

REGIONALE WOONAGENDA 2013-2020: VERSTERKEN WONINGMARKT HOLLAND RIJNLAND

Stec groep aan Holland Rijnland

CONCEPT



Stec Groep B.V.
Hans van den Moosdijk en Frans Wittenberg
4 december 2013

INHOUDSOPGAVE

1	CONTEXT EN DOEL	5
1.1	Doel: versterk de woningmarkt in Holland Rijnland	5
1.2	Beleidskaders en onderzoeken	7
1.3	Proces, status en leeswijzer	10
2	WAT OP HOLLAND RIJNLAND AFKOMT	11
2.1	Blijvende groei van de woningbehoefte	11
2.2	Wel andere huishoudens	13
2.3	En een verschuiving in inkomensopbouw	14
3	WAT GAAN WE DOEN IN HOLLAND RIJNLAND?	15
3.1	Kernthema 1 realistische woningbouwproductie: afbouwen plancapaciteit in Noord en Oost, nieuwe locaties zoeken in West	15
3.2	Kernthema 2 vraaggericht programmeren: vooral ruimte voor huurwoningen en woningen op centrumplekken dichtbij voorzieningen	17
3.3	Kernthema 3 geschikt wonen: minimaal 4200 woningen tot 2020	20
3.4	Kernthema 4 sociale woningbouw: geen uitbreiding van de huidige sociale huur- en koopwoningvoorraad en minimaal 15% sociaal in de nieuwbouw tot 2020	23
3.5	Kernthema 5 vrijesectorhuur: ruimte voor minimaal 2.200 tot 2.900 vrijesectorhuurwoningen tot 2020	27
4	VERDER MET DE VERSTERKING VAN DE WONINGMARKT IN HOLLAND RIJNLAND	29
4.1	Beoordelingskaders woningprogrammering	29
4.2	Aan de slag	30
4.3	Afwegingskader plannen	31
5	BIJLAGEN	34
5.1	Bijlage - Economische scenario's Holland Rijnland	34
5.2	Bijlage - Woningbehoefteprofielen WoON2012	35
5.3	Bijlage - Woonmilieubalans Marktopnamecapaciteit	36

1 CONTEXT EN DOEL

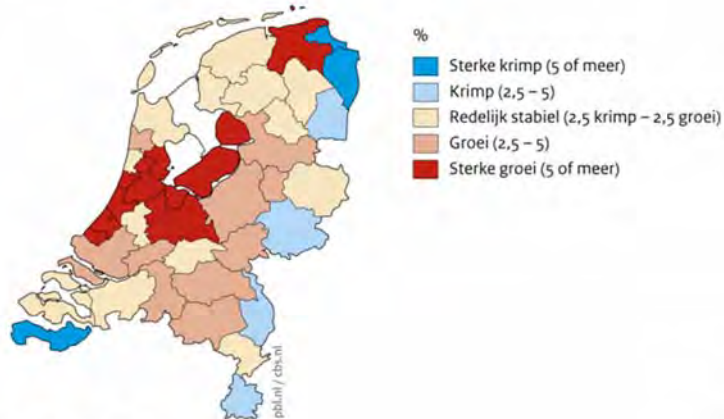
In dit hoofdstuk gaan we in op het waarom van een regionale woonagenda en het doel daarvan. Verder komen aan bod de beleidskaders en onderzoeken die het vertrekpunt vormen voor de regionale woonagenda. We sluiten af met het gevolgde proces en een leeswijzer.

1.1 Doel: versterk de woningmarkt in Holland Rijnland

Holland Rijnland wil haar regionale woonvisie van 2009 actualiseren om zo beter in te spelen op de veranderingen in de woningmarkt. Als vertrekpunt hiervoor is de woningmarkt door Companen onderzocht (zie rapportage 'Marktopnamecapaciteit regio Holland Rijnland' van juli 2013). Vervolgens is een vertaling gemaakt naar voorliggende woonagenda. Een woonagenda die tot doel heeft de woningmarkt in Holland Rijnland te versterken. De woonagenda is daarbij een leidraad voor de aanpak van de woningmarkt in Holland en Rijnland en de verschillende subregio's. Veel aandacht gaat uit naar een realistische woningprogrammering passend bij de toekomstige vraag in de regio.

Slim inspelen op de groeiende bevolking in Holland Rijnland

Figuur 1. Bevolkingsgroei 2012-2025 naar regio



Bron: CBS/PBL, 2013

www.pbl.nl

Holland Rijnland is een aantrekkelijke regio met bijna 220.000 woningen en een diversiteit aan woonomgevingen, van stedelijke tot landelijke, voor ieder wat wils. De regio staat de komende jaren in tegenstelling tot veel andere regio's in Nederland nog voor een flinke groei, zowel in inwoners als in huishoudens. Migratie maar ook huishoudenverdunning zijn verantwoordelijk voor deze groei. De groei van de woningbehoefte tot 2030 is berekend op bijna 29.000 woningen. Met het bouwen van de juiste woningen op de goede plekken verstevigt de regio de aantrekkelijke woningmarkt.

Rekening houdend met een veranderende

huishoudensamenstelling.....

De komende jaren verandert de leeftijdsopbouw en samenstelling van de huishoudens in Holland Rijnland drastisch als gevolg van vergrijzing, ontgroening en verdunning. Andere huishoudens betekenen ook een andere woningbehoefte. Vraag is wat dat betekent voor de nieuwbouw en de woningprogrammering in Holland Rijnland. Maar ook wat de consequenties zijn voor de bestaande woningvoorraad.

.....en met een structureel veranderde woningmarkt.....

Sinds 2008 is de woningmarkt sterk veranderd. De woningmarkt is nagenoeg tot stilstand gekomen en daarmee ook de noodzakelijke doorstroming op die woningmarkt. De financiële crisis met de daarop volgende economische recessie hebben een grote impact op het functioneren van de woningmarkt. Woningen staan langer te koop en de prijzen dalen, woningcorporaties investeren minder en de eisen voor financiering zijn veel strikter geworden. Populair gezegd: geld is schaars geworden. Tegelijkertijd zijn structurele veranderingen gaande: sterk veranderende bevolkingssamenstelling, groot verschil tussen sterkere en zwakkere regio's (zie ook: tweekoppige woningmarkt), trek naar de steden, meer voorkeur voor huur et cetera.

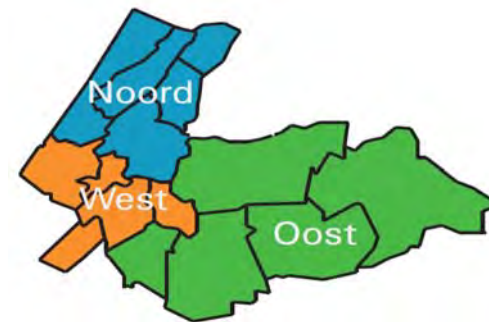
.....is er veel aandacht nodig voor kwaliteit

Om de woningmarkt in Holland Rijnland te versterken adviseren we daarom veel aandacht te besteden aan de kwaliteit van het wonen. Iedere toe te voegen woning moet raak zijn en moet het woningaanbod in Holland Rijnland versterken. Van de fixatie op aantallen naar een focus op de vraag en de echte wens van de woonconsument. En omdat 90% van de woningen van 2030 er al staat moet het woningaanbod in de bestaande voorraad beter worden afgestemd op de behoefte. Het gaat om de juiste woning voor de juiste doelgroep op de juiste locatie.

Houd rekening met drie subregionale woningmarkten

De woningmarkt van Holland Rijnland bestaat niet. Daarom worden binnen Holland Rijnland drie subregio's¹ onderscheiden met een redelijk samenhangende woningmarkt. In elke subregio past een eigen programmering die de woningmarkt het meest versterkt. In deze regionale woonagenda brengen we in beeld wat nodig is om de woningmarkt in Holland Rijnland en de afzonderlijke subregio's te versterken.

Figuur 2. Holland Rijnland in subregio's



¹ Noord: Hillegom, Lisse, Noordwijk, Noordwijkerhout en Teylingen. West: Katwijk, Leiden, Leiderdorp, Oegstgeest en Voorschoten. Oost: Alphen aan de Rijn, Kaag en Braassem, Nieuwkoop, Rijnwoude en Zoeterwoude

.....en met een aantal belangrijke kernthema's bij het beoordelen van plannen

Belangrijk bij de beoordeling van bouwplannen vinden we een vraaggerichte programmering. Welke woningen op welke locaties zijn er nodig voor welke huishoudensgroepen? Bijzondere aandacht besteden we aan de opgaven om in voldoende passend woningaanbod te voorzien voor de huishoudens met lage inkomens, maar ook voor de middeninkomens en voor de grote groep ouderen met en zonder zorgvraag.

Tweekoppige woningmarkt, ook in Holland Rijnland

Structurele verandering is de tweekoppigheid van de Nederlandse woningmarkt. Er zijn regio's met krimp of stagnatie en er zijn regio's met een flinke groei van de bevolking, zoals Holland Rijnland. Dit maakt dat oplossingen om de woningmarkt te versterken steeds gebiedspecifiek moeten zijn. Ook binnen Holland-Rijnland zijn grote verschillen:

- Steden als Leiden, Alphen aan den Rijn en Katwijk groeien sneller dan dorpen als Voorschoten Nieuwkoop, Hillegom;
- De vergrijzing is sterker in dorpen als Rijnwoude en Nieuwveen dan in een studentenstad als Leiden;
- In grotere plaatsen is meer vraag naar vrijesectorhuur dan in kleine landelijke kernen.

In de woonagenda erkennen we deze verschillen door andere accenten te leggen die passen bij de karakteristiek van een subregio.

1.2 Beleidskaders en onderzoeken

Wat zijn de kaders waarbinnen de regionale woonagenda tot stand is gekomen?

Trends in rijksbeleid en regelgeving

- Het rijksbeleid is de komende twintig jaar veranderlijk, is de verwachting. Door opeenvolgende kabinetten en verkiezingen zullen prioriteiten wisselen van een terugtrekkende overheid naar een juist actieve overheid die sterk ingrijpt. Duidelijk is wel dat de bemoeienis van de overheid minder intensief zal zijn dan eerst; de participatiesamenleving heeft het licht gezien. Sterk wisselend zijn de posities richting de koopmarkt met als inzet de hypotheekrenteaftrek en de posities richting de huurmarkt met als inzet de huurliberalisatie dan wel huurbeleid. De roep om een integrale aanpak van de woningmarkt waarbij hypotheekrenteaftrek en huurliberalisatie integraal worden aangepakt klinkt vooral in de vakwereld, maar loopt vast bij politieke besluitvorming.

Hoofdpunten regeer- en woonakkoord en Prinsjesdag 2013

- annuïtair aflossen als voorwaarde voor belastingaftrek bij nieuwe hypotheke;
- beperking leencapaciteit (100%, in plaats van 110%);
- structureel verlagen overdrachtsbelasting 2%;
- in stappen terugbrengen hypotheekrente naar tarief derde schijf vanaf 2014;
- rente betaald op restschulden mag tijdelijk (max. 5 jaar) en onder voorwaarden worden afgetrokken;
- leningsfaciliteit starters van Stichting Volkshuisvesting Nederland wordt uitgebreid;
- btw renovatie 6% (overig 21% btw);
- invoering verhuurdersheffing i.c.m. inkomensafhankelijke huurverhoging;
- corporaties komen onder directe aansturing van gemeenten.

De definitieve lijn van het rijksbeleid verandert overigens nog steeds!

- Door Europese richtlijnen moeten corporaties sinds 1 januari 2011 90% van hun sociale huurwoningen toewijzen aan inkomens met een inkomensgrens tot € 34.085. Slechts 10% van de vrijkomende sociale huurwoningen mag naar andere inkomensgroepen (waaronder ook urgenten na herstructurering of andere bijzondere doelgroepen). Corporaties zijn verplicht hun sociale en commerciële activiteiten te splitsen.
- Taken van woningbouwcorporaties zijn beperkt tot het bouwen, verhuren en beheren van sociale huurwoningen en het daaraan ondergeschikte direct verbonden maatschappelijke vastgoed. Met het recente akkoord met Aedes is afgesproken dat corporaties ook nog vrijesectorhuur mogen exploiteren.

Woonvisie 2011-2020 Provincie Zuid-Holland

De provinciale woonvisie vormt het kader en formuleert de aandachtsvelden voor het wonen in Zuid-Holland. De provincie geeft de decentralisatie van de regie op de woningmarkt vorm door het benadrukken van actuele regionale woonvisies. In bestemmingsplannen moet worden verwezen naar een regionale woonvisie. Bouwplannen die voldoen aan een bestemmingsplan dat is gekoppeld aan een actuele en door de provincie goedgekeurde regionale woonvisie behoeven geen afzonderlijke goedkeuring door de provincie.

In deze regionale woonagenda wordt op de volgende elementen die de provincie van belang vindt voor een regionale woonvisie ingegaan:

- Afwegingskader woningbouw;
- Afspraken over bouwen voor doelgroepen, met specifieke aandacht voor ouderen;
- Het te bouwen percentage sociale woningbouw;
- Het aantal te bouwen woningen en de daarbij behorende woonomgevingen.

Provinciaal Afwegingskader Woningbouw

De provincie wil dat keuzes voor herstructureringslocaties en woningbouwlocaties expliciet worden gemaakt door het aflopen van de stappen uit het Afwegingskader Woningbouw.

Provinciaal Afwegingskader Woningbouw

1. **Benut de bestaande voorraad.** Te allen tijde moet worden gekeken of een oplossing voor een woningvraag kan worden gevonden in de bestaande voorraad
2. **Transformeer de bestaande voorraad,** waardoor **woonmilieus beter in balans** raken
3. **Voeg nieuwbouw toe** waardoor **woonmilieus beter in balans** raken, met inachtneming van de ruimtelijke voorwaarden
4. Voeg nieuwbouw toe als **aanvulling van kritische massa** met het oog op behoud van voorzieningen in stedelijk gebied in de Zuidvleugel, met inachtneming van de ruimtelijke voorwaarden
5. Voeg nieuwbouw toe als **aanvulling van kritische massa vanuit optiek van kernenbeleid,** met inachtneming van ruimtelijke voorwaarden
6. Wijzig de contouren

Visie ruimte en mobiliteit

De provincie werkt momenteel aan een nieuwe structuurvisie 'Visie ruimte en mobiliteit'. Er is behoefte aan een nieuwe visie omdat er sprake is van veranderende economische en demografische omstandigheden, die structureel doorwerken op de kantoren- en woningmarkt, krimp en urbanisatie. De provincie heeft in april 2013 met relevante partijen gesproken over oplossingen voor de ruimtelijke vraagstukken die in de provincie spelen.

De Visie ruimte en mobiliteit gaat de regionale Woonvisie vervangen. Het afwegingskader woningbouw, gebaseerd op de ladder voor duurzame verstedelijking, blijft naar verwachting gehandhaafd. Vaststelling van de visie wordt verwacht in juni 2014.

Marktopnamecapaciteit Regio Holland Rijnland

Inhoudelijke basis voor deze regionale woonagenda is het onderzoek naar de marktopnamecapaciteit van de regio Holland Rijnland (juli 2013). De kansrijkheid van projecten is per subregio in beeld gebracht kwantitatief (aantallen woningen) en kwalitatief (woningtype, huur/koop, prijsklassen en woonomgevingen). We baseren ons in deze woonagenda voor een belangrijk deel op deze resultaten, die als belangrijke onderlegger hebben de provinciale bevolkingsprognose 2010 (BP2010) en woningbehoefteberekening 2010 (WBR2010).

Woonzorgmonitor 2011

In de Woonzorgmonitor 2011 (Regionaal Bureau Gezondheidszorg Zuid-Holland Noord, september 2011) wordt de behoefte aan 'beschermd wonen' en 'geschikt wonen' in Holland Rijnland in beeld gebracht. Beschermd wonen is onzelfstandig wonen met 24-uurszorg en/of begeleiding, veelal met een AWBZ-verblijfsindicatie. Dit kan zowel in een grootschalige woonvoorziening zijn, als in een kleinschalige, gedecentraliseerde woonvorm. Geschikt wonen is zelfstandig wonen in een woning die traploos te bereiken is (nultreden) én tenminste volledig rollatordoorgankelijk is en daarmee geschikt voor hulpbehoevende ouderen en gehandicapten. Voor de regionale woonagenda is vooral de behoefte aan geschikt wonen van belang.

1.3 Proces, status en leeswijzer

De woonagenda is in de loop van 2013 tot stand gekomen in overleg met de bestuurders van de 15 gemeenten. In twee bijeenkomsten is gesproken over de ambities, knelpunten en oplossingen. De bestuurlijke bijeenkomsten zijn ambtelijk voorbereid. Voor de deelnemers aan de bestuurlijke bijeenkomsten en aan de ambtelijke overleggen wordt verwezen naar bijlage 1 en 2.

Vaststelling door het Algemeen Bestuur staat voor begin 2014 gepland. Daarna worden de afspraken breed gecommuniceerd richting externe partners en pers.

In het volgende hoofdstuk gaan we in op de belangrijkste ontwikkelingen en opgaven die op Holland Rijnland afkomen. In hoofdstuk 3 staan deze kernthema's en de daaruit afgeleide beoordelingskaders van projecten centraal. In hoofdstuk 4 tot slot geven we een handreiking voor woningmarktafspraken: hoe nu verder?

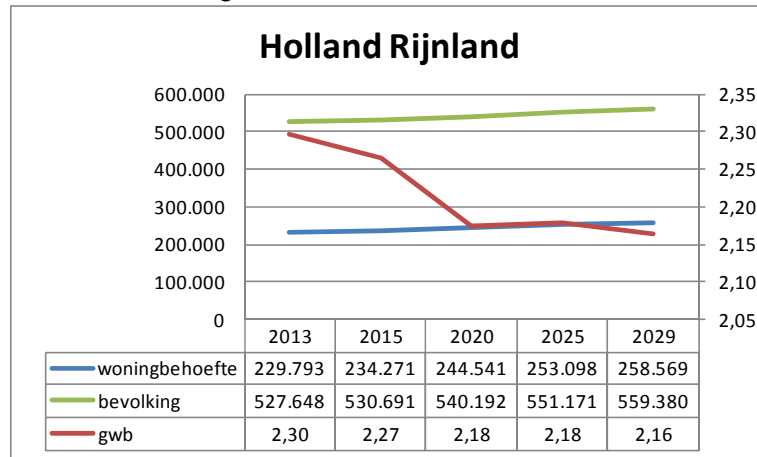
2 WAT OP HOLLAND RIJNLAND AFKOMT

In dit hoofdstuk gaan we in op belangrijke woningmarktontwikkelingen in Holland Rijnland en de vertaling naar de belangrijkste kernthema's van deze woonagenda.

2.1 Blijvende groei van de woningbehoefte

Holland Rijnland staat de komende jaren voor een blijvende groei van het aantal inwoners en huishoudens. Tot 2030 groeit de woningbehoefte met bijna 29.000. De grootste groei wordt verwacht in West en de kleinste in Noord (zie tabel 1).

Figuur 3. Holland Rijnland, bevolkingsgroei en woningbehoefte 2013-2030



Bron: provincie Zuid-Holland, WBR 2010

Tabel 1. Subregio's Holland Rijnland groei van de woningbehoefte 2013-2030

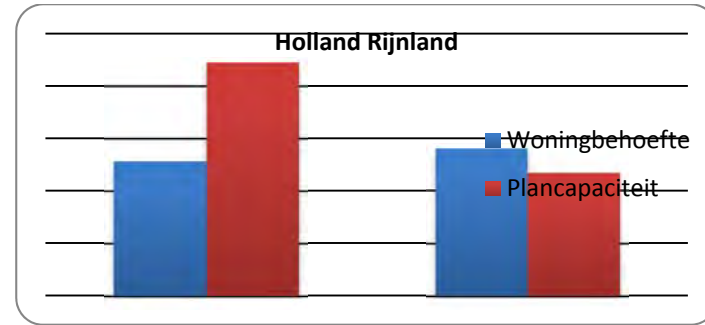
Subregio	Groei woningbehoefte 2013-2030
Noord	+ 5.900
West	+ 15.900
Oost	+ 7.000

Bron: provincie Zuid-Holland, WBR 2010

Dat het aantal huishoudens (+29.000) bijna net zo hard groeit als het aantal inwoners (+32.000) in Holland Rijnland heeft te maken met de gezinsverdunding. Vooral door de groei van het aantal oudere één- en tweepersoonshuishoudens daalt de gemiddelde woningbezetting naar verwachting tot 2,16 in 2030; een daling die conform de landelijke trend is.

Kernthema 1: realistische woningbouwproductie

De plancapaciteit tot 2030 is met bijna 34.000 woningen groter dan de woningbehoefte (29.000). De opgave is om voldoende goede plannen per subregio te hebben om aan de woningbehoefte te kunnen voldoen. Overigens is niet alleen het aantal woningen bepalend: het gaat om een programmering die voldoet aan de vraag per subregio naar woningtype, huur/koop, prijsklassen en woonomgeving/woonmilieu. Oftewel; de kwalitatieve vraag.



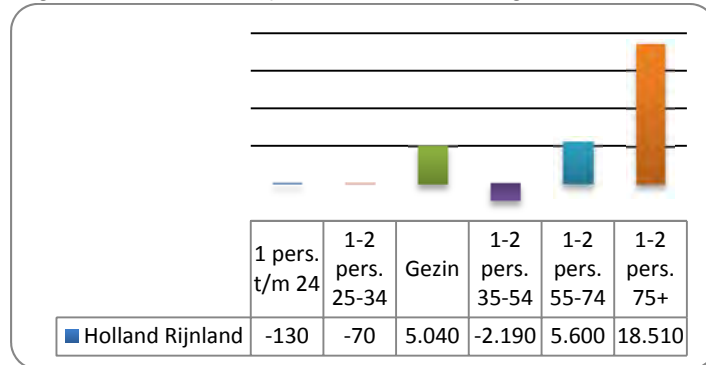
Bron: Marktopnamecapaciteit regio Holland Rijnland, juli 2013

Figuur 4. Holland Rijnland woningbehoefte en plan-capaciteit 2013 tot 2030

2.2 Wel andere huishoudens

We zien de komende jaren een duidelijke verschuiving in samenstelling en leeftijd van de huishoudens. Het aantal kleine huishoudens onder de 55 jaar loopt terug, terwijl het aantal gezinnen met kinderen toeneemt. En door de vergrijzing die ook in Holland Rijnland toeslaat zien we een sterke groei van 55- en 75-plus huishoudens.

Figuur 5. Holland Rijnland, ontwikkeling huishoudens naar doelgroep 2013-2029²



Bron: provincie Zuid-Holland, BP2010 en WBR 2010

Kernthema 2: vraaggericht programmeren

² De groei van het aantal huishoudens is in Holland Rijnland in 2013-2029 bijna 27.000. De groei van de woningbehoefte is met bijna 29.000 hoger. Dat komt omdat rekening is gehouden met een inloop van een woningtekort aan het begin van de prognoseperiode.

Vraag is of de huidige woningvoorraad tegemoet komt aan de vraag van de toekomstige huishoudens. De gemeenten in Holland Rijnland moeten in ieder geval met de woningprogrammering rekening houden met de verschuiving in samenstelling en woonvoorkeuren van de diverse huishoudengroepen. Die woningen realiseren die inspelen op de toekomstige vraag.

Kernthema 3: geschikt wonen voor ouderen

Veel van de sterk groeiende groep 75-plussers zullen langer thuis blijven wonen. Door het nieuwe rijksbeleid mogen ouderen met een beperkte zorgvraag immers niet meer in een verzorgingshuis wonen. De bestaande woningvoorraad zal hierin grotendeels moeten voorzien. Daarnaast kan deels met nieuwbouw op de deze woningvraag worden ingespeeld.

2.3 En een verschuiving in inkomensopbouw

In de periode 2013-2015 verwachten we een beperkte economische groei en in de jaren daarna (2016-2019) een licht herstel (zie ook marktanalyses Companen en bijlage 3). Dat betekent in alle subregio's een lichte groei van de doelgroep met een lager inkomen, een beperkte groei van de middeninkomens en vooral een groei van het aantal huishoudens met een inkomen boven de € 45.000.

Tabel 2. Groei van het aantal huishoudens naar inkomensgroepen per subregio 2013-2019

	Noord	Oost	West	Holland Rijnland
tot € 34.229	110	240	820	1.170
€ 34.229-€ 45.000	530	780	1.350	2.660
vanaf € 45.000	2.280	3.300	5.110	10.690

Bron: Marktopnamecapaciteit regio Holland Rijnland, juli 2013

Kernthema 4: sociale woningbouw

Vraag is of het huidige aanbod aan sociale huur- en koopwoningen toereikend is om aan de behoefte te voldoen. De groei van het aantal huishoudens met een lager inkomen (<€ 34.229) is beperkt. De opgave is om duidelijk te krijgen of en zo ja hoeveel sociale huur- en koopwoningen er in Holland Rijnland nog moeten worden toegevoegd.

Kernthema 5: vrije sector huur

Vraag is of het huidige aanbod aan vrije sector huurwoningen (> € 681) toereikend is om aan de behoefte te voldoen. De groei van het aantal huishoudens met een middeninkomen (€ 34.229 – € 45.000) is behoorlijk. De opgave is om helder te krijgen of en zo ja hoeveel duurdere huurwoningen er in Holland Rijnland kunnen worden toegevoegd.

3 WAT GAAN WE DOEN IN HOLLAND RIJNLAND?

In dit hoofdstuk vertalen we de kernthema's naar beoordelingskaders voor de woningprogrammering . Wat moet er gebeuren per subregio en waaraan moet de programmering worden getoetst?

3.1 Kernthema 1 realistische woningbouwproductie: afbouwen plancapaciteit in Noord en Oost, nieuwe locaties zoeken in West

De behoefte per subregio is verschillend

Voor de periode tot 2030 voorzien we in Holland Rijnland een groei van de woningbehoefte van bijna 29.000 woningen. Daar staat een plancapaciteit tegenover van bijna 34.000 (peildatum februari 2013). Het betreft 15.500 woningen harde capaciteit en een zachte capaciteit van ruim 18.000. De praktijk leert dat er meer capaciteit nodig is dan de behoefte omdat plannen soms niet of pas later doorgaan. Hiervoor zijn vaak ruimtelijke ordenings-technische redenen als bezwaarprocedures of markttechnische overwegingen. Daarom adviseren we te rekenen met een plancapaciteit van 130% van de woningbehoefte. Dat geeft per subregio het volgende beeld.

Tabel 3. Subregio's Holland Rijnland, woningbehoefte en plancapaciteit 2013-2030

2013-2019	Woningbehoefte	Benodigde plancapaciteit	Plancapaciteit ³		
			Totaal	Hard	Zacht
Noord	2.977	3.850	7.196	3.490	3.706
West	7.831	10.180	8.443	5.845	2.598
Oost	3.940	5.100	6.616	2.664	3.952
Holland Rijnland	14.748	19.130	22.255	11.999	10.256
2020-2029					
Noord	2.878	3.750	3.470	1.272	2.198
West	8.056	10.450	6.321	1.016	5.305
Oost	3.094	4.000	1.884	1.219	665
Holland Rijnland	14.028	18.200	11.675	3.507	8.168

Bron: Marktopnamecapaciteit regio Holland Rijnland, juli 2013

³ hard is planologisch vastgesteld of onherroepelijk, zacht is projectstatus afgerond, nazorg, uitvoering of voorbereiding

Subregio Noord⁴

Tot 2020 is er voldoende harde plancapaciteit en een overschot aan zachte plannen. Vanaf 2020 ontstaat er ruimte om met een deel van de zachte plannen aan de slag te gaan. Let wel een deel van de harde plancapaciteit 2013-2019 schuift zoals gezegd door naar de periode 2020-2029.

Subregio West

Tot 2020 is er te weinig harde plancapaciteit. Het is zaak de zachte capaciteit snel om te zetten naar harde plannen. Vanaf 2020 zijn de harde en de zachte plancapaciteit samen onvoldoende om aan de woningbehoefte te kunnen voldoen. Nieuwe plannen zijn nodig.

Subregio Oost

Tot 2020 is er te weinig harde plancapaciteit. Het is zaak een deel van de zachte capaciteit snel om te zetten naar harde plannen. Vanaf 2020 zijn de harde en de zachte plancapaciteit samen voldoende om aan de woningbehoefte te kunnen voldoen, zeker als rekening wordt gehouden met de capaciteit die overblijft uit de periode 2013-2019.

Beoordelingskader realistische woningproductie

Subregio Noord:

- het zoeken naar nieuwe bouwlocaties is in Noord niet aan de orde
- per direct raden we aan te starten met het afbouwen van de zachte plancapaciteit

West:

- tot 2030 moeten nieuwe locaties worden gezocht voor circa 5.000 woningen
- de zachte plancapaciteit moet snel worden omgezet naar een meer definitieve status

Oost:

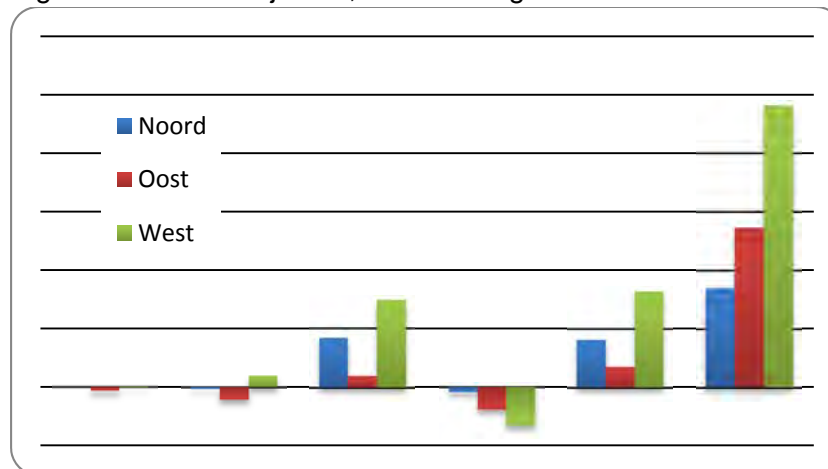
- het zoeken naar nieuwe bouwlocaties is in Oost niet aan de orde
- de zachte plancapaciteit tot 2020 moet voor een deel worden omgezet in harde capaciteit
- vanaf 2020 is het zaak alle zachte capaciteit een definitieve status te geven

⁴ Overigens is in deze analyses niet meegenomen de mogelijke extra behoefte vanuit Noord-Holland (SMASH traject). In de provinciale woonvisie wordt gesproken van 5.000 extra woningen in het kader van de gebiedsuitwerking Haarlemmermeer-Bollenstreek.

3.2 Kernthema 2 vraaggericht programmeren: vooral ruimte voor huurwoningen en woningen op centrumplekken dichtbij voorzieningen

Vooraf meer woningen voor 75-plussers

Figuur 6. Holland Rijnland, ontwikkeling huishoudens naar doelgroep 2013-2029 per subregio



Bron: provincie Zuid-Holland, BP2010 en WBR 2010

Het aantal huishoudens groeit in alle regio's, constateerden we (tabel 1). In het bijzonder valt op de sterke groei van 75-plussers die we in alle subregio's zien en het sterkst is in West. Daarbij komt dat in West geen ontgroening plaatsvindt door de instroom van studenten en jongeren in bijvoorbeeld Leiden. Belangrijk voor de woningprogrammering is naast de verandering van de omvang van de diverse doelgroepen de verandering in woonvoorkeuren.

Speel in op de woonvoorkeuren: meer huur

De nieuwbouw moet optimaal voldoen aan de toekomstige woonvoorkeuren. Het gaat daarbij uiteraard altijd om de combinatie woningtype, type locatie, omgeving en productmarktcombinatie. Het moet gaan om kwaliteit die op lange termijn wat toevoegt aan de bestaande voorraad. Kwaliteit kan ook een ingroeimodel zijn: een kleinere woning op een grote kavel, die later uitgebouwd kan worden tot een grote woning bijvoorbeeld. Het meest actuele inzicht in woonvoorkeuren geeft Woon2012., in tabel 4 is dit verwerkt.

Woon2012: meer huur, hogere verhuisdruk

Het nieuwe WoON2012 geeft up-to-date woonvoorkeuren en verhuiscapaciteit van huishoudens in Nederland. Enkele belangrijke nieuwe inzichten uit het WoON zijn een groeiende voorkeur voor huur en voor dure huur en een grotere verhuiscapaciteit dan in WoON2009. Onder meer als gevolg van de aanhoudende financiële en economische crisis, onzekerheid, prijsdaling, doorstroming die is gestagneerd en strengere hypotheek eisen waardoor mensen minder willen of kunnen verhuizen. De verhuiscapaciteit is weliswaar hoger (circa 15% per jaar in 2012 ten opzichte van 13% in 2009), maar in praktijk verwachten we dat de vraag toch wel (fors) lager zal uitvallen. Immers, willen is nog niet kunnen en willen is nog niet doen: verhuiscapaciteit verhuizen niet altijd. Op dit moment zien wij dat in regio's en steden de potentiële behoefte onder verhuiscapaciteit huishoudens (inclusief groei van doelgroepen) een vraag oplevert die soms tot wel twee of drie keer zo groot is als het daadwerkelijk aantal mutaties in de markt, zowel huur als koop.

Onderstaande box geeft een aantal trends vanuit WoON2012 weer.

<i>Trends in woonvoorkeuren</i>	
<u>korte termijn</u>	<u>lange termijn</u>
<ul style="list-style-type: none">• meer huur• meer middelduur• meer vrije sectorhuur• meer nultreden c.q. toegankelijk• meer vraag naar wonen en zorg• voorzieningen nabij	<ul style="list-style-type: none">• meer kwaliteit• meer ruimte• meer gemak- en zorgdiensten• meer buitenruimte• nieuwbouw nog meer consumentgericht• voorzieningen nabij

Bron: Woon2012, bewerking Stec Groep

Richtlijnen voor woningprogrammering

De omvang van de doelgroepen per subregio en de verschuiving in woonvoorkeuren combineren we tot richtlijnen voor woningprogrammering per subregio, zie tabel 4.

Tabel 4. Richtlijnen voor woningprogrammering per subregio

	Noord	Oost	West
Huur			
Eengezins < 681	+	0	++
Eengezins > 681	0	0/+	+
Appartement < 681	++	+	++
Appartement > 681	+	0	+
Koop			
Eengezins < 200.000	++	+	++
Eengezins > 200.000	0	-	+
Appartement < 200.000	+	+	++
Appartement > 200.000	-	-	0

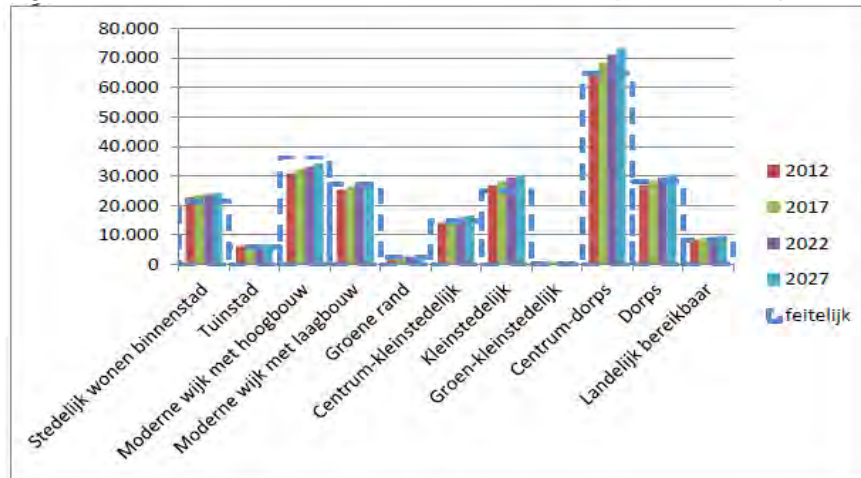
Bron: Marktopnamecapaciteit regio Holland Rijnland, juli 2013, bewerking Stec Groep

Omdat in West de sterkste groei is van het aantal huishoudens zien we hier ook ruime mogelijkheden voor bijna alle woningtypen. Voor appartementen boven de 200.000 zijn de mogelijkheden beperkter door het grote aanbod in de bestaande voorraad (21%). Opvallend in Oost is dat de mogelijkheden voor huur wat geringer zijn dan in de andere regio's. In de regio Noord zijn er veel gezinnen die ook in omvang toenemen, dat uit zich in een groter dan gemiddelde voorkeur voor grondgebonden koopwoningen.

Meer bouwen bij voorzieningen

Door het toevoegen van woningen bij voorkeur in bestaand stads- en dorpsgebied (BSD) willen de gemeenten in Holland Rijnland de woonmilieubalans in de regio beter in evenwicht brengen. Een belangrijk aspect van woningprogrammering is immers de ligging van een locatie nabij voorzieningen. In het rapport Marktopnamecapaciteit is de vraag naar en het aanbod aan woonmilieus naast elkaar gezet. Hieruit komt een behoefte aan centrum-dorpse en stedelijke woonomgevingen naar voren. Eén van de belangrijkste onderscheidende kenmerken van deze woonomgevingen is de nabijheid van voorzieningen.

Figuur 7. Woonmilieubalans : meer centrumdorps en stedelijk



Bron: Marktopnamecapaciteit regio Holland Rijnland, juli 2013

Beoordelingskader vraaggericht programmeren:

- nieuwbouw wordt getoetst aan de richtlijnen voor woningprogrammering van tabel 4
- bij herstructurering en nieuwbouw streven naar realisatie op plekken in Bestaand Stads- en Dorpsgebied dichtbij voorzieningen: vooral centrumdorps en stedelijk.

3.3 Kernthema 3 geschikt wonen: minimaal 4200 woningen tot 2020

44.000 75-plussers in 2030

De groep 75-plussers groeit hard in de komende jaren. Dat geldt voor alle subregio's (zie figuur 6). In 2013 is het aantal 75-plushuishoudens bijna 26.000, in 2020 zijn dat er circa 32.000 en in 2030 bijna 44.000. Deze groep heeft specifieke woonvoorkeuren. Vaak kunnen 75-plussers bij het ouder worden in hun huidige woning blijven wonen, na de nodige aanpassingen. Een ander deel heeft meer zorg nodig en moet noodgedwongen verhuizen. Onderstaand een overzicht van de woonvoorkeuren van ouderen, gebaseerd op Woon2012.

ouderen 75+

- sterk aan huis gebonden
- veelal zorgbehoefte, ook
- huishoudelijke hulp en diensten

eisen omgeving:

- nabij winkels voor dagelijkse voorzieningen, op loopafstand
- sociaal veilig
- goed OV
- buitencentrum of centrumdorps
- nabij zorg(inkoop)

eisen woning:

- appartement met lift
- nultreden
- huur (goedkoop, middelduur en duur)
- hoog afwerkingsniveau
- buitenruimte >10m²



actieve ouderen 60-75


- tijd en geld om nieuwe hobby's te ondernemen
- beperkt zorgbehoefte

eisen omgeving:

- nabij winkels voor dagelijkse voorzieningen, liefst loopafstand
- eigen parkeerplek
- centrale ligging, zowel auto als OV
- buitencentrum of centrumdorps
- nabijheid restaurants en vertier

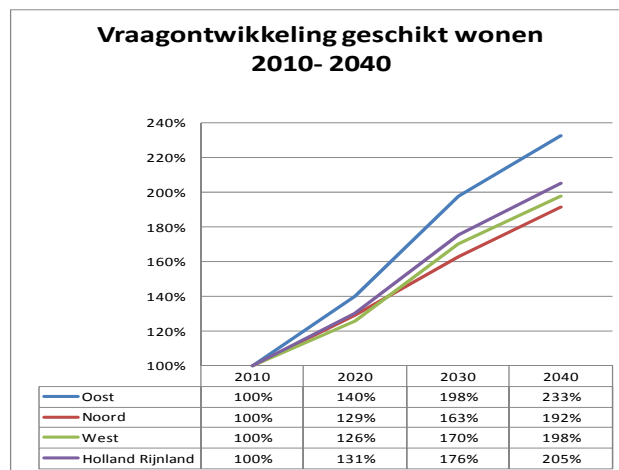
eisen woning:

- appartement met lift en grond gebonden woning
- >90 m²
- voorkeur nultreden
- middelduur en duur, tweederde huur
- ruime woon-, hobby-/logeerkamer
- buitenruimte >10m²



De behoefte aan 'geschikt wonen woningen'⁵groeit met 4.200 in de jaren 2013-2020

Figuur 6. Holland Rijnland, geschikt wonen



Bron: Woonzorgmonitor2011-Zuid-Holland Noord

In de Woonzorgmonitor van de RCG Zuid-Holland Noord is de vraag naar woonvormen met zorg voor de periode 2010-2040 in beeld gebracht. Als het om 'geschikt wonen' gaat dan zien we een groei van de vraag in 2020 van ruim 30% ten opzichte van

⁵ Geschikt wonen is zelfstandig wonen in een woning die nultreden én tenminste volledig rollatordoorgankelijk is en daarmee geschikt voor hulpbehoevende ouderen en gehandicapten. Nultredenwoning (CFV-definitie): Een nultredenwoning is zowel intern als extern toegankelijk. Een woning is intern toegankelijk als de belangrijkste vertrekken (woonkamer, keuken, toilet, badkamer en één slaapkamer) op één verdiepingslaag liggen. Een woning is extern toegankelijk als de belangrijkste vertrekken van buiten te bereiken zijn zonder trappen te hoeven lopen. Een nultredenwoning is niet automatisch drempelloos (rollatortoegankelijk). Een drempelloze woning is niet automatisch rolstoeltoegankelijk (manoeuvruimte/draaicirkel)

2010 in Holland Rijnland. Dat betekent dat er voor de jaren 2013-2020 ongeveer 4.200 ‘geschikt wonen’ woningen extra nodig zijn. Deze ontwikkeling hangt nauw samen met de grote groei van het aantal 75-plussers (zie figuur 5). De vraag naar geschikt wonen woningen kan worden beantwoord door nieuwbouw maar ook door aanpassing van de bestaande woningvoorraad.

Aanbod particuliere voorraad onbekend

Tabel 5. Holland Rijnland, vraag- en aanbodontwikkeling geschikt wonen 2010-2040

	Noord	West	Oost	Holland Rijnland
Aanbod sociale huur 2010	2.200	6.400	1.900	10.500
Aanbod particulier 2010	onbekend	onbekend	onbekend	onbekend
Totale vraag 2040	5.000	9.500	5.500	20.000

Bron: Woonzorgmonitor2011-Zuid-Holland Noord, bewerking Stec Groep

Alleen het huidige en te verwachten aanbod aan ‘geschikt wonen’ woningen in de sociale huurwoningvoorraad is bekend (tabel 5). Het geschikte aanbod in de particuliere huur en de koop is niet bekend. Duidelijk is wel dat de voorraad geschikte sociale huurwoningen nu onvoldoende groot is om aan de totale behoefte te kunnen voldoen. Dus: de particuliere bestaande woningvoorraad is nodig voor een deel van de vraag. ‘

Beoordelingskader geschikt wonen:

- tot 2020 in Holland Rijnland minimaal 4.200 ‘geschikt wonen’ woningen extra nodig;
- voor de particuliere woningvoorraad (huur en koop) is het aantal ‘geschikt wonen’ woningen niet bekend. Op het moment dat dit wel in beeld is kunnen de gemeenten bepalen of extra nieuwbouw nodig, danwel dat de vraag met de bestaande voorraad kan worden voorzien.

3.4 Kernthema 4 sociale woningbouw: geen uitbreiding van de huidige sociale huur- en koopwoningvoorraad en minimaal 15% sociaal in de nieuwbouw tot 2020

We constateren dat in 2020 vraag en aanbod in evenwicht zijn, dat er geen uitbreiding van de sociale voorraad nodig is en dat nieuwbouw in de sociale sector moet worden gekoppeld aan amovering in dit segment van de voorraad.

De aandachtsgroep groeit licht met circa 1.200 huishoudens tot 2020

Uitgaande van geen economische groei in de eerste jaren van de periode 2013-2020 en een licht economisch herstel in de laatste jaren, berekenen we op basis van het rapport marktopnamecapaciteit een groei van de aandachtsgroep met 1.200 huishoudens. Overigens is door het rijksbeleid de aandachtsgroep heel anders gedefinieerd dan in voorgaande woonvisies. Voorheen werd iemand tot de aandachtsgroep gerekend als hij op grond van zijn inkomen recht had op huurtoeslag. In 2009 was dat norminkomen circa € 22.000. Nu is het norminkomen € 34.500, want het Rijk rekent ieder die een sociale huurwoning mag huren tot de aandachtsgroep.

Tabel 6. Huidige woonsituatie en woonvoorkeur aandachtsgroep in Holland Rijnland

Aandachtsgroep tot € 34.229	Huidige woonsituatie 2013		Woonvoorkeur 2020	
sociale huur	50.100	64%	47.700	60%
vrijesectorhuur > 681	4.700	6%	8.900	11%
koop < 200.000	7.800	10%	11.100	14%
koop > 200.000	15.700	20%	11.800	15%
Totaal aandachtsgroep	78.300	100%	79.500	100%

Bron: WoON2012, Marktopnamecapaciteit regio Holland Rijnland, juli 2013, bewerking Stec Groep

Woonvoorkeuren veranderen, maar zijn moeilijk te realiseren

De voorkeur van de huishoudens met een inkomen tot € 34.229 verschuift de komende jaren, zie tabel 6. We constateren ten opzichte van de huidige woonsituatie een duidelijke wens om in de vrije sector huur te gaan wonen of in een goedkope koopwoning en minder vaak in een sociale huurwoning. We verwachten echter dat deze wensen de komende jaren lastig gerealiseerd kunnen worden. Mensen met een lager inkomen hebben in deze economische tijden weinig uitzicht op inkomensgroei. Ze komen minder makkelijk aan bijvoorbeeld een duurdere huurwoning door de strenge inkomenseisen van de verhuurders. Ze blijven vaker dan gewenst aangewezen op een sociale huurwoning, verwachten we. We gaan daarom conform de huidige mogelijkheden op de woningmarkt uit van een aandeel van 64% van de aandachtsgroep dat in 2020 een sociale huurwoning nodig heeft.

De komende jaren een blijvende druk op de sociale huurwoningvoorraad

Het huidige kabinetsbeleid is gericht op het bevorderen van de doorstroming en het terugdringen van goedkope scheefheid⁶ in de sociale huurwoningvoorraad. Het effect van recente maatregelen als inkomensafhankelijke huren en toewijzingsregels (90% toewijzen aan huishoudens met een inkomen onder €34.229) moet echter nog blijken. Vooral nog zien we de komende jaren een blijvende druk op de sociale huurvoorraad. Dit uit zich onder meer in het hoge aantal actieve woningzoekenden in Holland Rijnland (ongeveer 15.300 actief woningzoekenden in 2012).

Percentage scheefwoners daalt beperkt of blijft gelijk tot 2020

Door scheefwonen is de beschikbaarheid van de voorraad voor de aandachtsgroep kleiner. Uit het WoON2012 leiden we af dat 12.200 woningen goedkoop scheef bewoond worden in 2013! Dat betekent dat er ongeveer 50.000 sociale huurwoningen door de aandachtsgroep worden bewoond. Door het ingezette rijksbeleid ligt het voor de hand dat het scheefwonen zal afnemen. Over het tempo waarin dit gebeurt is nog weinig bekend en lopen de voorspellingen uiteen. In de jaren tot 2020 verwachten wij geen tot een beperkte daling (maximaal 10%) van de bestaande scheefheid.

Voorraad sociale huurwoningen is groot genoeg voor de vraag

Tabel 7 toont de benodigde omvang van de sociale huurvoorraad in 2020. Deze is gebaseerd op de verwachte omvang van de aandachtsgroep, hun woonvoorkeur en een beperkte daling of het gelijk blijven van de scheefheid. In 2009 was de beleidslijn dat de sociale voorraad circa 1,5 keer zo groot moest zijn als de aandachtsgroep om iedereen (ook middeninkomens) te kunnen huisvesten. Nu door het rijksbeleid huishoudens met een middeninkomen niet meer in aanmerking komen voor een sociale huurwoning en de aandachtsgroep anders is gedefinieerd, kunnen en moeten we volstaan met een kleinere sociale voorraad in verhouding tot de aandachtsgroep. Omdat de voorraad sociale huurwoningen in 2013 62.300 woningen groot is, mogen we concluderen dat de voorraad sociale huurwoningen in Holland Rijnland tot 2020 niet hoeft te worden uitgebreid. Vraag en aanbod zijn in evenwicht.

Tabel 7. Benodigde sociale huurwoningvoorraad in Holland Rijnland in 2020

Benodigde sociale huurwoningvoorraad 2020	
Omvang aandachtsgroep 1-1-2020	79.500
64% is aangewezen op een sociale huurwoning	50.900
Scheefheid 2020: -10% tot 0% van 2013	11.000 - 12.200
Benodigde sociale huurwoningvoorraad 2020	61.900 - 63.100

⁶ Het bewonen van een sociale huurwoning door huishoudens met een inkomen boven de €34.229

Per saldo: geen uitbreiding van de voorraad sociale huurwoningen nodig

We raden u aan geen uitbreiding van de voorraad sociale huurwoningen in Holland Rijnland na te streven, omdat:

- met de huidige 62.300 sociale huurwoningen in 2020 vraag en aanbod in evenwicht zijn
- het beschikbare aanbod in de sociale huur voor de aandachtsgroep pas na 2020 gaat toenemen door een te verwachten daling van de scheefheid.

Voor aandachtsgroep voldoende goedkope koop aanwezig

In 2020 willen ruim 11.000 huishoudens met een inkomen onder de € 34.229 een koopwoning onder de 200.000 euro. Het aanbod voor deze groep is groot genoeg in Holland Rijnland, zie tabel 8. Daarom is voor deze groep geen uitbreiding nodig in deze prijsklasse. Natuurlijk zijn er ook huishoudens met een hoger inkomen die ook op deze woningen azen. Dit is in Holland Rijnland ongeveer 7%, zijnde 9.000 huishoudens. Vraag en aanbod zijn daarmee op zich in evenwicht.

Tabel 8. Holland Rijnland. Inschatting koopwoningvoorraad onder de €200.000

	Noord	West	Oost	Holland Rijnland
koopwoningen < 200.000	2.900	12.000	5.300	20.200

Bron: CBS WOZ-waarden en woON2012 bewerking Stec Groep

Richtlijn: 15% nieuwbouw in de sociale sector gewenst

Het aandeel sociaal in de nieuwbouw was altijd 30%, dat moet omlaag omdat met het huidige sociale woningaanbod vraag en aanbod al in evenwicht zijn, zo constateerden we hiervoor. Toevoeging is alleen aan de orde als de balans wordt verstoord. Wel vinden we het verstandig om in de nieuwbouwplannen sociale woningen (huur- en koop) op te nemen. Dit om lopende projecten te kunnen afronden, met oog op het realiseren van gemengde wijken en voor om vernieuwing van de sociale voorraad mogelijk te maken. Bij herstructurering en nieuwbouw streven naar realisatie op plekken dichtbij voorzieningen in stedelijke woonmilieus en in centra van kernen (bestaand stads- en dorpsgebied, BSD).

Randvoorwaarde voor nieuwbouw in de sociale sector is dus een afname van het aanbod. In de jaren 2005 tot en met 2011 zijn in Holland Rijnland jaarlijks gemiddeld 265 sociale huurwoningen gesloopt. Uitgaande van vergelijkbare sloopaantallen voor de jaren 2013-2020 moet ongeveer 13% van de nieuwbouw bestaan uit sociale huurwoningen om het evenwicht te handhaven.

Omdat het aanbod aan sociale huurwoningen ook kan afnemen door verkoop en deze verkoopwoningen niet altijd bij de aandachtsgroep terecht komen adviseren wij een hogere richtlijn voor sociale nieuwbouw: 15%.

Verdeling per gemeente differentiëren

Als indicatieve richtlijn raden we u aan uit te gaan van 15%. Daarmee krijgt het aandeel sociaal in nieuwbouw een stevige plek en enige kritische massa. We raden u aan dit percentage te hanteren per gemeente en niet voor iedere locatie afzonderlijk. Daarnaast is het verstandig om rekening te houden met de behoefte per gemeente en het aandeel sociale huur in de voorraad. Zo zijn er in Holland Rijnland gemeenten met meer en minder sociale voorraad, zie tabel 9. We raden u aan een duidelijke

keuze te maken in het verdelen van de sociale voorraad per gemeente. Politieke overwegingen en voorkeuren spelen daarbij een belangrijke rol.

Argumenten die bij de verdeling van de nieuwbouw sociale huur een rol kunnen spelen:

1. naar rato van het aantal inwoners/woningen per gemeente
2. huidige aandeel sociale huur in de voorraad per gemeente (tabel 8)
3. de vernieuwingsopgave per gemeente
4. omvang van de aandachtsgroep per gemeente
5. de druk op de sociale huurwoningvoorraad per gemeente

Tabel 9. Aandeel sociale huur in voorraad per gemeente in Holland Rijnland

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

Bron: databank provincie Zuid-Holland, 2013

Vergroten beschikbaarheid samen met de corporaties

Het vergroten van de beschikbaarheid van sociale huurwoningen in Holland Rijnland levert een grote bijdrage aan de versterking van de woningmarkt in Holland Rijnland. Daarom raden we u aan daar samen met de corporaties stevig op in te zetten. Dit kan bijvoorbeeld door:

- stimuleren van doorstroming van uit sociaal naar vrije sector huur en koop;
- koppeling van nieuwbouw aan de aanpak van de bestaande voorraad;
- slim woningen te verkopen;
- gericht in te zetten op woningaanbod voor de middeninkomens (samen met beleggers).

Omdat de sociale huursector flink in beweging is raden we u aan de omvang, de beschikbaarheid van sociale huurwoningen en het scheefwonen te monitoren. Dan heeft u steeds de juiste gegevens bij de hand om deze beleidslijnen te evalueren en zo nodig bij te stellen.

Beoordelingskader sociale woningbouw

- Geen uitbreiding van de sociale woningvoorraad (huur- en koop) in Holland Rijnland tot 2020. Vraag en aanbod zijn in evenwicht
- Randvoorwaarde voor nieuwbouw in de sociale sector is een afname van het aanbod (bijvoorbeeld door sloop of verkoop). Een richtlijn voor 2013-2020 op basis van cijfers uit het verleden is 15% sociaal.

3.5 Kernthema 5 vrijesectorhuur: ruimte voor minimaal 2.200 tot 2.900 vrijesectorhuurwoningen tot 2020

Iets meer aanbod in de particuliere huursector

Er staan ruim 18.000 particuliere huurwoningen in Holland Rijnland (8%). Landelijk is dat percentage ongeveer 7% en in de grotere steden tussen de 10 en 15%. West heeft beduidend meer particuliere huur dan de andere subregio's. Waarschijnlijk heeft dit te maken met de studentenpopulatie in de gemeente Leiden en het bijhorende groter aanbod aan particulier verhuurde zelfstandige woningen.

Tabel 10. Subregio's Holland Rijnland omvang particuliere huursector

	Voorraad particuliere huur 2013	% van de totale voorraad
Noord	3.355	7%
West	11.112	10%
Oost	3.649	6%
Holland Rijnland	18.116	8%

Bron: databank provincie Zuid-Holland, 2013

Marktruimte voor vrijesectorhuur (> 681): 15 tot 20%

In Holland Rijnland is een grote belangstelling voor vrijesectorhuur geheel in overeenstemming met landelijke trends. Dit heeft te maken een combinatie van factoren zoals de middeninkomens, de sterke groei van ouderen en de strengere financieringsregels voor hypotheek. Kijkend naar de woonvoorkeuren uit Woon2012 en de potentiële vraag naar vrijesectorhuur op basis van inkomen is de behoefte in Holland Rijnland 15-20%, zie tabel 11.

Tabel 11. Subregio's Holland Rijnland voorkeur vrije sectorhuur (afgerond)

	Groei woningbehoefte 2013-2019	voorkeur vrijesectorhuur15%	voorkeur vrijesectorhuur 20%
Noord	3.000	450	600
West	7.800	1150	1550
Oost	3.900	600	750
Holland Rijnland	14.700	2200	2900

Bron: provincie Zuid-Holland, databank en WoON2012, bewerking Stec Groep

Beoordelingskader vrijesectorhuur

- Er is ruimte voor 15% tot 20% vrijesectorhuurwoningen in de nieuwbouw in Holland Rijnland in de periode 2013-2020: 2.200 tot 2.900 woningen.

4 VERDER MET DE VERSTERKING VAN DE WONINGMARKT IN HOLLAND RIJNLAND

In dit hoofdstuk vatten we de beoordelingskaders voor de woningprogrammering uit het vorige hoofdstuk samen. Vervolgens presenteren we een afwegingskader voor beoordeling en optimalisering van plannen.

4.1 Beoordelingskaders woningprogrammering

Kernthema	Beoordelingskader
1. Realistische woningproductie	<p><i>Subregio Noord:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • het zoeken naar nieuwe bouwlocaties is in Noord niet aan de orde • per direct raden we aan te starten met het afbouwen van de zachte plancapaciteit <p><i>West:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • tot 2030 moeten nieuwe locaties worden gezocht voor circa 5.000 woningen • de zachte plancapaciteit moet snel worden omgezet naar een meer definitieve status <p><i>Oost:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • het zoeken naar nieuwe bouwlocaties is in Oost niet aan de orde • de zachte plancapaciteit tot 2020 moet voor een deel worden omgezet in harde capaciteit <ul style="list-style-type: none"> • vanaf 2020 is het zaak alle zachte capaciteit een definitieve status te geven
2. Vraaggericht programmeren	<ul style="list-style-type: none"> • Nieuwbouw wordt getoetst aan de richtlijnen voor woningprogrammering van tabel 4 • bij herstructurering en nieuwbouw streven naar realisatie op plekken in Bestaand Stads- en Dorpsgebied dichtbij voorzieningen: vooral centrumdorps en stedelijk.
3. Geschikt wonen	<ul style="list-style-type: none"> • tot 2020 in Holland Rijnland minimaal 4.200 'geschikt wonen' woningen extra nodig; • voor de particuliere woningvoorraad (huur en koop) is het aantal 'geschikt wonen' woningen niet bekend. Op het moment dat dit wel in beeld is kunnen de gemeenten bepalen of extra nieuwbouw nodig, danwel dat de vraag met de bestaande voorraad kan worden voorzien.
4. Sociale woningbouw	<ul style="list-style-type: none"> • Geen uitbreiding van de sociale huurwoningvoorraad in Holland Rijnland tot 2020. De gewenste minimale omvang van de sociale huurwoningvoorraad in 2020 is 62.300 woningen • Geen uitbreiding van sociale koopwoningen onder de 200.000 euro voor de aandachtsgroep • In nieuwbouw 15% sociaal (huur- en koop) realiseren met oog op gemengde wijken en het mogelijk maken van vernieuwing in de voorraad
5. Vrije sector huur	<ul style="list-style-type: none"> • Er is ruimte voor 15% tot 20% vrijesectorhuurwoningen in de nieuwbouw in Holland Rijnland in de periode 2013-2020: 2.200 tot 2.900 woningen.

4.2 Aan de slag

1. **Beoordeel bestaande projecten:** geef de gemeenten de opdracht mee om binnen de marktbeoordelingskaders tot een selectie van passende projecten te komen (zie daarvoor 4.3 afwegingskader plannen)
2. Maak afspraken over het aanpassen van de **bestaande woningvoorraad aan de veranderende wensen en eisen in de toekomst**. Belangrijk om te beoordelen:
 - Welke delen van de bestaande voorraad wel en welke niet aansluiten bij de toekomstige vraag inclusief de geschiktheid voor de huisvesting van ouderen of zorgbehoevenden
 - Ga op zoek naar nieuwe mogelijkheden
 - Vergroten van de *investeringscapaciteit van woningcorporaties* is van belang om de investeringen in de bestaande sociale voorraad op peil te houden. Fondsvorming door samenwerking met beleggers is hiervoor een interessante mogelijkheid merken we in andere regio's. Zet Holland Rijnland op de kaart bij beleggers als een aantrekkelijk gebied om te investeren in huurwoningen. Beleggers zijn op zoek naar goede mogelijkheden en waarderen regio's die zich proactief op de kaart zetten.
 - Ga aan de slag met het stimuleren van *particulieren om hun woningen toekomstbestendig te maken*. Hier ligt een belangrijke uitdaging voor Holland Rijnland
3. **Maak afspraken over het monitoren van ontwikkelingen:** het gaat om *gerealiseerde en geplande* woningen en bijvoorbeeld om de verwachting dat door het huurbeleid de betaalbare huurwoningvoorraad afneemt. En de beschikbaarheid van koopwoningen en de voortgang van nieuwbouw zijn sterk afhankelijk van macro-economische ontwikkelingen. Monitorresultaten kunnen aanleiding zijn om beoordelingskaders aan te scherpen.

Particulieren stimuleren woningen toekomstbestendig te maken kan bijvoorbeeld door:

- voorlichting, begeleiding bij investeringen en kwaliteitsverbetering
- inzet van bestaande subsidieregelingen: kwaliteitsimpuls, leningen en inzet starterslening
- verbeteren woonomgeving als impuls voor woningverbetering
- opbrengsten uit nieuwbouw deels inzetten in bestaande voorraad
- afspraken over woningverbetering met woningcorporaties in dezelfde buurt/wijk
- banken, beleggers en andere investeerders interesseren om geld te investeren in woningverbetering.

4.3 Afwegingskader plannen

We raden u aan om de woonplannen in Holland Rijnland systematisch te beoordelen met het volgende transparante afwegingskader. Zo zorgt u samen voor dat plannen optimaal bijdragen aan de woningmarkt in Holland Rijnland.

Doel van de planbeoordeling:

- Marktcheck op alle plannen in Holland Rijnland, inclusief mogelijkheden voor optimalisering.
- Kansen en knelpunten in totale plancapaciteit. Inclusief waar in kwalitatief opzicht vraag en projecten in planning niet matchen (of juist wel).
- Eindoordeel per plan: kansrijk, kansarm of kansloos. In de vorm van een stoplichtmodel.
- Ideale programmering: welke plannen eerst, welke later? Plus fasering en optimalisering (of wellicht schrappen van plannen) die past bij marktvrage.

Alle plannen, planologisch hard en zacht gaan langs het afwegingskader. Immers, de harde plancapaciteit past grotendeels bij de kwantitatieve vraag tot 2030. Het kan zijn dat het programma in kwalitatief opzicht wel optimalisering behoeft. Denk dan t bijvoorbeeld aan woningtype, prijs, aantal, productmarktcombinatie et cetera.

Alle grote ontwikkelplannen (we stellen voor vanaf zo'n 50 woningen) worden doorgelicht.

De aanpak van het toetsingskader waar wij goede ervaringen mee hebben:

Toetsingskader plancapaciteit Holland Rijnland

Markt

- Wat is de vraag naar dit type woning en omgeving, met deze prijs en kwaliteit?
- Wat is de kwaliteit van de plek (bijvoorbeeld ligging nabij voorzieningen, bereikbaarheid, uitstraling)?
- Wat is het onderscheidend vermogen van het plan, product en de plek?
- Betreft het de juiste PMC (=productmarktcombinatie)?
- Wat is de concurrentiepositie en het onderscheidend vermogen van het plan?

Planologisch-juridische status

- Wat is de planstatus? Gaat het om een vastgesteld bestemmingsplan, ontwerp of zoekzone?
- Zijn er al gronden verworven?
- Welke harde deals liggen er met ontwikkelaars en/of andere vastgoedmarktpartijen?

Financiën

- Heeft de gemeente grondpositie(s)?
- Wat zijn kosten en opbrengsten in de GREX?
- Wat zijn financiële risico's?
- Wat is het uitgiftetempo?

Ruimtelijke afweging

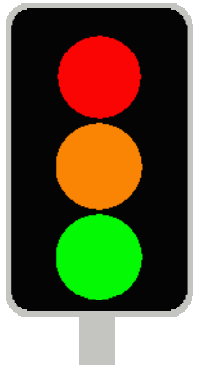
- Wat is de ruimtelijke kwaliteit van het planconcept?
- Wat is de bijdrage aan versterking van het regionale ecosysteem?

In stappen gaat het om:

- inventarisatie, aanvulling (kwalitatieve aspecten) en update plancapaciteit;
- zeef afwegingskader;
- prioritering zachte plancapaciteit;
- eindoordeel per plan. Hard en zacht;
- optimalisatieadvies.

Resultaat: overzichtelijke scorekaart per plan in stoplichtkleuren inclus ideale plek in woningbouwprogrammering tot 2020:

- **groen:** plan met grote markttechnische waarde en gewenste kwaliteit en goede financiële prestatie (laag risicoprofiel, grote toegevoegde waarde);
- **oranje:** plan met gemiddelde markttechnische waarde en beperkt kwaliteit en gemiddelde financiële prestatie (gemiddeld risicoprofiel, gemiddelde toegevoegde waarde), bijstelling is zeer gewenst;
- **rood:** plan met relatief lage markttechnische waarde, lage kwaliteit en matige tot slechte financiële prestatie (hoog risicoprofiel, weinig toegevoegde waarde).



Op basis van de scores ontstaat inzicht in de programmering op korte termijn. Grofweg: de hoogst scorende (groene) plannen, zijn plannen die moeten worden gekoesterd en waarin verantwoord kan worden geïnvesteerd door overheid en markt in regio Holland Rijnland, plannen met de laagste score (rood en eventueel oranje) komen als eerste in aanmerking voor verbetering, herprogrammering of uitfasering. Per plan komt een optimalisatieadvies:

- aantal woningen en fasering;
- woningtype en verdeling in totaal plan;
- prijs en verdeling in totaal plan;
- woonoppervlakdifferentiatie en verdeling in totaal plan;
- profiel;

- plek.

Afsluitend komt een gevoeligheidsanalyse aan bod:

- de belangrijkste risico's aan de kostenkant;
- risico's aan de opbrengstenkant;
- marktrisico's;
- eventuele project specifieke risico's van planologisch-juridische aard.







Per subregio kunnen de gemeenten hun plannen systematisch beoordelen en samen zoeken naar de beste programmering op de beste plek.

5 BIJLAGEN

5.1 Bijlage - Economische scenario's Holland Rijnland

factor	Scenario 1: basis	Scenario 2: herstel
Economische groei (BBP) (CPB)	0% of negatief	1,0% – 1,5%
Koopkrachtontwikkeling (mediaan) (CBS)	-1,0% tot -0,5%	-0,5% tot +0,5%
Verhuiscapaciteit huishoudens	-	+/-
Financieringsmogelijkheden huishoudens (Nibud)	laag	middel

5.2 Bijlage - Woningbehoefteprofielen WoON2012

<p>Alleenstaanden tot en met 24 jaar</p> 	<ul style="list-style-type: none"> • 32% koop, 68% huur • 81% koop tot 200.000 • 75% sociale huur < 681 • 39% grondgeb. 61% app. • 40% buiten-centrum • 33% centrum-dorps 	<p>Alleenstaanden en stellen 35 tot en met 54</p> 	<ul style="list-style-type: none"> • 61% koop, 39% huur • 38% koop < 20.000 • 49% koop 200 -400.000 • 81% sociale huur < 681 • 67% grondgeb. 33% app. • 48% buiten-centrum • 23% centrum-dorps
<p>Alleenstaanden en stellen tot en met 34 jaar</p> 	<ul style="list-style-type: none"> • 71% koop, 29% huur • 64% koop 200 -400.000 • 78% sociale huur < 681 • 68% grondgeb. 32% app. • 47% buiten-centrum • 28% centrum-dorps 	<p>Actieve ouderen 55 tot en met 74</p> 	<ul style="list-style-type: none"> • 39% koop, 61% huur • 32% koop < 20.000 • 57% koop 200 -400.000 • 78% sociale huur < 681 • 32% grondgeb. 68% app. • 44% buiten-centrum • 28% centrum-dorps
<p>Gezinnen</p> 	<ul style="list-style-type: none"> • 68% koop, 32% huur • 62% koop 200 -400.000 • 76% sociale huur < 681 • 82% grondgeb. 18% app. • 37% buiten-centrum • 38% centrum-dorps 	<p>Ouderen met zorgbehoefte, 75-plus</p> 	<ul style="list-style-type: none"> • 6% koop, 94% huur • 25% koop 200 -400.000 • 75% > 400.000 • 61% sociale huur < 681 • 20% grondgeb. 80% app. • 20% buiten-centrum • 48% centrum-dorps

5.3 Bijlage - Woonmilieubalans Marktopnamecapaciteit

Uit de woonmilieubalans blijkt dat in vrijwel alle categorieën vraagontwikkeling is, maar er zijn duidelijke verschillen zichtbaar:

- er is met name een tekort aan de woonmilieus Centrum-dorps en Kleinstedelijk en in mindere mate aan Stedelijk wonen binnenstad;
- op termijn ontstaat er een beperkt tekort aan Dorps en Centrum-Kleinstedelijk wonen, nu is er echter een beperkt overschot;
- er is een overschot aan het milieu Moderne wijk met hoogbouw, nu en in de toekomst. Deze woonmilieus zijn in Leiden en in Alphen aan den Rijn te vinden. Deze woonmilieus zijn kwetsbaar, hier wacht een transformatieopgave;
- enig overschot is er aan het milieu Moderne wijk met laagbouw.

Welke woonmilieus kunnen toegevoegd worden?

In het rapport marktopnamecapaciteit worden de aanbevelingen gedaan:

Centrum-dorps

De vraag naar Centrum-dorpse woonmilieus is zeer groot. In de subregio Noord en Oegstgeest zijn hier goede kansen voor, omdat dit woonmilieu hier reeds aanwezig is. Bovendien is hier sprake van instroom uit de noordvleugel van de randstad. Daarnaast zijn Roelofarendsveen en Voorschoten logische kernen om Centrum-dorpse woonmilieus te creëren. Het is een kansrijke strategie om deze kernen rustig te laten groeien, en daarbij het Centrum-dorpse karakter te behouden. Het creëren van dit woonmilieu op uitleglocaties zal zeer lastig zijn, omdat deze vaak het karakter van een moderne wijk met laagbouw hebben. Vergelijk de kernen Nieuw-Vennep en Hoofddorp, die door de woonconsument niet als Centrum-dorps wordt herkend. Momenteel is er een overschot aan Dorpse woonmilieus. Dit vraagt om temporisering van het aanbod. Om in de toekomstige vraag te voorzien kunnen de dorpen zich het beste richten op langzame, organische groei.

Stedelijk

In de subregio West is behoefte aan het toevoegen aan Stedelijk wonen binnenstad en Kleinstedelijke woonmilieus. Toevoegingen van dit woonmilieu zullen vooral in deze subregio plaats moeten vinden, omdat elders alleen in Alphen aan den Rijn een vergelijkbaar stedelijk woonmilieu voorhanden is. Alleen daar kan dit woonmilieu worden toegevoegd. In het bijzonder kan gekeken worden naar de locatie Valkenburg. Er is een opvangfunctie nodig voor Leidse huishoudens. Wanneer zij niet nabij Leiden een woning kunnen vinden, zal een deel zich oriënteren op de Centrum-dorpse woonmilieus in de regio. Deze worden een steeds volwaardiger alternatief voor de stad omdat het voorzieningenaanbod hier toeneemt. De vraag naar kleinstedelijke woonmilieus biedt kansen voor Noordwijk en Katwijk. Stedelijk wonen binnenstad kan gerealiseerd worden in Leiden en Alphen aan den Rijn. Bij toevoegingen aan Leiden en Alphen aan den Rijn dient er aandacht te zijn voor overaanbod van het woonmilieu moderne wijk met laagbouw, het type wijk dat in het verleden meestal aan deze steden werd toegevoegd. Het overschot vraagt erom niet nog meer in dit woonmilieu aan te bieden.