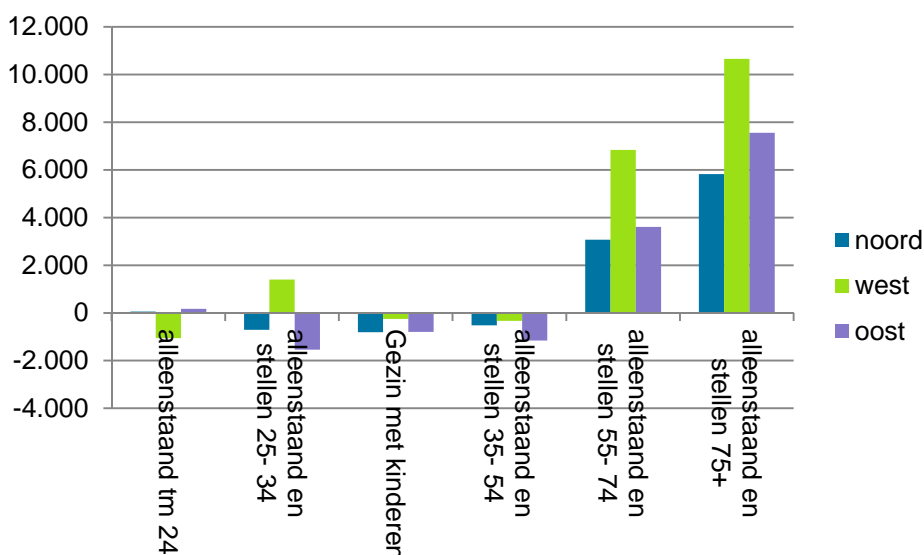
- o Afstemming binnen de Greenport Duin- en Bollensteek van de bovenregionale opgaven vanuit de GHB en voor de locatie Valkenburg.
- o Het maken van een goede en dynamische woningbouwprogrammering voor de lange termijn (minimaal tot 2030).

2.3 Veranderende samenstelling van de huishoudens

Uit figuur 1 blijkt dat tussen nu en 2029 sprake is van een sterke vergrijzing van de bevolking. Het aantal 75+ huishoudens neemt in alle drie de subregio's sterk toe. Ook het aantal 55-74-jaren neemt de komende jaren toe. Verder stijgt het aantal eenpersoonshuishoudens sterk, in het bijzonder bij de 75-plussers.

Gezinnen met kinderen laten in overeenstemming met de landelijke tendens een lichte daling zien. De veranderende samenstelling van de bevolking leidt tot andere behoeften aan woningen en woonmilieus. Elke doelgroep heeft immers andere wensen en eisen voor een woning en een woonomgeving. De vergrijzing leidt sowieso tot een toenemende behoefte aan nul-treden-woningen, appartementen met lift en huur. Zie hiervoor ook paragraaf 3.3.

Figuur 1: ontwikkeling aantal huishoudens naar samenstelling en leeftijd (2013 – 2029)



Bron: huishoudensprognose Provincie Zuid-Holland, 2014

Wat betekent dit voor de woningmarkt in Holland Rijnland?

- o Meer behoefte aan woningen en woonomgevingen die geschikt zijn voor ouderen (o.a. appartementen, 0-treden-woningen en huur).
- o Meer behoefte aan woningen voor (oudere) 1-persoonshuishoudens.
- o Lichte afname behoefte aan woningen voor gezinnen.

2.4 Ontwikkeling inkomens sterk afhankelijk van economische groei

De groei van de economie heeft sterke invloed op de Inkomensontwikkeling. Tabel 2 en 3 geven een overzicht van de ontwikkeling van de inkomens tot 2020 per subregio. In tabel 2 staat de ontwikkeling van de inkomens bij 0-% groei van de economie en in tabel 3 de ontwikkeling bij 1,2% groei.

Verwacht wordt dat bij 1,2% economische groei de lagere inkomensgroepen afnemen en bij 0 % groei behoorlijk gaan toenemen. De midden- en hogere inkomens nemen in beide varianten toe.

Tabel 2: ontwikkeling aantal huishoudens naar inkomensklasse per subregio (2013 – 2020) 0%-groei²

	Noord	Oost	West	Holland Rijnland
Tot €34.678	1.050	1.350	3.050	5.450
€34.678 - €45.000	50	300	500	800
Vanaf €45.000	1.350	1.850	2.800	6.000

Bron: Marktopnamecapaciteit regio Holland Rijnland, Companen 2013; bewerking Stec Groep

Tabel 3: ontwikkeling aantal huishoudens naar inkomensklasse per subregio (2013 – 2020) 1,2%-groei

	Noord	Oost	West	Holland Rijnland
Tot €34.678	-600	-600	-750	-1.900
€34.678 - €45.000	700	750	1.500	2.950
Vanaf €45.000	2.350	3.100	4.850	10.300

Bron: Marktopnamecapaciteit regio Holland Rijnland, Companen 2013; bewerking Stec Groep

De ontwikkeling van de inkomens is belangrijk voor de woningprogrammering naar prijsklassen. Speciale aandacht gaat uit naar de ontwikkeling van de lage inkomensgroepen in relatie tot de benodigde omvang van de sociale voorraad, zie daarvoor ook 3.4. Bovendien speelt hier nog de discussie dat de grens voor de doelgroep voor een sociale huurwoning door het Rijk mogelijk wordt opgetrokken naar € 38.000. In dat geval neemt de groep die aanspraak kan maken op een sociale huurwoning sterk toe.

Wat betekent dit voor de woningmarkt in Holland Rijnland?

- Werken met bandbreedtes bij het programmeren van de benodigde woningvoorraad om in te kunnen spelen op veranderende omstandigheden.
- De benodigde omvang van de sociale voorraad goed in beeld brengen, zie daarvoor 3.4.

2.5 Trendbreuken op de woningmarkt

Waardegroei ten einde

Vijftien jaar lang nam de waarde van de woningen jaar in jaar uit toe. Eind 2008 is daar door de kredietcrisis een einde aan gekomen en omgebogen in waardedaling. Ook in Holland Rijnland was dat het geval. Dit had gevolgen voor de doorstroming en de koopbereidheid van mensen.

Meer belangstelling voor huren

Huren wordt populairder. Duidelijk zichtbaar is de kentering in de voorkeur voor huren (WoON2012 en ABF, 2013). Door de economische recessie, de waardedaling op de koopmarkt en de toenemende flexibiliteit op de arbeidsmarkt is huren steeds populairder aan het worden. Ook de vergrijzing speelt mee omdat oudere huishoudens vaker huren dan kopen. Verder is de regelgeving vanuit Europa van invloed. Middeninkomens kunnen nauwelijks meer terecht in een sociale huurwoning. Aangezien een koopwoning lang niet altijd financieerbaar is voor deze groep, neemt de behoefte aan vrijesectorhuurwoningen (> € 699) toe.

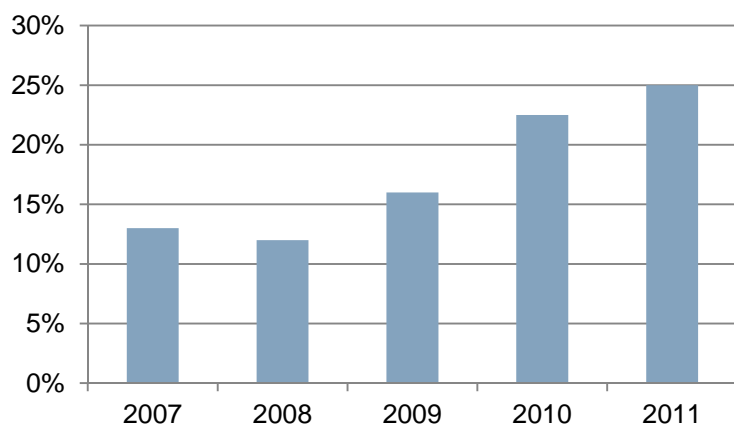
Beleggers investeren op dit moment volop in vrijesectorhuurwoningen (PropertyNL2013 en Capital Value 2013), waarbij de grote institutionele beleggers een voorkeur hebben voor nieuwbouw in de Randstad op aantrekkelijke plekken. De meeste investeringen zijn gericht op het prijssegment tussen € 700 en € 1.000 huur per maand.

² De ontwikkeling van het aantal huishoudens kijkt af van WBR2013 omdat in het onderzoek marktopnamecapaciteit de WBR gegevens van 2010 als basis zijn gebruikt

Stagnatie op de woningmarkt

Er is sprake van duidelijke stagnatie op de woningmarkt. Aanstichter hiervan is de kredietcrisis die geleid heeft tot verscherpt toezicht op banken en de huidige economische crisis. Het verscherpt banktoezicht veroorzaakt vervolgens weer strengere eisen aan de financiering van vastgoed, met als gevolg een vraagvermindering uit de markt. De huidige economische crisis leidt niet alleen tot meer werkloosheid, maar ook tot een gekelderd consumentenvertrouwen. De doorstroming stopt. Huishoudens willen eerst hun woning verkopen voordat een nieuwe woning gekocht wordt. Dat geldt ook voor de nieuwe koper. Er ontstaan situaties waarbij de verkoopwaarde lager ligt dan de hypotheekschuld van de verkoper. De afgelopen jaren is het aantal huishoudens met een potentiële restschuld flink toegenomen in Nederland: 14% in 2007/2008, 25% in 2011 (zie figuur 2). Dit komt overeen met circa 1 miljoen huishoudens. Vooral twintigers en dertigers die de afgelopen tien jaar een huis hebben gekocht kampen vaak met onderwaarde. De eerste lichtpuntjes op de woningmarkt zijn echter weer zichtbaar: de verkopen nemen weer iets toe, de executieveilingen nemen af en het vertrouwen in de woningmarkt is stijgende.

Figuur 2: ontwikkeling van het aandeel eigenwoningbezitters met een potentiële restschuld, 2007-2011



Bron: CBS, 2013

Wat betekent dit voor de woningmarkt in Holland Rijnland?

- Veel aandacht is nodig voor het bevorderen van de doorstroming.
- Naast mogelijkheden voor koop kijken naar de kansen in de vrijesectorhuur, zie daarvoor 3.5.

3 Wat gaan we doen in Holland Rijnland?

3.1 Voorzien in de kwantitatieve woningbehoefte

Doel

- Voorzien in de kwantitatieve woningbehoefte in Holland Rijnland.
- De gemeenten in Holland Rijnland scheppen de planologische voorwaarden om in de regionale woningbehoefte te voorzien. Tot 2020 gaat het om een behoefte van 17.660 woningen en 13.960 woningen in de periode 2020-2029.
- Ruimte bieden voor bovenlokale en specifieke bovenregionale opgaven tot 2030.
- De te reserveren plancapaciteit in Holland Rijnland past bij de verwachte kwantitatieve woningbehoefte en bovenregionale opgaven voor de lange termijn.

Waarom?

Tot 2020 meer planvoorraad dan lokale woningbehoefte in heel Holland Rijnland

Voor de periode tot 2020 is in Holland Rijnland een lokale woningbehoefte van in totaal 17.660 woningen waarbij het merendeel van de behoefte voor rekening komt van de subregio West. Wanneer we deze lokale behoefte confronteren met de harde en zachte plancapaciteit (ruim 22.500 woningen) zien we een overaanbod van plancapaciteit in alle drie de subregio's.

Naast het accommoderen van de lokale en subregionale behoefte, zijn er ook bovenregionale woningbouwopgaven waarover bestuurlijke afspraken zijn gemaakt. Deze betreffen afspraken vanuit de Gebiedsuitwerking Haarlemmermeer-Bollenstreek (GHB), de financiering van de herstructurering van de Greenport Duin- en Bollenstreek door de bouw van z.g. Greenportwoningen in het buitengebied en de Verstedelijkingsstrategie Zuidvleugel. In de Greenport Duin- en Bollenstreek (bestaande uit de gemeenten Hillegom, Katwijk, Lisse, Noordwijk, Noordwijkerhout en Teylingen) bedraagt tot 2030 de bovenregionale opgave 5200 woningen. Daarbij gaat het om 4000 extra woningen voor de zes bollengemeenten, 600 woningen specifiek voor de ontwikkeling van de locatie Bronsgeest te Noordwijk en 600 Greenportwoningen op niet nader geduide locaties in het buitengebied van de zes bollengemeenten. Daarnaast zal de realisering van z.g. Ruimte-voor-Ruimte-woningen in de Greenport Duin- en Bollenstreek als opgave moeten worden meegenomen. Hierdoor zal er tot 2020 een fors tekort zijn aan plancapaciteit in de Greenport Duin- en Bollenstreek. De bovenregionale opgave van op de locatie Valkenburg betreft 500 woningen in het internationaal topmilieu. Tot slot zullen ook de projecten Braassemerland, Duivenvoordecorridor, Knoop Leiden-West, Noordse Buurt en locaties in het kader van het HOV-net Zuid-Holland Noord (deels) worden ontwikkeld voor een bovenregionale vraag en zijn hierover bestuurlijke afspraken gemaakt (en vastgelegd in de VRM).

In sommige gemeenten is de plancapaciteit hoger dan de lokale behoefte omdat woningbouwplannen zijn verbonden aan bovenlokale gebiedsontwikkeling. Een voorbeeld daarvan zijn 340 woningen in Zoeterwoude (ontwikkeling A4/W4).

Duidelijk is dat de totale harde plancapaciteit in Holland Rijnland past binnen de woningbehoefte en qua aantal prima kan worden gerealiseerd. De zachte plancapaciteit overtreft de lokale behoefte. Dit komt waarschijnlijk doordat door de crisis veel mensen hun aankoop hebben uitgesteld. Op dit moment ligt de daadwerkelijke bouw van nieuwbouwwoningen 70% lager dan voor de crisis. Deze vraag zal ooit manifest worden en leiden tot een inhaalslag op de woningmarkt.

In Noord is er ruimte voor meer planontwikkeling voor de bovenregionale opgave. Hier zijn bestuurlijke afspraken over gemaakt. Dat vraagt wel concrete duiding van de plannen die in die specifieke behoefte gaan voorzien.

Daarom is bij de zachte plancapaciteit fasering nodig zodat eigen behoefte, bovenregionale opgaven en planvoorraad in evenwicht komen.

Harde plancapaciteit zijn plannen met een vastgesteld of onherroepelijk bestemmingsplan. Zachte plancapaciteit zijn plannen die in voorbereiding zijn zonder dat sprake is van planologische vaststelling: het gaat om visies en (voor)ontwerpen van bestemmingplannen. Conform de richtlijnen van de provincie programmeren we geen 30% extra plancapaciteit.

Tabel 4: woningbehoefte en plancapaciteit (subregio's) Holland Rijnland 2013 - 2019

	Woningbehoefte (WBR 2013)	Totaal	Plancapaciteit	
			Hard	Zacht
Noord	4.152	6.233	2.812	3.421
West	9.235	10.586	7.336	3.250
Oost	4.273	5.854	3.301	2.553
Holland Rijnland	17.660	22.673	13.449	9.224

Bron: WBR 2013 en plancapaciteit op basis van opgave gemeenten, 2014

Na 2020 minder planvoorraad dan behoefte in heel Holland Rijnland

Als we kijken naar de periode 2020-2030 zien we dat sprake is van een tekort aan plancapaciteit in alle subregio's. Deels kan in dit tekort worden voorzien door zachte plannen die uit de periode 2013-2019 worden doorgeschoven. Er is een faseringsvraagstuk.

Tabel 5: woningbehoefte en plancapaciteit (subregio's) Holland Rijnland 2020 - 2029

	Woningbehoefte (WBR 2013)	Totaal	Plancapaciteit	
			Hard	Zacht
Noord	2.823	1.794	907	887
West	7.718	4.868	839	4.029
Oost	3.419	1.891	1.280	611
Holland Rijnland	13.960	8.553	3.026	5.527

Bron: WBR 2013 en plancapaciteit op basis van opgave gemeenten, 2014

Wat gaan we doen?

- De gemeenten in Holland Rijnland gaan uit van een regionaal plafond voor netto toevoeging van woningen voor de periode tot 2020 van 17.660 woningen (excl. de bovenregionale opvangtaak).
- Per subregio brengen de gemeenten de plancapaciteit in overeenstemming met de opgave volgens het afwegingskader dat staat beschreven in hoofdstuk vier.
- De gemeenten in Holland Rijnland geven voorrang aan nieuwbouwplannen die kwalitatief goed zijn: goed product op de juiste plek.

3.2 Voorzien in de kwalitatieve woningbehoefte

Doel

- Het aanbod in kwalitatief opzicht zo goed mogelijk laten aansluiten op de toekomstige behoefte: de juiste typen woningen op de juiste plaats.

Waarom?

Toevoegen van juiste productmarktcombinaties (PMC's) leidt tot een gezondere woningmarkt

Om een gezonde regionale woningmarkt te creëren is het wenselijk om de juiste woningen aan de markt toevoegen. Het toevoegen van de verkeerde PMC's kan leiden tot verlaagd afzettempo, leegstand, schaarste etc. Elementen die op een gezonde woningmarkt niet gewenst zijn.

Marktkansen verschillen per subregio

De gemeenten in Holland Rijnland willen aansluiten bij de marktkansen in de subregio's. Tabel 6 geeft een

overzicht van de marktkansen per subregio, waarbij rekening is gehouden met de bestaande voorraad. Wat opvalt is dat de marktkansen voor de huursector op korte termijn groter zijn dan voor de koopsector.

Van belang is dat het hier gaat om marktkansen op korte termijn. Deze zijn in beeld gebracht op basis van onderzoek en gesprekken met marktpanelen midden in de economische recessie. Dit kan tot gevolg hebben dat de vraag naar goedkopere woningen op langere termijn wat is overschat. Bij economisch herstel zien we doorgaans de behoefte aan duurdere woningen weer stijgen, zie ook 3.5 voor de behoefte aan vrijesectorhuur. Het volgen van de marktontwikkelingen is daarom van grote waarde bij woningprogrammering.

De marktkansen verschillen vanzelfsprekend ook binnen de subregio's en tussen steden en dorpen. Zo blijkt uit bijlage E bijvoorbeeld dat de kansen voor sociale huurappartementen in de dorpen groter zijn dan in de steden omdat de bestaande voorraad in de eerste kleiner is. Gemeenten volgen de lokale marktkansen en houden rekening met de algemene vraag naar woningen en woonmilieus in de regio.

Tabel 6: marktkansen naar subregio

	Noord	Oost	West
Huur			
Eengezins <699			
Eengezins >699			
Appartement < 699			
Appartement > 699			
Koop			
Eengezins <200.000			
Eengezins >200.000			
Appartement < 200.000			
Appartement > 200.000			

- zeer kansrijk
- kansrijk
- neutraal
- niet kansrijk

Bron: Marktopnamecapaciteit regio Holland Rijnland, Companen, 2013. Bewerking Stec Groep

Meer behoefte aan stedelijke woonmilieus in West en Noord en (centrum) dorps in Oost

De woonomgeving is mede bepalend voor de beleving en leefbaarheid van de inwoners van Holland Rijnland. Daarom streven de gemeenten bij de woningprogrammering naar woonmilieus waar behoefte aan is.

Tabel 7 geeft een overzicht van de woonvoorkeuren van huishoudens naar type locatie. Hieruit blijkt dat de komende jaren een toenemende behoefte is aan de woonmilieus centrum stedelijk en buiten centrum in West en Noord en aan (centrum) dorps in Oost (overigens zal de behoefte aan centrumstedelijk wonen zich meer in West manifesteren dan in Noord). Kern van het verhaal is dat de nabijheid en bereikbaarheid van voorzieningen door woonconsumenten steeds belangrijker wordt gevonden. De woonmilieus (van ABF) geven een indicatie voor de gewenste ontwikkeling die lokaal vorm wordt gegeven.

Tabel 7: toekomstige voorkeuren voor woonmilieus verdeeld naar regio's

	Centrum stedelijk	Buiten centrum	Groen stedelijk	(Centrum) dorps	Landelijk wonen
Holland Rijnland West/Noord (2011-2019)	25%	21%	9%	18%	28%
Holland Rijnland West/Noord (2020-2029)	29%	29%	12%	14%	16%
Trend	toename	toename	toename	afname	afname
Holland Rijnland Oost (2011-2019)	7%	14%	18%	41%	19%
Holland Rijnland Oost (2020-2029)	3%	0%	18%	59%	20%
Trend	afname	afname	stabiel	toename	stabiel

Bron: WBR, 2013

Figuur 3: impressie woonmilieus: centrum stedelijk, buiten centrum, groenstedelijk, (centrum) dorps en

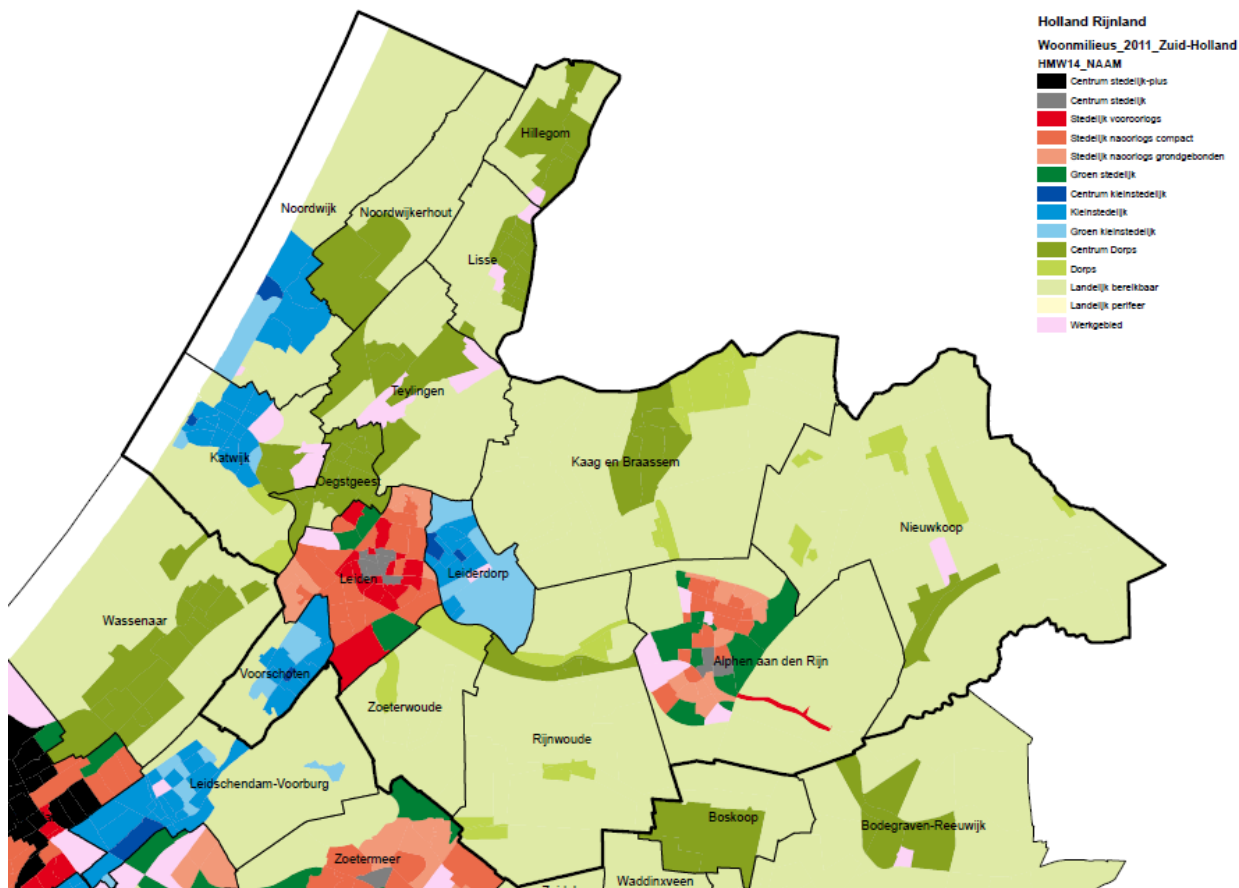
landelijk



korte definitie per woonmilieu. Daarnaast een kaartje (figuur 4) waar deze milieus nu zijn te vinden in Holland Rijnland.

- Centrum stedelijk: (historische) binnensteden, city/nieuwe stedelijke centra, centra van nieuwe steden. Essentie: centrale ligging, relatief hoge woondichtheid, functiemenging.
- Buiten centrum: rond het centrum gelegen compact en monofunctioneel woonmilieu. Vooroorlogse etage, vooroorlogse grondgebonden, vooroorlogse herenhuizen, vooroorlogse tuindorpen, naoorlogse etage, naoorlogse grondgebonden. Essentie: de stadswijk.
- Groen stedelijk: monofunctioneel woonmilieu dat ruim en groen van opzet is in grotere gemeenten. De uitbreiding aan de stad, groeikernen en actuele uitleg vallen hieronder. Essentie: huis met een tuin.
- (Centrum) dorps: historische kernen, nieuwe kernen. Essentie: multifunctionele centra in kleinere kernen.
- Landelijk wonen: lage bebouwingsdichtheid in een overwegend groengebied met weinig voorzieningen. Villa wijken, wonen in het landschap, landgoederen.

Figuur 4: woonmilieus in Holland Rijnland



Bron: ABF, bewerking provincie Zuid Holland, 2011

Wat gaan we doen?

- De gemeenten in Holland Rijnland kiezen voor woningbouw zoveel mogelijk binnen bestaand bebouwd gebied (bestaand stedelijk en dorps gebied).

- Aanvullend hierop kiezen de gemeenten in de Greenport Duin- en Bollenstreek voor het mede realiseren van de bovenregionale opgaven door nu tevens woningbouwplannen te reserveren aangrenzend bebouwde gebieden en in het buitengebied (Greenportwoningen en Ruimte-voor-Ruimzewoningen). Dit ter bevordering van planologische rust en continuïteit van beleid voor de vernieuwing tot een vitale greenport.
- De marktkansen per subregio, de behoefte aan woonmilieus en de bovenregionale opgaven zijn voor de gemeenten in Holland Rijnland leidraad voor de woningprogrammering.
- De gemeenten in Holland Rijnland verdelen de woningbouw met behulp van het afwegingskader (zie hoofdstuk vier) over kernen en houden daarbij rekening met draagvlak onder voorzieningen.

3.3 Klaar maken voor scheiden wonen en zorg

Doel

- Voldoende passende woningen (bestaand en nieuw) voor zorgbehoevenden waaronder ouderen en gehandicapten.

Waarom?

Forse toename ouderen en daarmee behoefte aan zorgproof woningen

Als gevolg van de vergrijzing groeit de behoefte aan geschikte woningen en woonmilieus voor seniorenhuishoudens. Een deel hiervan zal binnen de bestaande, reguliere woningvoorraad opgevangen moeten worden. Het kabinetsbeleid is immers gericht op het stimuleren van het zelfstandig blijven wonen van senioren (extramuralisering) en de intramurale capaciteit in verzorgingshuizen af te bouwen.

Extramuralisering van de zorg; naast ouderen ook gehandicapten en zorgbehoevenden

Het beleid ten aanzien van zorgbehoevende ouderen en gehandicapten is erop gericht om deze zoveel mogelijk thuis te laten wonen. Dit geldt voor zorgbehoevenden met ZorgZwaartePakketten (ZZP) 1 tot en met 3. Concreet betekent dat deze cliënten met een zorgvraag die voorheen in een intramurale setting zorg zouden ontvangen, voortaan de zorg in eigen omgeving moeten organiseren (extramuralisering van de zorg). Dit geldt zowel voor ouderen als voor gehandicapten.

Hoewel het beleid nieuw is, is de afname van de capaciteit van verpleeg- en verzorgingshuizen al langer geleden ingezet. Ter illustratie: terwijl het aantal 80-plussers sinds begin jaren '80 is verdubbeld, is het aantal beschikbare plaatsen in verpleeg- en verzorgingshuizen per 80-plusser meer dan gehalveerd³. Dit betekent een grote opgave in de (bestaande) voorraad van zelfstandige woningen. Wat opvalt is dat hoewel de (latente) vraag naar geschikte seniorenwoningen groot is, nieuwbouwcomplexen vaak met moeite verhuurd of verkocht worden aan de doelgroep.

Van intramurale naar extramurale capaciteit

Momenteel brengt het zorgkantoor de actuele cijfers in beeld over het aantal intramurale plaatsen dat wordt geschrapt. Deze groep mensen zal een extra beroep doen op zorggeschikte woningen. Het tekort zorggeschikte woningen tot 2020 is op basis van de woonzorgmonitor van de RCG Zuid-Holland Noord (2011) geraamd op ten minste 4.200 woningen. De druk zal naar verwachting toenemen.

Vanuit de WMO worden huishoudelijke hulp en individuele woningaanpassingen betaald. Vanaf 2015 wordt de verzorging vanuit de AWBZ overgeheveld naar de WMO. Verpleging aan huis komt voor rekening van de zorgverzekeraars (Wet langdurige zorg) en vanuit de AWBZ wordt straks alleen nog de intramurale zorg betaald. Vooral de middeninkomens met een eigen woning zijn een aandachtsgroep omdat deze steeds meer woningaanpassingen zelf moeten gaan betalen.

Dit betekent drie belangrijke opgaven voor Holland Rijnland, op te pakken samen met corporaties en zorgaanbieders en private investeerders:

- Stimuleren (preventieve) aanpassing van woningen aan wensen en behoeften van seniorenhuishoudens.

³ Bron: indiceren zorgzwaartepakketten 1, 2 en 3. Aedes en Actiz, 2013

- Voorzien in behoefte aan geschikt⁴, verzorgd⁵ en intramuraal wonen.
- Transformatie van vrijkomend zorgvastgoed.

Daarnaast gaat het om zaken die een zeer sterke koppeling hebben met ander sociaal-maatschappelijk, zorg- en welzijnsbeleid, denk aan:

- Voldoende, bereikbare voorzieningen in levensvatbare clusters;
- Beperken regeldruk om ruimte te geven aan nieuwe woonvormen en woonomgevingen (wonen in achtertuin, mantelzorg woningen, kangoeroewoning, uitbouw beneden et cetera).

Wat gaan we doen?

- Samen met zorgkantoor, zorginstellingen en corporaties gaan de gemeenten in Holland Rijnland de tekorten en overschotten aan zorgproof woningen in beeld brengen en nemen zo nodig passende maatregelen.
- De gemeenten in Holland Rijnland starten een communicatietraject richting bewoners om hen te informeren, bewustzijn te creëren, te begeleiden en te faciliteren bij aanpassingen van woningen om – met zorgvraag - langer thuis te kunnen blijven wonen.
- De gemeenten in Holland Rijnland verkennen mogelijke belemmeringen in regelgeving om bestaande woningen “zorgproof” te maken.
- De gemeenten in Holland Rijnland gaan met de zorginstellingen in gesprek om een beeld te krijgen van de omvang van het vrijkomende zorgvastgoed en de mogelijkheden voor herinvulling (in relatie tot de woningprogrammering).

3.4 Voldoende sociale huurwoningen voor de behoefte

Doel

- Voorzien in voldoende sociale huurwoningen voor de behoefte van de sociale doelgroep.
- Vergroten van de daadwerkelijke beschikbaarheid van sociale huurwoningen.

Waarom?

Veranderingen ten opzichte van de vorige woonvisie

In de vorige woonvisie was het uitgangspunt 30% sociaal (huur en koop) in de nieuwbouw voor geheel Holland Rijnland. Dit percentage was gebaseerd op de nieuwbouw die nodig was om de sociale voorraad in stand te houden omdat zo'n 30% gesloopt zou worden. Op die manier bleef de sociale voorraad op peil en werd voorzien in de behoefte. Ten opzichte van de vorige woonvisie zijn twee veranderingen van belang:

- Het norminkomen voor de sociale doelgroep is door het rijksbeleid veranderd. Nu gaat het om huishoudens met een inkomen tot €34.678, prijspeil 2014;
- Sociale koopwoningen zijn in navolging van het regionale huisvestingsbeleid niet langer een regionaal instrument om in de behoefte te voorzien. Daarom gaat deze regionale woonagenda alleen over sociale huurwoningen.

Tekort aan sociale huurwoningen

De gemeenten in Holland Rijnland willen voorzien in voldoende huurwoningen voor de sociale doelgroep. Tot de sociale doelgroep behoren zoals gezegd de huishoudens die een inkomen hebben dat lager of gelijk is aan de rijksnorm om in aanmerking te kunnen komen voor sociale huur (€34.678 prijspeil 2014).

Voor geheel Holland Rijnland verwachten we een tekort van sociale huurwoningen tussen 1.170 en 4.200 woningen tot 2020, met aanzienlijke verschillen per subregio, zie bijlage B. Procentueel gaat het voor Holland Rijnland om een tekort tussen de 7 en 24% (gemiddeld 15%). Bij de berekening van dit tekort is rekening gehouden met aannames over de ontwikkeling van de doelgroep, veranderingen in de voorraad door sloop, verkoop en huurverhogingen en het scheef wonen.

⁴ Nultredenwoningen, geen 24-uurs nabije zorg of zorg op afroep, wel zorg op afspraak (planbare zorg), zoals thuiszorg.

⁵ Nultredenwoningen, waarbij de mogelijkheid tot het verkrijgen van extramurale verzorging, verpleging, begeleiding en hotel- en welzijnsdiensten onderdeel uitmaken van het geboden arrangement. In de directe fysieke nabijheid zijn zorgvoorzieningen en diensten aanwezig, al dan niet binnen een complex.

Als leidraad voor de woningprogrammering in de nieuwbouw houden de gemeenten in Holland Rijnland als regionale ondergrens 15% sociale woningbouw (huur) aan. Per subregio en gemeente zal dit medio 2015 worden gedifferentieerd op basis van actueel lokaal onderzoek rekening houdende met het aandeel sociale huurwoningen in de woningvoorraad, zie bijlage C. Uiteindelijk gaat het om een netto-toevoeging aan de bestaande voorraad zodat deze voldoende is om in de vraag van de doelgroep te voorzien.

Verder zullen gemeenten bedacht zijn op bijzondere situaties zoals de verkoop van Vestia bezit. Zo staan in Nieuwkoop bijvoorbeeld 500 sociale huurwoningen van Vestia te koop. Ook andere corporaties, waaronder de Noordwijkse Woningstichting, hebben verkoopplannen die een significante invloed kunnen hebben op de totale voorraad sociale huurwoningen. In de berekening van het gemiddelde aandeel van 15% sociale huur is met deze verwachte ontwikkelingen geen rekening gehouden.

Het toekomstig tekort aan sociale huurwoningen is geen statisch gegeven. Dit is sterk afhankelijk van factoren zoals economische ontwikkeling, het scheef wonen en de afname van de sociale voorraad door verkoop, sloop en huurverhogingen. De mogelijke wijziging van de inkomensgrens van de sociale doelgroep naar €38.000 heeft eveneens een sterke impact. De gemeenten in Holland Rijnland monitoren daarom jaarlijks de ontwikkeling in de sociale huurvoorraad in relatie tot de doelgroep.

Met de corporaties gaan de gemeenten afspraken maken over het realiseren van voldoende sociale huurwoningen in de nieuwbouw. Bijzonder aandachtspunt: de investeringsruimte van corporaties staat onder druk door verhuurdersheffing en heffingen als gevolg van corporaties in de problemen. De gemeenten in Holland Rijnland gaan hierover in gesprek met de corporaties en verkennen de mogelijkheden om de investeringsruimte te vergroten. Mogelijke knoppen om aan te draaien zijn bijvoorbeeld verkoop, samenwerking met beleggers en prijs/kwaliteitverhouding.

Box: inkomensgrens

In Nederland geldt sinds 2011 een inkomensgrens voor sociale huurwoningen van circa €33.000. Wie per jaar meer verdient, kan niet meer in een sociale huurwoning terecht. Deze toelatingsgrens staat in Nederland sterk onder druk vanuit de Tweede Kamer. Een meerderheid eiste vorig jaar van minister Blok dat die grens voor vijf jaar wordt opgerekt tot €38.000. Ook is gevraagd om in Brussel na te gaan of de grens niet kan worden verhoogd tot €43.000.

Afnemende beschikbaarheid sociale huurwoningen

Naast het tekort aan sociale huurwoningen zijn er zorgen over de afnemende beschikbaarheid van deze woningen. De doorstroming in de voorraad en de mutatiegraden zijn sterk gedaald. Enkele punten op een rij:

- Lage en afnemende mutatiegraad: in Nederland lag de mutatiegraad in 2012 op 7,9%. In Holland Rijnland kende het merendeel van de corporaties tussen 2009 en 2012 een jaarlijkse mutatiegraad tussen de 5 en 7%; duidelijk lager dan het Nederlands gemiddelde. Alleen de corporaties in Leiden kenden mutatiecijfers rondom het landelijk gemiddelde.
- Het aantal vrijgekomen woningen daalt zowel in het werkgebied van Woonmarkt Rijnstreek en Woonzicht.
- De slaagkans om aan een sociale woning te komen ligt in Woonmarkt Rijnstreek bijvoorbeeld op circa 25%. Dit betekent dat slecht één op de vier actief woningzoekenden daadwerkelijk een woning krijgt toegewezen. Voor het gebied van Woonzicht is de slaagkans nog lager en ligt op circa 16%.

De gemeenten in Holland Rijnland vinden het belangrijk om de beschikbaarheid van sociale huurwoningen te vergroten en gaan hierover in overleg met de corporaties.

Box: schaarste in de beschikbare voorraad: regionale huisvestingsverordening

Om de schaarse voorraad sociale huurwoningen zo optimaal mogelijk te verdelen onder huishoudens horende tot de doelgroep, is de regionale Huisvestingsverordening Holland Rijnland 2013 vastgesteld. Daarmee is er uniforme regelgeving voor een eenvoudig en transparant woonruimteverdeelsysteem. In de regionale huisvestingsverordening van Holland Rijnland is lokale beleidsruimte opgenomen. Dit betekent dat maximaal 30% van het aantal verhuringen jaarlijks lokaal mogen worden toegewezen om specifieke lokale en subregionale volkshuisvestelijke knelpunten op te lossen. Hiermee wordt gerichte doorstroming op gang gebracht. De gemeenten hebben hiervoor gekozen, omdat sprake is van schaarste in de regio. De schaarste moet worden verminderd door het toevoegen van woningen en het vergroten van de beschikbaarheid voor de doelgroep in bestaande voorraad.

Wat gaan we doen?:

- Met de corporaties gaan de gemeenten in Holland Rijnland in gesprek over de uitdagingen voor Holland Rijnland:
 - het realiseren van ten minste 15% sociale huurwoningen in de nieuwbouw voor Holland Rijnland als geheel, met differentiatie naar subregio's Noord, Oost en West uitgaande van verschillen in behoefte aan sociale huurwoningen binnen de subregio's.
 - het vergroten van de beschikbaarheid van sociale huurwoningen.
 - het verkennen van mogelijkheden om investeringsruimte voor corporaties te vergroten.
- De gemeenten in de subregio's maken voor juli 2015 afspraken over de verdeling van het nieuwbouwprogramma sociale huurwoningen, passend binnen de regionale agenda, op basis van de meest actuele lokale data.
- De gemeenten in Holland Rijnland verkennen de mogelijkheden om de doorstroming van de middeninkomens te vergroten door realisatie van vrije sector huur tussen de € 700 en 900 en de goedkope koop (tot circa € 200.000) en/of door de inzet van erfpacht of goedkope leningen (soort starterslening) voor de middeninkomens in een sociale huurwoning bij koop van een woning.
- De gemeenten in Holland Rijnland gaan in overleg met de corporaties de mogelijkheden onderzoeken om starters die tussen de € 34.000 en 43.000 verdienen een tijdelijk huurcontract aan te bieden. Als na vijf jaar blijkt dat het inkomen boven de € 43.000 is, kan deze starter doorstromen naar een vrijesectorhuurwoning en komt de sociale huurwoning weer beschikbaar voor de lagere inkomens. Denk hierbij bijvoorbeeld aan het initiatief van de woningcorporatie Stadgenoot die tijdelijke huurcontracten aan jonge stedelingen aanbiedt. Of aan de recente toezegging van minister Blok aan Amsterdam en Utrecht om dit mogelijk te maken.
- De gemeenten in Holland Rijnland monitoren jaarlijks de relevante ontwikkelingen in de sociale huurvoorraad (o.a. nieuwbouw, sloop, verkoop, liberalisering) in relatie tot de doelgroep. De regio zal daarover in gesprek gaan met de koepel van woningcorporaties;
- Jaarlijks bespreken de gemeenten in Holland Rijnland de slaagkansen van ingeschreven woningzoekenden en nemen zo nodig passende maatregelen in overleg met de corporaties.

3.5 Kansen verzilveren in de vrijesectorhuur

Doel

- Voorzien in de behoefte aan vrijesectorhuur in Holland Rijnland.

Waarom?

Vrijesector huur is belangrijk voor doorstroming en bedient een deel van de marktbehoefte

Vrijesectorhuurwoningen zijn belangrijk omdat hiermee doorstroming op gang kan worden gebracht vanuit de sociale sector. Hierdoor komen woningen vrij voor de sociale doelgroep. Daarnaast bedient vrijesectorhuur een deel van de marktbehoefte.

Er is toenemende behoefte aan vrijesectorhuur (>699): 8 tot 10%

In de regio Holland Rijnland is marktruimte voor de vrijesectorhuur; dit is in overeenstemming met de landelijke ontwikkeling. Belangrijkste trends die de toenemende belangstelling naar vrijesectorhuur veroorzaken zijn:

- De vergrijzing zorgt voor een toenemende behoefte aan huurwoningen waarvan een deel in de vrijesectorhuur.
- Bij de jongere generaties is steeds vaker sprake van gebruiksdenken in plaats van bezitsdenken: bezitten wordt minder belangrijk. Bovendien zien we een toenemende individualisering en mobiliteit in werk en relaties. Door te huren in plaats van te kopen wordt een huishouden mobieler.
- Financiële redenen. Vanwege de flexibilisering van de arbeidscontracten wordt het steeds lastiger een woning te kopen. Bovendien is de financierbaarheid van een woning lastiger (strengere eisen van banken) en wordt de hypotheekrenteaftrek beperkt. Tenslotte is het beleggingsargument (de woning wordt door de jaren heen steeds meer waard) door de huidige crisis komen te vervallen.
- De corporaties dienen sinds 2011 vanwege EU beleid 90% van hun woningen toe te wijzen aan de sociale doelgroep. Gevolg hiervan is dat de middeninkomens eerder uitwijken naar de vrijesectorhuur. Daartoe extra gestimuleerd door het huidige huurbeleid.

Als we kijken naar de woonvoorkeuren in Holland Rijnland zien we dat 8 tot 10% van alle huishoudens de voorkeur geeft aan een vrijesector huurwoning. Dit komt overeen met een behoefte van 1.400 tot 1.766 woningen tussen nu en 2020, zie tabel 8.

Tabel 8: behoefte aan vrije sector woningen naar subregio (2013 – 2020)

	groei woningbehoefte	Voorkeur vrijesector huur (8-10%)
Noord	4.150	330 - 415
West	9.240	740 - 924
Oost	4.270	340 - 427
Holland Rijnland	17.660	1.400 - 1.766

Bron: WBR 2013 en Woon 2012

Wat gaan we doen?

- De gemeenten in Holland Rijnland stimuleren de ontwikkeling van meer vrijesectorhuur tot 2020. Dit is een gezamenlijke kans. De gemeenten onderzoeken de mogelijkheid om gezamenlijk beleggers naar Holland Rijnland te verleiden. Daarbij wordt verkend wat aantrekkelijke bouwlocaties zijn voor dit segment.

4 Uitvoerings- programma Holland Rijnland

4.1 Wat gaan we doen?

In het overzicht hierna staat samengevat wat we gaan doen.

Voorzien in de kwantitatieve woningbehoefte

- netto toevoeging van 17.660 woningen voor de periode tot 2020 om te voorzien in de regionale behoefte.
- netto toevoeging van 11.000 woningen tot 2030 in de zes gemeenten van de Greenport DB voor de eigen behoefte.
- de bovenregionale opgave in de Greenport DB waar mogelijk faciliteren. In de Greenport Duin- en Bollenstreek (bestaande uit de gemeenten Hillegom, Katwijk, Lisse, Noordwijk, Noordwijkerhout en Teylingen) bedraagt tot 2030 de bovenregionale opgave 5200 woningen. Daarbij gaat het om 4000 extra woningen voor de zes bollengemeenten, 600 woningen specifiek voor de ontwikkeling van de locatie Bronsgeest te Noordwijk en 600 Greenportwoningen op niet nader geduide locaties in het buitengebied van de zes bollengemeenten. Daarnaast zal de realisering van z.g. Ruimte-voor-Ruimte-woningen in de Greenport Duin- en Bollenstreek als opgave worden meegenomen. Daarnaast betreft het de ontwikkelingen:
 - topmilieu Valkenburg (500 woningen)
 - Brassemerland
 - Duivenvoordecorridor
 - Knoop Leiden-West (1.435 woningen met ruimte voor 400 extra woningen)
 - Noordse Buurt (430 woningen)
 - locaties in het kader van het HOV-net Zuid-Holland Noord
- per subregio de plancapaciteit in overeenstemming met de opgave brengen.

Voorzien in de kwalitatieve woningbehoefte

- woningbouw zoveel mogelijk binnen bestaand stads en dorpsgebied.
- als de ontwikkeling niet binnen het bestaand stads- en dorpsgebied mogelijk is, wordt gebruik gemaakt van locaties die
 - gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld;
 - passen in de doelstellingen en richtpunten van de kwaliteitskaart van de Visie ruimte en mobiliteit, waarbij artikel 2.2.1. van toepassing is, en
 - zijn opgenomen in het Programma ruimte, voor zover het gaat om locaties groter dan $\square 3$ hectare.
- de marktkansen per subregio (productmarktcombinaties), de behoefte aan woonmilieus en afgesproken bovenregionale opgaven zijn leidraad voor de woningprogrammering.
- verdelen woningbouw met behulp van afwegingskader en rekening houden met draagvlak van voorzieningen.

Klaar maken voor scheiden wonen en zorg

- de tekorten en overschotten aan zorgproof woningen in beeld brengen en zo nodig passende maatregelen nemen.
- communicatietraject richting bewoners – met zorgvraag – om langer thuis te kunnen blijven wonen.
- verkennen mogelijke belemmeringen in regelgeving om bestaande woningen “zorgproof” te maken.
- omvang van het vrijkomende zorgvastgoed in beeld brengen.

Voldoende sociale huurwoningen voor de behoefte

- met de corporaties in gesprek over de uitdagingen voor Holland Rijnland:
 - voorzien in voldoende sociale huurwoningen in de nieuwbouw voor Holland Rijnland als geheel, met differentiatie naar subregio’s Noord, Oost en West, waarbij een ondergrens van 15% voor geheel Holland Rijnland als leidraad geldt.
 - het vergroten van de beschikbaarheid van sociale huurwoningen.
 - het verkennen van mogelijkheden om investeringsruimte voor corporaties te vergroten.
- voor juli 2015 subregionale afspraken maken over de verdeling van het nieuwbouwprogramma sociale huurwoningen, passend binnen de regionale agenda, op basis van de meest actuele lokale data.
- verkennen van de mogelijkheden om de doorstroming van de middeninkomens te vergroten.
- mogelijkheden onderzoeken om starters die tussen de € 34.000 en 43.000 verdienen een tijdelijk huurcontract aan te bieden.
- jaarlijks monitoren van de ontwikkeling in de sociale huurvoorraad (o.a. nieuwbouw, sloop, verkoop, liberalisering) in relatie tot de doelgroep. De regio zal daarover in gesprek gaan met de koepel van woningcorporaties en de gemeenten met de lokale corporaties.
- bespreken slaagkansen van ingeschreven woningzoekenden en zo nodig passende maatregelen nemen.

Kansen verzilveren in de vrijesectorhuur

- de ontwikkeling stimuleren van meer vrijesectorhuur tot 2020.
- In beeld brengen van de mogelijkheden om gezamenlijk beleggers naar Holland Rijnland te verleiden.

Voor de uitwerking van dit uitvoeringsprogramma gelden de volgende uitgangspunten:

- Wat lokaal kan wordt lokaal opgepakt;
- Subregionale afstemming waar nodig. Daarbij zijn de grenzen van de subregio’s indicatief. Afhankelijk van de omvang en kwaliteiten van het plan kan het noodzakelijk zijn dat een gemeente afstemming pleegt met een gemeente uit een andere subregio;
- Regionale coördinatie, belangenbehartiging en monitoring.

4.2 Regionaal Afwegingskader Woningbouwplannen

Het regionaal afwegingskader woningbouwplannen (RAW) is het model waarmee regiogemeenten bepalen of een bestemmingsplan sub- of bovenregionale afstemming behoeft en waarmee het plan wordt verantwoord bij de provincie. Gemeenten toetsen hun woningbouwplannen aan het RAW als voor het plan een nieuw bestemmingsplan of een wijziging of herziening van het bestemmingsplan nodig is. Het gaat om zowel plannen uit de (actuele) lijst projecten als om reserveplannen en nieuwe initiatieven.

Het resultaat is een dynamische lijst van woningbouwplannen met een realistische planning die jaarlijks wordt gemonitord en besproken. De afstemming is subregionaal of bovenregionaal, de terugkoppeling vindt plaats in het regionale portefeuillehoudersoverleg Ruimte. De grenzen van de subregio’s zijn indicatief. Een regiogemeente schat zelf in met welke buurgemeenten in overleg moet worden getreden over een specifiek plan. Jaarlijks biedt het dagelijks bestuur van de regio na advies van het portefeuillehoudersoverleg Ruimte de actuele planlijst aan Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland aan ter verantwoording van bestemmingsplannen.

Uitgangspunten van de planlijst

Bij de kwalitatieve afweging van plannen die in subregio's plaatsvindt, worden in elk geval de volgende toetsingscriteria gehanteerd:

- a. ligging binnen bestaand stads- en dorpsgebied; in de Greenport kan ook sprake zijn ligging van plannen aangrenzend bestaand stads- en dorpsgebied, conform de locaties die onderdeel uitmaken van het Afsprakenkader tussen provincie Zuid-Holland en de zes bollengemeenten; hiermee geeft de provincie goedkeuring aan de ruimtelijke aanvaardbaarheid; daarnaast zal er sprake zijn van locaties (al dan niet geclusterd) in het buitengebied voor de bouw van Greenportwoningen, die vanwege hun eigen dynamiek onafhankelijk van een programmering (maar wel daarin opgenomen) kunnen worden ontwikkeld.
- b. passende ontsluiting voor verschillende middelen van vervoer aanwezig of te ontwikkelen
- c. aanvullende kwaliteit op bestaande lokale en subregionale productmarktcombinaties (waaronder het aandeel sociale huurwoningen en vrije sector huurwoningen) en woonmilieus

Opbouw van de planlijst

De lijst is ingedeeld in verschillende categorieën die bepalen of en in welk verband afstemming noodzakelijk is.

Categorie 1: direct uitvoerbaar (tot 2020)

- onherroepelijke bestemmingsplannen (al dan niet met uitwerkingsplicht) en/of
- vastgestelde bestemmingsplannen (door de raad) en/of
- projectstatus: ontwerp, voorbereiding of realisatie, mits
 - Totaal passend in WBR 2013

→ geen (sub)regionale afstemming nodig

Categorie 2: reserveplannen (actuele kansen benutten) (tot 2020)

Uitwisselbaar met categorie 1 als daar plannen vertragen

- onherroepelijke bestemmingsplannen zonder ontwikkelaar/ investeerder en/of
- onherroepelijke, maar uitgefaseerde bestemmingsplannen (of plandelen) en/of
- bestemmingsplannen met ten minste de status 'in voorbereiding' en/of
- nieuwe initiatieven

2a: reserveplannen totale capaciteit passend binnen WBR2013

→ geen (sub)regionale afstemming nodig want passend binnen WBR2013

2b: reserveplannen niet passend binnen WBR2013

→ (sub)regionale afstemming nodig

Categorie 3: in meerdere opzichten onzeker (2012-2029 en verder)

Uitwisselbaar met categorie 1 en 2 bij onvoorziene kans

- plannen na 2020
- plannen met ten minste de status van 'visie' of 'optie'
- uitgefaseerde of voorgenomen plannen
- nieuwe initiatieven
- planologisch 'zachte' plannen niet passend binnen WBR2013

→ (sub)regionale afstemming nodig

Categorie 4: plannen op basis van afspraken tussen verschillende overheden

Sommige woningbouwplannen zijn bedoeld om een bovenlokale gebiedsontwikkeling die van belang is voor de kwaliteit in meerdere gemeenten mogelijk te maken. Hierover zijn afspraken gemaakt tussen verschillende overheden. Deze plannen zijn (deels) bedoeld voor een bovenlokale vraag. Ze worden afgewogen en vinden doorgang los van de geraamde lokale woningbehoefte (WBR2013). Het gaat hier primair om kwalitatieve afstemming; alleen bij grote verschuivingen in het kwalitatieve programma is ook overleg over de kwantiteit aan de orde. Een deel van deze afgesproken ontwikkelingen valt buiten BSD2010, maar binnen de rode contour van de Provinciale Structuurvisie 2012.

4a: projecten voor een bovenregionale vraag

Een aantal projecten in deze categorie voorziet, volgens provincie en regio, in een bovenregionale vraag:

- topmilieu Valkenburg (500 woningen)
- Braassemerland
- Duivenvoordecorridor
- Knoop Leiden-West (1.435 woningen met ruimte voor 400 extra woningen)

- Noordse Buurt (430 woningen)
- locaties in het kader van het HOV-net Zuid-Holland Noord
- 5.200 woningen voor de Gebiedsuitwerking Haarlemmermeer-Bollenstreek, waaronder:
 - Bronsgeest 600 woningen;
 - 600 Greenportwoningen; deze kunnen vanwege hun eigen dynamiek onafhankelijk van een programmering worden ontwikkeld.

→ (sub)regionale en bovenregionale afstemming nodig

4b: projecten voor een (sub)regionale vraag

Woningbouwplannen voor de volgende projecten hebben een (sub)regionale functie:

- A4/W4
- Oude Rijnzonelocaties in de invloedssfeer van Stedenbaanstations
- Valkenburg

→ subregionale afstemming nodig

4.3 Monitoring

Aantallen en kwaliteit monitoren we aan de hand van de planmonitor. De regio Holland Rijnland bekijkt in overleg met de gemeenten welke toevoegingen nodig zijn om de afspraken uit deze agenda te kunnen volgen.

Jaarlijks wordt de gerealiseerde en geplande woningbouw in de monitor geactualiseerd en vastgesteld in het portefeuillehoudersoverleg Ruimte. Vervolgens wordt deze ter beschikking gesteld aan de provincie Zuid Holland, ter kennisname. De monitor wordt zo een instrument voor Holland Rijnland en de subregio's om te sturen op de juiste hoeveelheid en kwaliteit van nieuwbouwplannen.

Regio Holland Rijnland en de gemeenten nemen zelf verantwoordelijkheid om individuele gemeenten aan te spreken op een overmaat aan plannen dan wel ongewenste kwaliteit als dat aan de orde is.

Jaarlijks wordt deze woonagenda geëvalueerd en zo nodig herijkt door de gemeenten in Holland Rijnland. Iedere drie jaar vindt een (beperkte) actualisatie plaats als de nieuwe cijfers van de WBR daartoe aanleiding geven.

Bijlage A: WBR en BP

In de bijlage een kort overzicht van de uitkomsten van de WBR en BP voor de verschillende gemeenten in Holland Rijnland en een toelichting op de verschillen in beide prognoses.

Tabel 1: uitkomsten WBR en BP

	WBR			BP		
	2012-2019	2020-2029	2012-2029	2012-2019	2020-2029	2012-2029
Alphen aan den Rijn	1.779	1.623	3.402	1.705	682	2.387
Hillegom	553	166	719	1.038	148	1.186
Kaag en Braassem	987	942	1.929	657	1.510	2.167
Katwijk	2.007	2.107	4.114	1.713	6.058	7.771
Leiden	5.500	4.880	10.380	6.481	2.753	9.234
Leiderdorp	574	305	879	421	185	606
Lisse	776	522	1.298	1.498	307	1.805
Nieuwkoop	848	612	1.460	657	308	965
Noordwijk	1.031	733	1.764	853	696	1.549
Noordwijkerhout	723	399	1.122	1.193	453	1.646
Oegstgeest	637	578	1.215	543	807	1.350
Rijnwoude	517	317	834	593	964	1.557
Teylingen	1.069	1.003	2.072	1.210	2.214	3.424
Voorschoten	517	-152	365	627	522	1.149
Zoeterwoude	142	-75	67	309	324	633
Holland Rijnland	17.660	13.960	31.620	19.498	17.931	37.429

Bron: Provincie Zuid-Holland, 2014

Nadere duiding verschillen tussen WBR en BP

- De WBR is gebaseerd op een bevolkingsraming waarbij ervan uitgegaan wordt dat de bevolkingsomvang kwantitatief niet wordt beïnvloed door vestiging of vertrek (migratiesaldo is nul) en geeft op basis daarvan voor elke regio (geaggregeerd vanaf gemeenten) aan hoeveel extra woningen er nodig zijn voor het huisvesten van nieuwe huishoudens ten behoeve van de "eigen behoefte".
- De BP (Bevolkingsprognose) neemt de invloed van onder andere trendmatige migratie en de ontwikkelingskansen van toekomstige gemeentelijke bouwprogramma's wel mee. Dat is echter gebaseerd op aannamen. De BP per gemeente is minder betrouwbaar dan de WBR vanwege de vele invoervariabelen.

Bijlage B: behoefte sociale voorraad

Toelichting werkwijze

Om te bepalen of er een tekort of een overschot is aan sociale huurwoningen in Holland Rijnland voeren we vijf stappen uit:

1. Bepalen van de omvang van de doelgroep in de regio en de subregio's
2. Bepalen van de ontwikkeling van de doelgroep tot en met 2020
3. Welk deel hiervan is woonachtig in een sociale huurwoning?
4. Bepalen goedkope scheefwoners
5. De voorraad confronteren met de behoefte (stap 3 en 4). De leidt tot de conclusie of er sprake van een overschot of een tekort.

Vervolgens kan het tekort of overschot worden uitgedrukt als percentage van de woningbehoefte volgens de WBR (stap 6).

Stap 1: omvang doelgroep is 93.000 huishoudens

Uit cijfers van ABF⁶ blijkt dat de totale doelgroep (huishoudens met een inkomen lager dan € 34.229) in Holland Rijnland 93.000 huishoudens omvat. Het merendeel hiervan woont in de subregio West (52%). De overigen in Oost (25%) en Noord (22%). De regionale verdeling van de doelgroep is gebaseerd op het onderzoek van Companen⁷.

	Holland Rijnland	Noord	Oost	West
Omvang doelgroep	93.000	20.755	23.675	48.750
Percentage	100%	22%	25%	52%

Bron: ABF en Companen, 2013

Stap 2: toename van 1.500 tot 2.500 huishoudens

Op basis van cijfers van Companen bepaalden we vervolgens de toename van de doelgroep tussen 2012 en 2020. Companen maakt gebruik van twee scenario's:

- het 0-scenario waar de economie tussen 2012 en 2020 geen groei kent
- het groeiscenario waarbij de economie jaarlijks met 1,2% groeit.

Vervolgens bepaalden we op basis van bovenstaande twee scenario's het gemiddelde groeiscenario. Voor Holland Rijnland betekent dit dat de doelgroep tussen nu en 2020 qua omvang met circa 2,2% groeit. Aan dit gemiddelde scenario voegden we een bandbreedte toe: + 25% en -/ 25%. Voor Holland Rijnland betekent dit een toename van 1,65 tot 2,75%. Kortom een toename van de doelgroep van 1.500 tot 2.500 tot en met 2020.

⁶ Woningmarktverkenning Zuid-Holland 2013; ABF Research

⁷ Marktopname capaciteit Regio Holland Rijnland. Bouwstenen voor subregionale afstemming; 2013

	Holland Rijnland	Noord	Oost	West
Toename doelgroep (minimaal)	-2,4%	-3,3%	-2,9%	-1,8%
Toename doelgroep (maximaal)	6,9%	5,9%	6,7%	7,4%
Gemiddeld	2,2%	1,3%	1,9%	2,8%
Bandbreedte	1,65 - 2,75%	0,98 – 1,63%	1,42 – 2,38%	2,1 – 3,5%
Toename	1.500 – 2.500	200 - 350	350 - 550	1.000 – 1.700

Bron: ABF en Companen, 2013, bewerking Stec Groep

Stap 3: welk deel is hiervan woonachting in een sociale huurwoning?

Wanneer we stap 1 en stap 2 bij elkaar optellen, krijgen we de totale omvang van de doelgroep in 2020. Uit cijfers van ABF blijkt dat 55% van deze doelgroep in een sociale huurwoning woont. Voor Holland Rijnland betekent dit dat circa 52.000 huishoudens van de doelgroep in een sociale woning wonen.

	Holland Rijnland	Noord	Oost	West
Omvang doelgroep	93.000	20.755	23.675	48.750
Toename	1.500 – 2.500	200 - 350	350 - 550	1.000 – 1.700
Doelgroep 2020	94.500 – 95.500	20.955 – 21.095	24.010 – 24.240	49.590 – 50.270
% in sociale huurwoning	55%	55%	55%	55%
In sociale huurwoning	52.010 – 52.580	11.525 – 11.600	13.210 – 13.330	27.275 – 27.650

Bron: ABF en Companen, 2013, bewerking Stec Groep

Stap 4: bepalen goedkope scheefwoners

Uit diverse bronnen (o.a. ABF en Woon 2012) blijkt dat er in Holland Rijnland circa 12.000 huishoudens scheefwonen. Dit komt overeen met circa 19% van de sociale huurwoningvoorraad⁸. Door het ingezette rijksbeleid verwachten wij echter dat de komende jaren het scheefwonen afneemt. Over het tempo waarin dit gebeurt is nog weinig bekend. Gezien het relatief beperkte huurverhogingen (maximaal circa 4% bovenop de inflatie) betreft waardoor het een aantal jaren duurt voor dat het beleid effect heeft, gaan we uit van een daling van 0 tot maximaal 10%. Een afname van 10% komt neer op circa 10.800 (12.000 * 90%) sociale huurwoningen die goedkoop scheef worden bewoond. In de tabel hieronder is het aantal scheefwoners ook vertaald naar de subregio's.

	Holland Rijnland	Noord	Oost	West
Scheefwoners	10.800 – 12.000	2.410 – 2.680	2.750 – 3.055	5.640 – 6.270

Bron: ABF, 2013 en Woon2012, bewerking Stec Groep

Stap 5: confrontatie behoefte en voorraad

Uit cijfers van de Provincie Zuid-Holland⁹ blijkt dat de voorraad sociale huurwoningen in Holland Rijnland uit circa 62.900 woningen bestaat. Deze voorraad corrigeren we met de effecten van sloop, verkoop, nieuwbouw en huurverhogingen. Uit de tabel hieronder blijkt dat de effecten van nieuwbouw, verkoop en sloop tegen elkaar zijn weg te strepen en samen dus verwaarloosbaar zijn in Holland Rijnland. De effecten van de huurverhoging hebben echter wel een substantieel effect. Uit cijfers van Ortec Finance¹⁰ blijkt dat circa 2 tot 4% van de sociale huurvoorraad naar de vrije sector overgaat als gevolg van huurverhogingen. We doen de aanname dat dit percentage ook geldt voor de regio Holland Rijnland. Op basis hiervan concluderen we dat de totale voorraad in 2020 uit ruim 60.000 woningen bestaat.

⁸ Dit percentage komt redelijke overeen met de landelijke cijfers. In Nederland wordt gemiddeld genomen in circa 16% van de sociale huurwoningvoorraad goedkoop scheef gewoond.

⁹ Databank Provincie Zuid-Holland

¹⁰ Verhuurdersheffing en corporaties ; alternatieve scenario's. Ortec Finance februari 2013.

Tabel 1: jaarlijkse veranderingen in sociale woningvoorraad als aandeel van totale sociale voorraad (2008-2011)

	Holland Rijnland	Nederland
nieuwbouw	1,1%	1,0%
verkoop	0,9%	0,6%
sloop	0,5%	0,6%
huurverhoging	2 – 4%	2 – 4%

Bron: CFV, 2013 en Ortec Finance, 2013

	Holland Rijnland	Noord	Oost	West
Voorraad	62.900	12.800	16.500	33.550
Sloop / nieuwbouw	verwaarloosbaar	verwaarloosbaar	verwaarloosbaar	verwaarloosbaar
Huurverhoging (2 tot 4%)				
Voorraad na huurverhoging	60.385 – 61.640	12.290 – 12.545	15.890 – 16.220	32.210 – 32.880
Behoefte	62.810 – 64.580	13.940 – 14.280	15.960 – 16.390	32.915 – 33.915
Resultaat	1.170 – 4.200	1.395 – 1.990	-265 - 500	35 – 1.710

Bron: berekeningen Stec Groep

Dit confronteren we vervolgens met de behoefte die in stap 3 en 4 berekenden. Hieruit blijkt dat er in Holland Rijnland sprake is van een licht tekort aan sociale huurwoningen (1.170 tot 4.200 woningen). Een zelfde conclusie trekken we voor de subregio Noord. In Oost is sprake van een licht overaanbod tot een licht tekort en in West loopt die bandbreedte van balans tot een licht tekort.

Stap 6: uitgedrukt in cijfers van het WBR betekent dit een streven dat 15% van de nieuwbouw sociaal is

Als we vervolgens het berekende tekort van sociale huurwoningen in Holland Rijnland (1.170 tot 4.200 woningen) tegen de WBR aanleggen, blijkt dat circa 15% van de nieuwbouw een sociale huurwoning dient te zijn. Uiteraard zijn er verschillen per subregio.

	Holland Rijnland	Noord	Oost	West
Tekort of overschot	1.170 – 4.200	1.395 – 1.990	-265 - 500	35 – 1.710
WBR	17.660	4.152	4.273	9.235
Resultaat	15%	41%	3%	9%

Bron: berekeningen Stec Groep

In onderstaande tabel hebben we de diverse stappen nogmaals samengevat.

Stap		Holland Rijnland	Noord	Oost	West
1	omvang doelgroep	93.000	20.755	23.675	48.750
2	Toename	1.500 – 2.500	200 - 350	350 - 550	1.000 – 1.700
	Resultaat	94.500 – 95.500	20.955 – 21.095	24.010 – 24.240	49.590 – 50.270
3	Doelgroep in sociale huurwoning	55%	55%	55%	55%
	Resultaat	52.010 – 52.580	11.525 – 11.600	13.210 – 13.330	27.275 – 27.650
4	Bepalen goedkope scheefwoners	10.800 – 12.000	2.410 – 2.680	2.750 – 3.055	5.640 – 6.270
	Resultaat (stap 3 + stap 4)	62.810 – 64.580	13.940 – 14.280	15.960 – 16.390	32.915 – 33.915
5	Voorraad	62.900	12.800	16.500	33.550
	Resultaat	1.170 – 4.200	1.395 – 1.990	-265 - 500	35 – 1.710
6	WBR	17.660	4.152	4.273	9.235
	Uitgedrukt in WBR	15%	41%	3%	9%

Bron: berekeningen Stec Groep

Bijlage C: omvang sociale voorraad

In deze bijlage een overzicht van het aandeel sociale huur in de voorraad per gemeente in Holland Rijnland

Gemeente	Sociale huur in voorraad
Alphen aan den Rijn	29%
Hillegom	27%
Kaag en Braassem	30%
Katwijk	31%
Leiden	36%
Leiderdorp	26%
Lisse	29%
Nieuwkoop	23%
Noordwijk	20%
Noordwijkerhout	29%
Oegstgeest	17%
Rijnwoude	25%
Teylingen	25%
Voorschoten	20%
Zoeterwoude	21%
Holland Rijnland	29%

Bron: databank provincie Zuid-Holland, 2013

Bijlage D: beschikbaarheid

Afnemende beschikbaarheid sociale huurwoningen

Uit diverse cijfers en bronnen blijkt dat het steeds lastiger wordt om een sociale huurwoning te krijgen. Daarom een nadere analyse van de beschikbaarheid van de sociale huurwoningen. Goed onderbouwde uitspraken doen over de beschikbaarheid van sociale huurwoningen, gaat altijd gepaard met de nodige nuances. Hieronder een toelichting op de belangrijkste indicatoren¹¹:

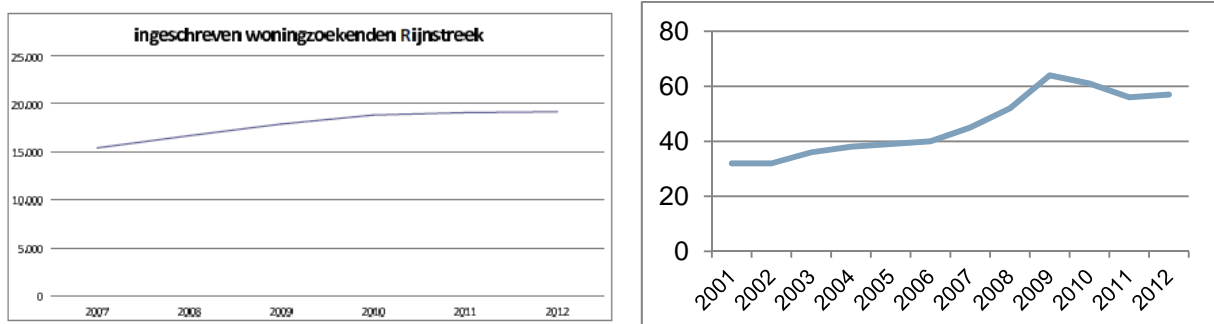
- **Aantal zoekenden:** hierbij wordt een onderscheid gemaakt tussen actief en niet actief woningzoekenden. Actief woningzoekenden zijn mensen die het afgelopen jaar minimaal één keer gereageerd hebben op een woning. Vaak schrijven mensen zich in als voorzorg; deze mensen zijn eigenlijk niet direct op zoek naar een woning. Dus om de cijfers goed te duiden, kijken we naar het aantal actief zoekenden.
- **Slaagkans:** de slaagkans is de verhouding tussen het aantal actief woningzoekenden en het aantal toewijzingen. Dus: welk deel van de actief woningzoekenden krijgt uiteindelijk een woning toegewezen? Hierbij is belangrijk om in het achterhoofd te houden dat een kritische zoeker tot een lagere slaagkans leidt. Dit hangt sterk samen met het aanbod en de mutatiegraad.
- **Inschrijftijd:** de inschrijftijd is het aantal maanden tussen het tijdstip van registreren en het moment van acceptatie van de woning door de woningzoekende. De inschrijftijd moet net als het aantal woningzoekenden en de slaagkans logischerwijs met de nodige nuancering geïnterpreteerd worden: ze zijn niet één op één door te vertalen naar de beschikbaarheid van sociale huurwoningen.

Vervolgens een korte analyse van deze indicatoren:

- *Werkgebied Woonmarkt Rijnstreek*

Het aantal ingeschreven personen is de afgelopen jaren in de Woonmarkt Rijnstreek licht toegenomen en ook de gemiddelde inschrijfduur is over de jaren heen flink gestegen. De afgelopen tien jaar is deze met bijna 100% toegenomen van 32 maanden in 2002 tot 57 maanden in 2012. Tussen 2011 en 2012 nam het aanbod van vrijgekomen woningen af met circa 11%. Tegelijkertijd wilden minder woningzoekenden verhuizen. Hierdoor loopt dat wachttijd op en daalt de slaagkans.

Figuur 1: aantal woningzoekenden en inschrijfduur Woonmarkt Rijnstreek



Bron: jaarverslag stichting Woonmarkt Rijnstreek

¹¹ Bron: o.a. Stichting Woonmarkt Rijnstreek diverse jaarverslagen

- *Werkgebied Woonzicht*

Een soortgelijk beeld zien we in het werkgebied van Woonzicht. Tabel 1 geeft een overzicht van het aantal woningzoekenden, het aantal actief woningzoekenden en het aantal aangeboden woningen. Uit deze tabel blijkt dat het aantal (actief) woningzoekenden afneemt en ook het totale aanbod neemt af. Dit betekent dat er jaarlijks minder sociale huurwoningen op de markt komen. Dit heeft een negatief effect op de beschikbaarheid van sociale huurwoningen. Een fluctuatie van het woningaanbod heeft verschillende oorzaken. Door nieuwbouw of het opleveren van gerenoveerde woningen kan het woningaanbod toenemen, door sloop of verkoop kan de voorraad afnemen. Daarnaast zijn bewegingen tussen de corporatiesector en de koopsector of particuliere huursector ook van invloed op het woningaanbod. Ook zien we dat de inschrijfperiode ruim drie maal zo hoog is geworden.

Tabel 1: diverse kengetallen beschikbaarheid woningen Woonzicht

	2007	2012
Aantal woningzoekenden	60.248	55.763
Aantal actief woningzoekenden	17.936	15.288
Woningaanbod	3.411	2.905
Inschrijfperiode	15	49

Bron: Diverse jaarrapportages Woonzicht

Bijlage D: rapport marktopname capaciteit

Het rapport Marktopnamecapaciteit Holland Rijnland (Companen, 2013) is als afzonderlijke bijlage toegevoegd