



**Holland Rijnland**  
waar de Randstad tot bloei komt



**Regionale Woonvisie  
Holland Rijnland  
2009-2019**

## Inhoudsopgave

<b>Samenvatting: de afspraken op een rij</b>	<b>3</b>
<b>Afspraak 1</b>	<b>3</b>
<b>1 Inleiding</b>	<b>5</b>
1.1 Aanleiding	5
1.2 Doel	5
1.3 Rollen en verantwoordelijkheden	6
1.4 Leeswijzer	6
<b>2 Kaders &amp; parallelle beleidstrajecten</b>	<b>7</b>
2.1 Beleidskaders	7
2.2 Parallelle beleidstrajecten en ontwikkelingen	9
2.3 Kanttekeningen	10
<b>3 Visie, Ambities &amp; Afspraken</b>	<b>11</b>
3.1 Visie op de regionale woningmarkt	11
3.2 Ambities en afspraken: nieuwbouw en kwaliteit	12
3.2.1 <i>Bouwtempo (kwantitatief)</i>	12
3.2.2 <i>Kwaliteit bouwprogramma</i>	14
3.2.3 <i>Duurzaam bouwen</i>	15
3.3 Ambities en afspraken ten aanzien van doelgroepen	17
3.3.1 <i>Doelgroepen voor de reguliere woningvoorraad</i>	17
3.3.2 <i>Senioren en andere zorgbehoevenden</i>	20
3.3.3 <i>Doelgroepen met een bijzondere woonvraag</i>	21
3.4 Ambities rondom monitoring en evaluatie	22
<b>BIJLAGEN</b>	
Bijlage 1 Analyse van de woningmarkt	25
Bijlage 2 Het Rijnstreek/Rijnland Akkoord	47
Bijlage 3 Regionaal Kompas (samenvatting)	51
Bijlage 4 Begrippenlijst	53



## Samenvatting: de afspraken op een rij

### Afspraak 1

De samenwerkende gemeenten spannen zich maximaal in om in de periode 2008-2019 in totaal netto 24.240 woningen toe te voegen aan de bestaande woningvoorraad (gemiddeld ruim 2.000 per jaar). Holland Rijnland faciliteert in 2009 de gemeenten hierbij door het inzetten van een woningbouwregisseur.

### Afspraak 2

Holland Rijnland voert jaarlijks, op basis van specifieke regiogegevens uit de provinciale woningmarktmonitor, in het eerste kwartaal een monitoring uit met betrekking tot de gerealiseerde toevoegingen en onttrekkingen aan de woningvoorraad en de voorgenomen bouwplannen van de gemeenten.

### Afspraak 3

De gezamenlijke regiogemeenten doen binnen een jaar een voorstel over de inzet van (bindende) belonings- en sanctioneringsinstrumenten voor het stimuleren van het woningbouwprogramma. Als afspraken niet worden nagekomen kunnen bijvoorbeeld gemeenten daarop publiekelijk worden aangesproken. Ook wordt de verdeling van toekomstige financiële middelen voor woningbouw van hogere overheden over de gemeenten afhankelijk gemaakt van geleverde prestaties en van het nakomen van afspraken.

### Afspraak 4

- a. Op basis van de jaarlijkse provinciale woningmarktmonitor monitort Holland Rijnland jaarlijks naast kwantitatieve woningmarktgegevens ook de kwalitatieve gegevens, zoals woonmilieus, woningtypen, prijsklassen en fasering. De samenwerkende gemeenten leveren jaarlijks ten behoeve van de provinciale woningmarktmonitor per project gegevens aan bij de Provincie. Er wordt regionaal niet gestuurd op woonmilieudifferentiatie.
- b. De regiogemeenten zullen samen met de VWHR nagaan of er afspraken kunnen worden gemaakt over kwaliteit van de nieuwbouw en bestaande bouw. Ook zullen ze verkennen welke rol de regio kan spelen in differentiatie van het bouwprogramma, zodat dit de doorstroming kan bevorderen.

### Afspraak 5

- a. Alle regiogemeenten nemen het Regionaal Beleidskader Duurzame Stedenbouw (RBDS) in acht, bijvoorbeeld bij de (her)ontwikkeling van grote woningbouwlocaties of van bedrijventerreinen.
- b. Als het Regionaal Convenant Duurzaam Bouwen tussen gemeenten, woningcorporaties en Bouwend Nederland wordt ondertekend (naar verwachting in 2010), zal dit kaderstellend zijn voor de uitvoering van de DuBoPlus Richtlijn.
- c. Regiogemeenten zullen kennis uitwisselen over de toepassing van het RBDS en de DuBoPlus Richtlijn bij nieuwbouw van woningen en renovatie bij herstructurering of stedelijke vernieuwing.
- d. Deze afspraak wordt gekwantificeerd conform de ambitietabel Duurzame Stedenbouw (uit het RBDS) en het Regionale Klimaatprogramma 2008-2012.

### Afspraak 6

Holland Rijnland en de samenwerkende gemeenten hanteren als ondergrens voor het aantal sociale huurwoningen per gemeente 1,5 keer de omvang van de aandachtsgroep (zonder studenten). Holland Rijnland voert jaarlijks een monitoring uit naar de omvang van de aandachtsgroep en het aantal sociale huurwoningen. De gemeenten leveren de gegevens aan,

waaronder niet alleen toevoegingen van sociale huurwoningen maar ook eventuele onttrekkingen door sloop of verkoop en huurprijsaanpassingen.

#### **Afspraak 7**

In het gezamenlijk gemeentelijke nieuwbouwprogramma (2000-2020) wordt een minimumpercentage aan sociale woningen (bereikbare huurwoningen tot € 647,53 per maand en sociale koopwoningen tot € 191.580,-, prijspeil 2009) opgenomen, namelijk:

- Leiden kan volstaan met 20%\* aan sociale woningen.
- Katwijk kan volstaan met 20-30%\* aan sociale woningen binnen de gemeentegrens van voor 1-1-2006. Voor alle overige locaties in Katwijk tezamen, inclusief de nieuwbouw in de uitleglocatie Valkenburg, dient 30% van de woningbouw sociaal te zijn.
- In alle andere gemeenten dient 30%\* van de woningbouw sociaal te zijn.

Holland Rijnland monitort jaarlijks (op basis van de provinciale woningmarktmonitor) de samenstelling van het nieuwbouwprogramma per gemeente.

\* De bovengenoemde percentages sociale woningen moeten berekend worden over de bruto toevoeging, door nieuwbouw (ook bij herstructurering)

#### **Afspraak 8**

De gemeenten spannen zich maximaal in om de nieuw te bouwen sociale koopwoningen (tot € 191.580,-) en de bereikbare huurwoningen (tot € 647,53 prijspeil 2009) zo lang mogelijk te behouden voor de sociale doelgroep. Dat doen zij bijvoorbeeld door in prestatieafspraken een termijn van tenminste 15 jaar voor de sociale exploitatie van deze huurwoningen vast te leggen. Voor de sociale koopwoningen wordt de maximale termijn van 10 jaar nagestreefd.

#### **Afspraak 9**

Holland Rijnland initieert in samenwerking met de gemeenten Hillegom, Noordwijkerhout, Katwijk, Noordwijk, Teylingen, Lisse en Kaag en Braassem een onderzoek naar de (te verwachten) omvang en de woningbehoefte van de groep tijdelijke arbeidsmigranten. Het is nodig de effecten op de regionale woningbouwopgave te specificeren en inzichtelijk te maken. Reeds ontplooide initiatieven worden meegenomen in het onderzoek.

#### **Afspraak 10**

De samenwerkende gemeenten overleggen op lokaal niveau met de woningcorporaties over de realisering van de sociale woningen volgens het sterrenstelsel. Het streven is dat minstens de helft (50%) van alle sociale nieuwbouwwoningen als minimaal 1-ster woning wordt gebouwd. De streefaantallen voor meer sterren zijn die uit de Regionale Afspraken Wonen Zorg en Welzijn. De gemeenten registreren alle nieuwbouwwoningen conform het sterrenstelsel en Holland Rijnland neemt deze registratie mee in de jaarlijkse monitor.

#### **Afspraak 11**

De samenwerkende gemeenten voeren de afspraken van het Regionaal Kompas uit, waarbij Holland Rijnland waar nodig bemiddelt en overleggen met zorginstanties en huisvesters faciliteert.

#### **Afspraak 12**

De samenwerkende gemeenten bespreken de jaarlijkse rapportage Monitor Woningmarkt in het portefeuillehouderoverleg Ruimte. Holland Rijnland zal daaraan voorafgaand de rapportage bespreken met de VWHR, de FHLO en de SRH, zodat ook de reactie van deze belanghebbenden kan worden ingebracht in het PHO Ruimte.

## 1 Inleiding

### 1.1 Aanleiding

De samenwerkende gemeenten<sup>1</sup> in de regio en Holland Rijnland presenteren in deze Regionale Woonvisie Holland Rijnland 2009-2019 hun visie op de gewenste ontwikkelingsrichting van de woningmarkt. Vragen die centraal staan zijn: "Welke trends en ontwikkelingen hebben zich voorgedaan op de woningmarkt in de regio?", "Welke trends en ontwikkelingen kunnen we verwachten tot 2020?" en "Hoe kunnen wij als regio op deze trends en ontwikkelingen inspelen?"

Holland Rijnland is een top woonregio in de Randstad<sup>2</sup>, op zijn minst hebben we de ambitie en potentie om dat te zijn. Echter, er is sprake van een groot kwantitatief woningtekort dat leidt tot vertrek uit de regio. Ook in kwalitatief opzicht lijkt het aanbod niet overeen te komen met de vraag. Wij hebben behoefte aan het afstemmen van onze nieuwbouw- en herstructureringsplannen. Dit was aanleiding om een regionale woonvisie op te stellen. Deze woonvisie maakt inzichtelijk welke kwantitatieve en kwalitatieve vragen er in de woningmarkt leven en hoe onze plannen daarop aansluiten. Op basis van deze inzichten formuleren we ambities, doelstellingen en afspraken waaraan wij ons conformeren.

De Regionale Woonvisie Holland Rijnland 2009-2019 draagt bij aan versterking van de woonkwaliteiten in de Randstad en in het bijzonder in de Zuidvleugel. Daarom sluit deze regionale visie aan bij verschillende bovenregionale visies zoals Randstad 2040, de verstedelijkingsstrategie Zuidvleugel en de woonvisie van de provincie Zuid-Holland: "Samenhang en Samenspel". Daarnaast houden we zoveel mogelijk rekening met andere parallelle beleidstrajecten en ontwikkelingen die van invloed zijn op de woningmarkt.

### 1.2 Doel

De Regionale Woonvisie Holland Rijnland 2009-2019 dient meerdere doelen:

- De samenwerkende gemeenten en Holland Rijnland stellen een perspectief vast dat zij met elkaar delen: visie, doelstellingen en afspraken.
- De Woonvisie vormt een basis voor het vaststellen van het kwantitatieve en kwalitatieve bouwscenario en voor nadere afstemming over het bouwscenario gedurende de uitvoering.
- We formuleren in deze Woonvisie afspraken over de wijze waarop we ons verantwoorden over de uitvoering en over de wijze waarop we reageren op ontwikkelingen in de woningmarkt.
- De Woonvisie is het richtinggevende beleidskader voor corporaties, projectontwikkelaars, bewoners en niet in de laatste plaats, voor regiogemeenten
- De Woonvisie dient, samen met de Regionale Structuurvisie, als beleidsmatig kader voor de regio-inzet richting het Rijk, bijvoorbeeld bij Verstedelijkingsafspraken.

Op 1 januari 2009 zijn de gemeenten Alkemade en Jacobswoude gefuseerd tot de gemeente Kaag en Braassem. Het proces voor de totstandkoming van de woonvisie startte in 2006. Ook doelstellingen op Zuidvleugelniveau, waaraan deze visie invulling wil geven, zijn voor de fusie geformuleerd. Daarom beslaat het plangebied van deze visie niet het grondgebied van de voormalige gemeente Jacobswoude.

<sup>1</sup> Hillegom, Kaag en Braasem, Katwijk, Leiden, Leiderdorp, Lisse, Noordwijk, Noordwijkerhout, Oegstgeest, Teylingen, Voorschoten en Zoeterwoude

<sup>2</sup> kernbeslissing 1, Regionale Structuurvisie Holland Rijnland

### **1.3 Rollen en verantwoordelijkheden**

De regiogemeenten en Holland Rijnland zijn zich ervan bewust dat de woningmarkt in belangrijke mate gestuurd wordt door gedrag van derden, zoals woonconsumenten, woningcorporaties, projectontwikkelaars, investeerders, etc. Zij achten het hun rol om de in onze ogen gewenste richting duidelijk te maken en de hen ter beschikking staande instrumenten in te zetten om invloed uit te oefenen.

De gemeenten en Holland Rijnland geven in deze Regionale Woonvisie Holland Rijnland 2009-2019 hun gemeenschappelijke visie aan en maken afspraken over de uitvoering van deze visie. Door middel van het regionale bouwscenario en het afsprakenkader leggen zij een aantal gezamenlijke ijkpunten en principes vast waaraan zij zich conformeren. In de lokale gemeentelijke praktijk krijgen de afspraken uiteindelijk concreet vorm.

Met de Regionale Woonvisie Holland Rijnland 2009-2019 zetten de gemeente en Holland Rijnland een bovenlokaal kader neer. De regio Holland Rijnland neemt het voortouw en heeft een faciliterende en organiserende rol met betrekking tot het maken van afspraken. De regio zorgt verder voor de monitoring van de gemaakte afspraken. Daarnaast zorgt Holland Rijnland voor een goede afstemming tussen de verschillende plannen van de gemeenten (mede op basis van de monitoring). De samenwerkende gemeenten zijn verantwoordelijk voor de uitvoering van het beleid en het nakomen van de gemaakte afspraken. Ten behoeve van een goede monitoring leveren de gemeenten de gevraagde, actuele gegevens aan bij Holland Rijnland.

Bij het niet nakomen van afspraken worden de gemeenten daarop publiekelijk door Holland Rijnland aangesproken. Daarnaast wordt de verdeling van toekomstige financiële middelen voor woningbouw van hogere overheden over de gemeenten afhankelijk gemaakt van geleverde prestaties en van het nakomen van afspraken.

### **1.4 Leeswijzer**

In hoofdstuk 2 passeren in het kort de beleidskaders en lichten we de parallelle beleidstrajecten die van invloed zijn op ontwikkelingen in de woningmarkt toe. In hoofdstuk 3 geven we per beleidsthema een korte analyse, formuleren we doelstellingen en leggen we afspraken vast. De visie en ambities in hoofdstuk 3 zijn mede gebaseerd op de woningmarktanalyse, die als bijlage is toegevoegd.

## 2 Kaders & parallelle beleidstrajecten

Beleidskaders vormen een uitgangspunt of tenminste een toetsingskader voor het regionale woonbeleid. Parallelle beleidstrajecten zijn, evenals de Regionale Woonvisie Holland Rijnland 2009-2019, uitwerkingen of verbijzonderingen van de beleidskaders.

### 2.1 Beleidskaders

#### Regionale Structuurvisie

De Regionale Structuurvisie Holland Rijnland, opgesteld door het samenwerkingsorgaan Holland Rijnland, vormt het regionale kader voor de gewenste ruimtelijke ontwikkeling. Holland Rijnland heeft door de synergie tussen stedelijk en landelijk gebied een unieke eigen identiteit. Dit samenspel tussen stad en land willen we behouden en versterken waar dat nodig is. We kiezen daarom voor een duurzame ontwikkeling op alle gebieden. De Regionale Structuurvisie kent de volgende relevante uitgangspunten.

#### Strategische uitgangspunten in de Regionale Structuurvisie

- Voldoen aan de regionale netto woningtoevoeging van 33.000 woningen tussen 2000-2019, dit is inclusief de overeengekomen opgave uit de Gebiedsuitwerking Haarlemmermeer-Bollenstreek in de periode 2000-2019.
- Ontwikkeling en verbetering van het woningbestand op basis van een woningtekort van 1,5%.
- Concentratie van de verstedelijking in de As Leiden-Katwijk.
- Verbetering van de bereikbaarheid.
- Kiezen voor profilering van Holland Rijnland als hoogwaardige economische regio met als speerpunten bioscience en space-science, Greenport en recreatie en toerisme, met behoud van kwaliteit in de bestaande bedrijvigheid, evenwicht tussen economische functie (landbouw, Greenport) en recreatieve functie (metropolaan parklandschap voor stedelijk gebied) van het landschap.
- Behoud en versterking van de huidige kwaliteiten van landschap, natuur, water en cultuurhistorie.

#### Randstad 2040

De ruimtelijk-economische ontwikkeling van de Randstad blijft op Europees niveau achter. Om de positie van de Randstad en daarmee die van Nederland te verbeteren heeft het kabinet met de structuurvisie Randstad 2040 de uitgangspunten geschetst voor de gewenste inrichting. Met de visie wordt de koers uitgezet om de Randstad integraal te ontwikkelen tot een duurzame en concurrerende internationale topregio.

Voor het woonbeleid in Holland Rijnland is het van belang dat het kabinet o.a. kiest voor:

- 'van Groene Hart naar Groenblauwe Delta' wat leidt tot beschermen, ontwikkelen en klimaatbestendig inrichten.
- Kwaliteit realiseren door versterking van wisselwerking groen, blauw en rood (landschappelijke differentiatie, ontwikkeling groene woonmilieus gekoppeld aan groenblauwe opgave).
- Versterking van internationale topfuncties (Greenport, kenniscluster Leiden).
- Krachtige, duurzame steden en bereikbaarheid (bundeling, verbetering OV- en wegbereikbaarheid).

### Verstedelijkingsstrategie Zuidvleugel

In de Verstedelijkingsstrategie Zuidvleugel schetsen de Zuidvleugelpartners<sup>3</sup> de gewenste ontwikkeling van de Zuidvleugel ter versterking van de Randstad. De kern van de strategie is dat de stedelijke ontwikkeling vooral in de stad moet plaatsvinden, terwijl de kwaliteit en de recreatieve bereikbaarheid van het landschap een flinke impuls moet krijgen.

De Verstedelijkingsstrategie Zuidvleugel krijgt vorm in vier acties:

1. Het in balans brengen van vraag naar en aanbod van woonmilieus.
2. Het realiseren van 7 iconen voor het metropolitaan wonen in de Zuidvleugel (waar onder Valkenburg).
3. Veel meer binnenstedelijk bouwen (80% binnen bestaand bebouwd gebied 2010 (BBG2010)).
4. Een kwaliteitsslag maken naar een metropolitaan landschap.

#### De kern van de Verstedelijkingsstrategie Zuidvleugel betreft:

- Het bouwen van de juiste woningen en woonmilieus, waarmee een halt wordt toegeroepen aan de (economische) leegloop van de steden in de Zuidvleugel. Huidige bewoners worden vastgehouden en nieuwe worden aangetrokken (het in balans brengen van vraag naar en aanbod van woonmilieus).
- Het investeren in een beter vestigingsklimaat door in de bestaande stad te bouwen voor stedelijkheid (meer binnenstedelijk bouwen), de bereikbaarheid te verbeteren en een metropolitaan landschap Zuidvleugel te ontwikkelen voor groen en recreatie.

### Provinciale woonvisie 2005-2014: Samenhang & Samenspel

In de provinciale woonvisie geeft de Provincie haar visie op het wonen tot 2014 in Zuid-Holland. De Provincie heeft een aantal criteria geformuleerd waaraan regionale woonvisies moeten voldoen. Kort samengevat: lokale en regionale woonvisies moeten ingaan op de woningbehoefte, aangeven welke kernvoorraad tenminste wordt aangehouden en inzicht geven in hoe met de verschillende partners is afgestemd bij de vaststelling van de woonvisie en zal worden afgestemd bij de uitvoering. Ten slotte: uitvoeringsgerichtheid staat voorop. De Regionale Woonvisie Holland Rijnland 2009-2019 beweegt zich binnen deze contouren.

### Regionale prestatieafspraken wonen, zorg en welzijn 2007-2020: "Van Ambitie naar Prestatie"

In Zuid-Holland Noord zijn in RCG-verband (Regionale Commissie Gezondheidszorg), mede door de komst van de Wet maatschappelijke ondersteuning (Wmo), regionale prestatieafspraken gemaakt op het gebied van wonen, zorg & welzijn. In deze afspraken zijn voor Holland Rijnland tot 2020 bouw- en verbouwoopgaven vastgelegd met betrekking tot voor senioren en zorgbehoevenden geschikte woningen. Het gaat hier over het realiseren van verzorgd/beschut wonen-eenheden, opwaarderen van de bestaande voorraad en het realiseren en aanpassen van woningen tot levensloopgeschikte woningen.

Met de Regionale Woonvisie Holland Rijnland 2009-2019 bouwen we voort op deze regionale prestatieafspraken rondom wonen, zorg & welzijn. In bijlage 2 is het Rijnstreek/Rijnland-akkoord opgenomen, waarin de prestatieafspraken rondom wonen, zorg & welzijn vermeld staan.

<sup>3</sup> Zuidvleugelpartners: Provincie Zuid-Holland, Regio Holland Rijnland, Stadsgebied Haaglanden, Gemeente Den Haag, Stadsregio Rotterdam, Gemeente Rotterdam, Drechtsteden, Midden-Holland (ISMH)

## 2.2 Parallele beleidstrajecten en ontwikkelingen

### Stedenbaan

In opdracht van de Commissie Stedenbaan RO en in goed overleg met vertegenwoordigers van de Zuidvleugelpartners, de Nederlandse Spoorwegen en de vastgoedwereld is de ruimtelijke ambitie voor de Stedenbaan in de periode 2010-2020 bepaald. Het Bestuurlijk Platform Zuidvleugel wil de stedelijke ontwikkeling beter afstemmen op de bereikbaarheid van knooppunten en stations. Het Stedenbaanconcept richt zich op het beter benutten en versterken van bestaande steden en dorpen en bestaande infrastructuur van het hoofdspoor netwerk van de Zuidvleugel<sup>4</sup> door een beter treintransport, een beter voor- en natransport van stations en een beter en intensiever grondgebruik nabij stations. Het laatste punt heeft consequenties voor de ruimtelijke ontwikkelingen nabij Stedenbaanstations. In Holland Rijnland zijn op dit moment 5 Stedenbaanstations en wordt er 1 nieuw station toegevoegd<sup>5</sup>. Conform de regionale verdeling zou de totale ruimtelijke ontwikkeling nabij de stations in Holland Rijnland tussen 2010 en 2020 bestaan uit een netto toevoeging van 2.500-6.000 woningen en 70.000 – 180.000 m<sup>2</sup> kantoorvloer. Van belang is dat de vervoerwaarde (het reizigerspotentieel) voldoende is om de lijnen rendabel te kunnen exploiteren. De regiogemeenten zijn zelf verantwoordelijk voor de verdeling van deze opgaven over de verschillende locaties.

### Convenant Woningbouwafspraken 2005-2009

Eind 2004 is er met het Rijk, de provincie Zuid-Holland, Holland Rijnland en de gemeente Leiden het convenant Woningbouwafspraken 2005-2009 getekend. Het doel van de afspraken is om de druk op de regionale woningmarkt te verkleinen en de huishoudensgroei in de regio op te vangen. Daartoe is een bruto toevoeging<sup>6</sup> van 14.620 woningen overeengekomen in de periode 2005 tot 2010. Het Rijk heeft een subsidie ter beschikking gesteld ter stimulering van de productie (Besluit Locatiegebonden Subsidies, ofwel BLS-middelen<sup>7</sup>).

### Verstedelijkingsafspraken 2010-2019

Het Ministerie van VROM heeft in het voorjaar van 2008 aangegeven eind 2009 nieuwe Verstedelijkingsafspraken te willen maken. In tegenstelling tot de vooral kwantitatieve woningbouwafspraken van de huidige periode gaat men naar de toekomst toe uit van integrale en gebiedsgerichte afspraken, die meer kwalitatief van aard zijn. VROM wil in dit traject financiële afspraken maken en afspraken over de (rijks)inzet van andere instrumenten. Ter voorbereiding hiervan heeft Holland Rijnland met VROM en de provincie Zuid-Holland een concept-gebiedsdocument opgesteld, waarin integraal een aantal opgaven in het gebied zichtbaar worden gemaakt.

### Regionale Huisvestingsverordening Holland Rijnland

We kennen in de regio Holland Rijnland sinds 1 juli 2006 een regionaal huisvestingsbeleid. Doel van dat beleid is de doorstroming op de regionale sociale huur- en koopmarkt te maximaliseren en de keuzevrijheid van de woonconsument zo groot mogelijk te laten zijn. Mocht deze maximale keuzevrijheid er toe leiden dat er verdringing plaatsvindt van bepaalde

<sup>4</sup> De 'Oude Lijn' van Hillegom naar Dordrecht en de 'Goudse Lijnen' naar Den Haag en Rotterdam

<sup>5</sup> Het betreft de stations Voorschoten, De Vink, Leiden Centraal, Voorhout, Hillegom en het nieuwe station Sassenheim

<sup>6</sup> Bruto toevoeging: het aantal toegevoegde woningen door nieuwbouw of productie anderszins (splittingsen e.d.).

<sup>7</sup> Besluit dat regels met betrekking tot de subsidiëring (locatiegebonden subsidies) ten behoeve van de bouw van woningen in stedelijke regio's gedurende de periode 1 januari 2005 - 31 december 2009 bevat. Voor de regio Holland Rijnland is er een subsidie beschikbaar voor een toevoeging van 14.620 woningen aan de voorraad. Het totale subsidiebedrag bij totale realisatie bedraagt € 24.081.186,--.

groepen, dan kan er (lokaal) maatwerk worden gehanteerd. De regels zijn vastgelegd in de Huisvestingsverordening Holland Rijnland 2009. De uitvoering van de woonruimteverdeling is in handen van de koepel van corporaties via het verdeelsysteem Woonzicht.nl.

#### **Kenmerken van het regionale huisvestingsbeleid**

- Woningzoekenden kunnen zich vrij vestigen in de regio Holland Rijnland (geen bindingseisen).
- Er worden geen passendheidseisen gesteld aan het inkomen en de huishoudensgrootte in relatie tot respectievelijk de huurprijs en de woninggrootte.
- Voor bijzondere doelgroepen kunnen woningen worden gereserveerd (doelgroeplabels).
- Positie op de wachtlijst wordt in beginsel bepaald door inschrijftijd en woonwaarde van de vrijgekomen woning (woonwaarde is een maat die de populariteit van een woning binnen de regio uitdrukt. Hoe gewilder de woning, hoe hoger de woonwaarde). De positie op de wachtlijst kan ook bepaald worden door urgentie (dit is een uitzondering).
- Lokaal maatwerk: in bijzondere gevallen kan, na goedkeuring door het Dagelijks Bestuur, tijdelijk worden afgeweken van de algemene regels. De omvang van de lokale kernvoorraad in verhouding tot de vraag is mede bepalend voor de mogelijke toepassing van lokaal maatwerk.

#### **Nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen**

De ruimtelijke ontwikkelingen staan niet stil in Holland Rijnland. Zo zijn er naast veel gemeentelijke lokale plannen, onder andere regionale ontwikkelingen rondom de Greenport, en wordt de realisatie van woningen op de uitleglocatie Valkenburg voorbereid. Onze ambities uit de Regionale Woonvisie Holland Rijnland 2009-2019 zijn mede bepalend voor de invulling van nieuwe ontwikkellocaties.

### **2.3 Kanttekeningen**

In deze paragraaf is een aantal kanttekeningen opgenomen met betrekking tot bovengenoemde kaders en parallelle beleidstrajecten:

- Holland Rijnland onderschrijft de richting van de Verstedelijkingsstrategie Zuidvleugel om veel meer binnenstedelijk te bouwen. In de praktijk blijkt echter, dat de opgave uit de verstedelijkingsstrategie voor de regio niet haalbaar is. Binnen het huidige planaanbod is voor de regio Holland Rijnland 43% binnen bestaand bebouwd gebied opgenomen<sup>8</sup>, i.p.v. de opgave van 80% uit de verstedelijkingsstrategie.
- Een aantal van de bovengestelde woningbouwopgaven is afhankelijk van de realisatie van infrastructuur, die nog ontwikkelt en gefinancierd moet worden (bijvoorbeeld Holland Rijnnet). Het realiseren van woningbouw is dus deels afhankelijk van het tijdig beschikbaar komen van de noodzakelijke infrastructuur.
- Holland Rijnland onderschrijft het Convenant Woningbouwafspraken 2005-2009. De opgave in dit convenant blijkt in de afgesproken periode echter niet volledig haalbaar. De restopgave wordt meegenomen in de Verstedelijkingsafspraken 2010-2019.

<sup>8</sup> Bron: Woonmilieubalans Zuidvleugel, actualisatie oktober 2009

### 3 Visie, Ambities & Afspraken

#### 3.1 Visie op de regionale woningmarkt

##### Analyse van de huidige woningmarkt en verwachte ontwikkelingen

Op basis van de analyse van de woningmarkt in Holland Rijnland (bijlage 1) kunnen de volgende conclusies getrokken worden:

- Het trage bouwtempo van de afgelopen jaren heeft geleid tot een verhoging van de druk op de woningmarkt. Hierdoor is er sprake van een vertrekoverschot van met name starters (25-34 jaar) en jonge gezinnen (35-44 jaar) uit de regio.
- Het aantal huishoudens in de regio is de afgelopen jaren door de gezinsverdunding nog wel gegroeid. Deze groei is minder groot dan het landelijk gemiddelde.
- Gemiddelde slaagkans<sup>9</sup> in 2007 van actief woningzoekenden in de sociale huursector in Holland Rijnland is 16%.
- In de huursector is met name de slaagkans voor jonge starters tot 26 jaar klein, ondanks dat in de praktijk 22% gelabeld is voor starters. Er zijn maatregelen in de woonruimteverdeling genomen, die de slaagkans van jonge starters vergroten.
- Tot 2020 wordt een verdergaande huishoudensgroei verwacht. Met name het aantal eenpersoonshuishoudens neemt toe.
- De vergrijzing zet door, met name in de kleine kernen. De vraag naar levensloopgeschikte woningen neemt hierdoor toe. Enerzijds kunnen levensloopgeschikte woningen gerealiseerd worden in de nieuwbouw, anderzijds is het van belang om de bestaande voorraad te transformeren.
- De doelgroep voor bereikbare huurwoningen neemt volgens WoON2006 af tot 2020. Door de huidige kredietcrisis zal die daling echter kleiner zijn dan geraamd.
- De omvang van de aandachtsgroep (de doelgroep voor sociale huurwoningen) neemt af tot 2020.
- De vraag naar goedkope huurwoningen neemt af, terwijl de vraag naar goedkopere koopwoningen (tussen € 163.625 en € 191.580,--) en middeldure koopwoningen tot toeneemt.
- De vraag naar centrumstedelijke en groenstedelijke woonmilieus is groter dan het (plan-) aanbod, terwijl de vraag naar dorpse en "buitencentrumse" woonmilieus afneemt en kleiner is dan het (plan-) aanbod.
- De vraag naar kwalitatief goede woningen en bepaalde woonmilieus neemt in de regio toe (centrumstedelijk en groenstedelijk; zie definitie in de begrippenlijst).
- De vraag naar meergezinswoningen is 2% groter dan naar eengezinswoningen. Door de toenemende vergrijzing in Holland Rijnland neemt de vraag naar meergezinswoningen (gelijkvloerse woningen) hoogstwaarschijnlijk nog verder toe.

##### Visie op de regionale woningmarkt

De regiogemeenten en Holland Rijnland, willen dat de regio een goed functionerende woningmarkt is, waarin voldoende kwalitatief goede woningen beschikbaar zijn voor de huidige en toekomstige huishoudens in de eigen regio. Het gaat om doorstromers die een wooncarrière willen maken, starters die een zelfstandige woning zoeken en vestigers die economisch gebonden zijn aan Holland Rijnland. De gemeenten en Holland Rijnland geven bijzondere aandacht aan het huisvesten van kwetsbare groepen op de woningmarkt: huishoudens met een kleinere portemonnee en huishoudens met bijzondere woonvereisten in verband met (gezondheids-) beperkingen. Hoewel nieuwbouw een belangrijk instrument is, is het duidelijk dat het grootste deel van de woningvoorraad van 2020 er nu al staat. Met andere woorden: voor een goed functionerende woningmarkt kijken we nadrukkelijk naar mogelijkheden in de bestaande woningvoorraad.

<sup>9</sup> Slaagkans is het aantal geslaagde woningzoekenden gedeeld door het aantal actief woningzoekenden per jaar

### 3.2 Ambities en afspraken: nieuwbouw en kwaliteit

#### 3.2.1 Bouwtempo (kwantitatief)

Om de druk op de woningmarkt en het vertrekoverschot te laten dalen vinden de regiogemeenten en Holland Rijnland het wenselijk om het bouwtempo tot in 2020 hoog te houden. De regionale woningbouwopgave in de periode 2000 tot 2020 bestaat, conform de Regionale Structuurvisie, uit een netto toevoeging van 33.000 woningen (Taakstelling 2000-2019; Tabel 1). Van 2000 tot en met 2007 zijn er netto 8.760 woningen toegevoegd aan de bestaande voorraad. Dat betekent dat er in de periode 2008-2019 nog zo'n 24.240 woningen netto toegevoegd moeten worden. Dat zijn ruim 2.000 woningen netto per jaar. In de periode 2000 tot en met 2007 zijn er in de regio jaarlijks circa 1.095 woningen toegevoegd. Dat betekent dat de bouwproductie per jaar in de periode 2008-2019 bijna moet verdubbelen. Overigens is de plancapaciteit in alle gemeenten voldoende groot om de taakstelling te kunnen realiseren.

Tabel 1. Plancapaciteit 2000-2019, Taakstelling 2000-2019 en netto toevoeging 2000-2007 in de regio Holland Rijnland, uitgesplitst naar gemeente

	<b>Plancapaciteit 2000-2019</b>	<b>Taakstelling 2000-2019</b>	<b>Netto toevoeging 2000-2007</b>	<b>Resterende Plancapaciteit 2008-2019</b>	<b>Resterende Taakstelling 2008-2019</b>
Alkemade	2.760	2.605	228	2.532	2.377
Hillegom	1.864	1.497	242	1.622	1.255
Katwijk	8.711	8.305	2.086	6.625	6.219
Leiden	6.072	5.777	1.260	4.812	4.517
Leiderdorp	1.638	1.577	640	998	937
Lisse	1.490	1.275	539	951	736
Noordwijk	3.547	2.926	803	2.744	2.123
Noordwijkerhout	1.656	1.363	363	1.293	1.000
Oegstgeest	2.519	2.408	706	1.813	1.702
Teylingen	3.290	2.839	1.296	1.994	1.543
Voorschoten	2.053	1.961	551	1.502	1.410
Zoeterwoude	494	467	46	448	421
<b>Holland Rijnland</b>	<b>36.094</b>	<b>33.000</b>	<b>8.760</b>	<b>27.334</b>	<b>24.240</b>

Bron: regiogemeenten Holland Rijnland (1-12-2008)

Er is door het ministerie van VROM in 2008 een nieuwe woningbehoefte- en woningbouwprognose opgesteld (Primos2007, zie Bijlage 1). Deze is gebaseerd op een trendmatige doorrekening van de bevolkingsontwikkeling uit de afgelopen jaren. Dat betekent dat de vertrekoverschotten van de afgelopen jaren in deze prognose blijven bestaan. Voor Holland Rijnland is op basis van deze uitgangspunten een netto toename van 17.700 woningen berekend voor de jaren 2006 tot en met 2019. Het gaat om 16.900 woningen voor opvang van de groei van de woningbehoefte en 800 woningen om het huidige woningtekort in te lopen (3,2% in 2006). Holland Rijnland heeft dan in 2020 nog een woningtekort van 4.364 woningen (=2,5%).

De uitgangspunten van de Primos2007 prognose zijn echter niet in lijn met de uitgangspunten die zijn gekozen in de Regionale Structuurvisie (zie ook 2.1). Wij gaan uit van een migratiesaldo nul scenario (vestiging en vertrek in de regio zijn in evenwicht) en een terugdringing van het woningtekort tot 1,5% in 2020).

In de meest recente woningbehoefteberekening van de provincie Zuid-Holland (WoningBehoefteRaming 2007, WBR2007) wordt wel uitgegaan van een migratiesaldo nul scenario. Dat wil zeggen dat alle binnenlandse vertrek naar andere gemeenten wordt gecompenseerd door vestiging. De bijhorende groei van de woningbehoefte voor Holland Rijnland voor de jaren 2007 tot en met 2019 bedraagt 20.000 woningen. Wordt rekening gehouden met een inloop van het woningtekort tot 1,5% in 2020 (doelstelling Structuurvisie) dan moeten er nog circa 2.800 woningen extra worden gebouwd. Het gaat in aansluiting op de meest recente provinciale woningbehoefteraming dus om in totaal 22.800 netto toe te voegen woningen in Holland Rijnland over de periode 2007 tot en met 2019. De afwijking ten opzichte van de aantallen gehanteerd in de Structuurvisie hebben vooral te maken met een lagere inschatting van het aantal buitenlandse migranten.

De uitgangspunten en de resultaten van de meest recente woningbehoefteramingen van de provincie zijn in lijn met de uitgangspunten van de regionale Structuurvisie: een scenario waarbij vertrek en vestiging in evenwicht zijn en het woningtekort wordt teruggedrongen tot 1,5% in 2019. We houden daarom vast aan de taakstelling om in de jaren 2008-2019 netto 24.240 woningen bij te bouwen.

Bovengenoemde opgave is een netto woningbouwopgave. Het percentage sociaal op te nemen woningen wordt berekend over het totale bruto bouwprogramma.

Aandachtspunt is dat de huidige economische crisis (kredietcrisis) zijn weerslag kan hebben op het bouwtempo en daarmee op de daadwerkelijk gerealiseerde woningen. Bovendien zou de huishoudensontwikkeling, en daarmee de kwantitatieve behoefte, lager kunnen zijn dan nu is geraamd. De regio blijft de toename van het aantal woningen daarom nauwlettend volgen. In 2015 zal het programma van de woonvisie tussentijds worden geëvalueerd en bovendien worden afgezet tegen de dan bekende huishoudensprognoses.

#### **Ambitie**

- De regiogemeenten en Holland Rijnland willen voldoende woningen bouwen om de in de Regionale Structuurvisie gehanteerde groei van de regionale woningbehoefte op te vangen. Het gaat om 24.240 woningen tot 2020 (in totaal 33.000 woningen van 2000 tot 2020).
- We willen het woningtekort in de regio in 2020 teruggedrongen hebben tot 1,5%, dat betekent dat we meer woningen bouwen dan is berekend in de meest recente prognose van VROM (Primos2007) en ongeveer even veel als berekend in de meest recente provinciale prognose (WBR2007).
- We faciliteren met deze 24.240 woningen voor een deel de overloop van de woningbehoefte uit de Haarlemmermeer. Het gaat om de 5.200 woningen die met het Bestuurlijk Platform Zuidvleugel zijn afgesproken.

#### **Afspraak 1**

De samenwerkende gemeenten spannen zich maximaal in om in de periode 2008-2019 in totaal netto 24.240 woningen toe te voegen aan de bestaande woningvoorraad (gemiddeld ruim 2.000 per jaar). Holland Rijnland faciliteert in 2009 de gemeenten hierbij door het inzetten van een woningbouwregisseur.

### Afspraak 2

Holland Rijnland voert jaarlijks, op basis van specifieke regiogegevens uit de provinciale woningmarktmonitor, in het eerste kwartaal een monitoring uit met betrekking tot de gerealiseerde toevoegingen en onttrekkingen aan de woningvoorraad en de voorgenomen bouwplannen van de gemeenten.

### Afspraak 3

De gezamenlijke regiogemeenten doen binnen een jaar een voorstel over de inzet van (bindende) belonings- en sanctioneringsinstrumenten voor het stimuleren van het woningbouwprogramma. Als afspraken niet worden nagekomen kunnen bijvoorbeeld gemeenten daarop publiekelijk worden aangesproken. Ook wordt de verdeling van toekomstige financiële middelen voor woningbouw van hogere overheden over de gemeenten afhankelijk gemaakt van geleverde prestaties en van het nakomen van afspraken.

#### 3.2.2 Kwaliteit bouwprogramma

##### Variatie in woningen en woonmilieus<sup>10</sup>

We constateren stagnatie op de woningmarkt (weinig doorstroming) en veranderende woonvragen, als gevolg van eveneens een veranderende samenstelling van de bevolking naar leeftijd en huishoudensamenstelling. We willen daarom inzetten op een passend aanbod aan woningen en woonmilieus. Om een passend aanbod te creëren als antwoord op de woningvraag van alle doelgroepen betekent dit: meer onderscheidende woonmilieus en een grotere variatie aan woningen.

Woningzoekenden in Holland Rijnland willen graag centrumstedelijke (binnenstad en omliggende buurten Leiden) en groenstedelijke woonmilieus (nieuwe wijken van Katwijk, Oegstgeest, Voorschoten, Lisse). Aan de andere kant zijn buitencentrum (vooroorlogs en vroegnaoorlogs, aan de rand van het centrum) en de dorpse woonmilieus (beperkte voorzieningen) minder in trek. Bij nieuwbouwplannen willen we daarom rekening houden met deze vraag naar differentiatie. Het regionale gemiddelde moet niet worden opgelegd aan iedere individuele locatie. Kortom: niet ieder woonmilieu hoeft voor te komen in iedere individuele gemeente of locatie.

De vraag naar variatie willen we ook tot uitdrukking laten komen in de grotere (uitleg-) plannen door verschillende buurten met eigen identiteiten te creëren. Zo wordt voor de locatie Valkenburg ook gedacht aan een woonmilieu met dure woningen, een "internationaal topmilieu".

In Holland Rijnland zien we dat de vraag naar koopwoningen groter is dan de vraag naar huurwoningen. De vraag naar koopwoningen is het grootst in de groenstedelijke woonmilieus, terwijl de vraag naar huurwoningen het grootst is in de centrumstedelijke woonmilieus. De vraag naar goedkope huurwoningen (tot € 348,99, prijspeil 2008) in Holland Rijnland neemt af met circa 5% tot 2020, terwijl de vraag naar middeldure huur (van € 348,99 tot € 535,33) en dure huur (vanaf € 535,33) toeneemt met circa 12-13%. Mogelijk hangt dit samen met de afname van de aandachtsgroep in de regio (afname van 14% tot 2020), die aangewezen is op de bereikbare huurvoorraad. In de koopsector zien we een ander beeld. De vraag naar dure koopwoningen neemt af (met name in de dorpse woonmilieus), terwijl de vraag naar sociale koopwoningen (tot € 191.580,-, prijspeil 2009<sup>11</sup>) en middeldure koopwoningen (van € 191.580 tot € 300.000,-) toeneemt.

<sup>10</sup> De definities van de verschillende woonmilieus zijn terug te vinden in de Begrippenlijst, Bijlage 2

<sup>11</sup> De berekening voor het prijspeil is opgenomen in de bijlage 4

In Holland Rijnland staan minder meergezinswoningen (33,7%) dan eengezinswoningen (66,3%). De meergezinswoningen zijn veelal geconcentreerd in de centrumstedelijke en buitencentrum woonmilieus. We merken dat de vraag naar meergezinswoningen toeneemt, ook in de niet centrumstedelijke woonmilieus en dat deze vraag groter is dan de vraag naar eengezinswoningen. Mogelijk heeft dit te maken met het toenemende aantal senioren (65-plussers) in Holland Rijnland. Senioren verhuizen over het algemeen het liefst naar een gelijkvloerse woning met het oog op de toekomst waardoor de vraag naar meergezinswoningen stijgt. Verder zien we dat een groot deel van de vraag naar meergezinswoningen wordt uitgeoefend door starters.

#### Ambitie

- De regiogemeenten en Holland Rijnland willen meer kwaliteit in woningen en woonmilieus en streven daarom een grotere variëteit aan woonmilieus en woningen (prijsklassen en typen) na.
- Holland Rijnland monitort niet alleen de voortgang in nieuwbouw van aantallen woningen, maar ook de kwalitatieve kenmerken.
- Holland Rijnland stemt haar monitoring af op de nieuwe woningmarktmonitor van de provincie, die in 2009 gereed is. Holland Rijnland is met de provincie in overleg over het opnemen van kwalitatieve kenmerken in de jaarlijkse provinciale woningmarktmonitor, zoals: woonmilieus, woningtypen en prijsklassen.
- Er wordt wel gemonitord op woonmilieudifferentiatie, maar we formuleren geen regionale afspraken met betrekking tot woonmilieudifferentiatie.

#### Afspraak 4

- a. Op basis van de jaarlijkse provinciale woningmarktmonitor monitort Holland Rijnland jaarlijks naast kwantitatieve woningmarktgegevens ook de kwalitatieve gegevens, zoals woonmilieus, woningtypen, prijsklassen en fasering. De samenwerkende gemeenten leveren jaarlijks ten behoeve van de provinciale woningmarktmonitor per project gegevens aan bij de Provincie. . Er wordt regionaal niet gestuurd op woonmilieudifferentiatie.
- b. De regiogemeenten zullen samen met de VWHR nagaan of er afspraken kunnen worden gemaakt over kwaliteit van de nieuwbouw en bestaande bouw. Ook zullen ze verkennen welke rol de regio kan spelen in differentiatie van het bouwprogramma, zodat dit de doorstroming kan bevorderen.

#### 3.2.3 Duurzaam bouwen

De regiogemeenten onderkennen het belang van duurzaamheid in de gebouwde omgeving en hebben daartoe samen met de Milieudienst West-Holland het 'Regionale Beleidskader Duurzame Stedenbouw' (RBDS) evenals het Regionaal Klimaatprogramma 2008-2012 ontwikkeld. Dit beleid is vervolgens door de regiogemeenten vastgesteld.

Ook in de Regionale Structuurvisie is opgenomen dat de gemeenten hun grotere ruimtelijke plannen ontwikkelen met inachtneming van het RBDS.

Belangrijke uitgangspunten van het RBDS zijn:

1. Het voorkomen van onnodig verbruik van energie, water, materialen en het produceren van afval.
2. Het gebruiken duurzame/hernieuwbare bronnen zoals zon, wind, regen en hergebruik afval.
3. Het verstandig gebruiken van niet duurzame bronnen en het verstandig verwerken.

Het RBDS is bedoeld om de milieumambities en andere duurzaamheidsaspecten een volwaardige plaats te geven in de ontwikkeling van ruimtelijke plannen voor gebieden > 1 hectare. Duurzaamheid is hierbij ruim gedefinieerd als 'People, Planet, Profit' (PPP). Dit betekent dat naast ambities op het gebied van milieu ook maatschappelijke/sociale en economische ambities een plek hebben gekregen in het beleid. Een ambitietabel maakt deel uit van het RBDS.

De regiogemeenten hanteren als onderdeel van het RBDS op het terrein van het 'bouwen' als uitgangspunt voor woningbouw (en utiliteitsbouw en de grond-, weg- en waterbouw voor zowel nieuwbouw als renovatie) de Regionale DuBoPlus Richtlijn. De nagestreefde kwaliteit en duurzaamheid van het project dienen op basis van een overeenkomst tussen de gemeente en de ontwikkelaar geborgd te worden.

Er wordt gewerkt aan een Regionaal Convenant Duurzaam Bouwen tussen regiogemeenten, woningcorporaties en Bouwend Nederland. Als dat van kracht is zal het de individuele overeenkomsten tussen gemeente en ontwikkelaar vervangen.

In het Klimaatprogramma 2008-2012 is het kabinetsbeleid voor CO<sub>2</sub>-reductie naar regionaal niveau vertaald, en zijn doelstellingen afgesproken zoals een CO<sub>2</sub>-reductie van 600 kiloton in 2030 en klimaatneutrale gemeentelijke instanties in 2015. Een routekaart, regionale CO<sub>2</sub>-kansenkaart en de 'subsidieregeling lokale klimaatinitiatieven' (SLOK) kunnen de diverse partijen helpen deze doelstellingen te halen.

### Ambitie

- De regiogemeenten nemen het RBDS en het regionale klimaatprogramma 2008-2012 in acht.
- Op gebouwniveau houdt dit tevens in dat de DuBoPlus Richtlijn 2008 wordt toegepast.
- De DuBoPlus Richtlijn wordt op dit moment geactualiseerd door de afzonderlijke regiogemeenten.
- De regiogemeenten die de actualisatie al hebben doorgevoerd, gaan daardoor niet meer uit van de Nationale Pakketten Duurzaam Bouwen, maar van het gebruik van het prestatie-instrument GPR (Gemeentelijke Praktijk Richtlijn Gebouwen).
- De regiogemeenten die nog niet tot actualisatie zijn gekomen, handhaven voorlopig het bestaande gebruik van de nationale pakketten.

### Afspraak 5

- a. Alle regiogemeenten nemen het Regionaal Beleidskader Duurzame Stedenbouw in acht, bijvoorbeeld bij de (her)ontwikkeling van grote woningbouwlocaties of van bedrijventerreinen.
- b. Als het Regionaal Convenant Duurzaam Bouwen tussen gemeenten, woningcorporaties en Bouwend Nederland wordt ondertekend (naar verwachting in 2010), zal dit kaderstellend zijn voor de uitvoering van de DuBoPlus Richtlijn.
- c. Regiogemeenten zullen kennis uitwisselen over de toepassing van het RBDS en de DuBoPlus Richtlijn bij nieuwbouw van woningen en renovatie bij herstructurering of stedelijke vernieuwing.
- d. Deze afspraak wordt gekwantificeerd conform de ambitietabel Duurzame Stedenbouw (uit het RBDS) en het Regionale Klimaatprogramma 2008-2012.

### 3.3 Ambities en afspraken ten aanzien van doelgroepen

We hebben bij het maken van de ambities en afspraken ten aanzien van de verschillende doelgroepen een onderscheid gemaakt tussen de doelgroepen die een beroep doen op de reguliere woningvoorraad (paragraaf 3.3.1), de doelgroep senioren en andere zorgbehoevenden (paragraaf 3.3.2) en doelgroepen met een bijzondere woningvraag (paragraaf 3.3.3).

#### 3.3.1 Doelgroepen voor de reguliere woningvoorraad

##### **Aandachtsgroep**

In Holland Rijnland behoort in 2006 36% van de woningvoorraad (57.800 woningen) tot de bereikbare huurwoningvoorraad<sup>12</sup>. De aandachtsgroep (exclusief studenten) is in 2006 32.100 huishoudens groot. De bereikbare huurwoningvoorraad wordt echter niet alleen bewoond door de aandachtsgroep. Er is sprake van zogenaamde goedkope scheefheid<sup>13</sup>. Omgekeerd wonen er ook huishoudens uit de aandachtsgroep in koopwoningen en in duurdere huurwoningen (dure scheefheid). We streven in de regio Holland Rijnland naar een omvang van de bereikbare huurwoningvoorraad die minimaal 1,5 keer zo groot is als de aandachtsgroep zelf (48.150 bereikbare huurwoningen in 2006). Reden voor een norm die hoger is dan 1,0 is dat vanwege het tekort aan goedkope koopwoningen, woningzoekenden ondanks hun hogere inkomen (boven norminkomen voor huurtoeslag) zijn aangewezen op de sociale sector. De hoogte van de streefnorm van 1,5 is gebaseerd op de landelijke verhouding bereikbare huurwoningvoorraad en aandachtsgroep (exclusief studenten).

Op dit moment is de bereikbare voorraad in Holland Rijnland circa 1,8 keer zo groot als de aandachtsgroep<sup>14</sup>. Cijfers per gemeente zijn niet beschikbaar. Wel is uit de kernpublicatie WoON2006 van de gemeente Leiden (mei 2007) bekend dat voor deze gemeente een verhoudingsgetal bestaat van 2,09.

De aandachtsgroep neemt tot 2020 naar verwachting af van circa 24% in 2006 naar 20% in 2020), onder meer door (landelijk) stijgende inkomens. De verwachting is echter dat door de huidige kredietcrisis die daling kleiner zal zijn. Ondanks een groot aantal bereikbare huurwoningen zijn er toch lange wachttijden voor deze huurwoningen. Dit heeft vooral te maken met een gebrek aan doorstroommogelijkheden voor woningzoekenden. De bestaande voorraad, maar ook de nieuwbouw voldoet niet altijd aan de wensen van de woningzoekenden. We willen door meer variatie in kwaliteit, woningtype en prijs hierin verandering brengen.

We streven naar een omvang van de bereikbare huurwoningvoorraad van 1,5 keer de omvang van de aandachtsgroep per gemeente. Naar verwachting zijn er gemeenten die op dit moment lager scoren dan de streefnorm. Zij groeien naar deze norm toe door enerzijds de autonome afname van de aandachtsgroep en anderzijds de toename van de bereikbare huurwoningvoorraad door de nieuwbouwafspraken (zie afspraak 7).

Gemeenten die hoger scoren dan de streefnorm hebben ruimte om desgewenst de omvang van de bereikbare huurwoningvoorraad te laten dalen. Dit biedt ruimte voor eventuele herstructureringsopgaven, maar laat de afspraken over de samenstelling van de nieuwbouw onverlet (afspraak 7).

Door deze benadering groeien per gemeente de aandelen van de bereikbare huurwoningvoorraad ten opzichte van de totale voorraad naar elkaar toe.

<sup>12</sup> Bereikbare voorraad: huur tot aan de huurtoeslaggrens €631,73, zie voor verdere toelichting de begrippenlijst

<sup>13</sup> Goedkoop scheef wonen heeft betrekking op huishoudens die niet behoren tot de aandachtsgroep maar wel gehuisvest zijn in de bereikbare voorraad.

<sup>14</sup> In dit geval is uitgegaan van de aandachtsgroep exclusief studenten.

In de woningmarktmonitor worden nadrukkelijk ook ontwikkelingen in de woningvoorraad per gemeente die bijdragen aan een mogelijke afname van de bereikbare huurwoningvoorraad (met name sloop, verkoop en huurprijsaanpassingen) gevolgd.

### **Starters**

De slaagkans voor starters in de regio Holland Rijnland is klein. Dit geldt zowel voor starters op de huurmarkt (veelal huishoudens tot 24 jaar) als voor starters op de koopmarkt (vaak huishoudens van 24 tot 35 jaar).

Starters op de huurmarkt hebben vaker lage inkomens en behoren grotendeels tot de aandachtsgroep. Bij de verdeling van huurwoningen zijn onlangs de regels tijdelijk aangepast zodat jonge starters tot 26 jaar, ten koste van oudere starters, een grotere kans op een huurwoning maken.

Het aantal starters op de koopmarkt neemt tot 2020 toe (Primosprognose 2007). Dit vraagt om een groter aanbod van sociale koopwoningen tot € 191.580,-.. In het verleden hebben we gezien dat een grote groep starters vertrekt over de regiogrens. De kansen in bepaalde segmenten van de woningmarkt, waaronder het segment sociale koopwoningen, is daar groter. Om aan de vraag van starters te voldoen, streven de regiogemeenten in Holland Rijnland ernaar dat 10% van de nieuwbouw bestaat uit sociale koopwoningen. Bepaalde verkoopconstructies zoals Maatschappelijk Gebonden Eigendom (MGE), of Maatschappelijk Verantwoord Eigendom (MVE) kunnen ervoor zorgen dat de sociale koopwoningen zoveel mogelijk behouden blijven voor starters.

De woningproductie van de regiogemeenten over de jaren 2005 tot en met 2007 laat zien dat een percentage van 22% sociale woningen (huur en koop) is gehaald. Voor de jaren 2008 en 2009 verwachten we een percentage sociaal (huur en koop) van circa 29% te halen. Met de categorie sociale huurwoningen en sociale koopwoningen bereiken we deels dezelfde doelgroep; de aandachtsgroep blijft echter in de eerste plaats aangewezen op een bereikbare huurwoning. In nieuwbouwprogramma's zijn deze categorieën vaak uitwisselbaar. Afhankelijk van de woningmarktsituaties worden deze woningen in de huur dan wel koop gerealiseerd.

### **Doorstromers**

Doorstromers zijn huishoudens vanaf circa 35 jaar die toe zijn aan een tweede of derde stap in hun wooncarrière. In de huidige situatie komen deze huishoudens, vooral in Leiden, onvoldoende aan bod. We constateren dan ook een vertrekoverschot van deze doelgroep naar woningen buiten de regiogrenzen. Ook voor onze doorstromers is het van belang dat we het bouwtempo verhogen. Dit zorgt er tegelijkertijd voor dat er woningen vrijkomen voor starters en voor de aandachtsgroep. Variatie in aanbod aan woningen en woonmilieus (zie paragraaf 3.2.2) is van belang om deze groep kansen te bieden en aan de regio te binden.

### **Tijdelijke arbeidsmigranten**

Een bijzondere doelgroep in de regio wordt gevormd door de tijdelijke arbeidsmigranten (naar schatting zijn er in 2008 circa 10.000 arbeidsmigranten in de Greenportgemeenten Duin- en Bollenstreek). Ze zijn vooral afkomstig uit Midden- en Oost-Europa. De effecten rond de toestroom van deze arbeidsmigranten zijn binnen de hele regio merkbaar, met name in de Duin- en Bollenstreek en in Kaag en Braassem. Landelijk wordt er vanuit gegaan dat circa 6% van de tijdelijke arbeidsmigranten zich definitief vestigt in de regio. Voor de Greenportgemeenten zou dit neerkomen op 600 arbeidsmigranten.

In dit kader hebben de gemeenten Hillegom, Noordwijkerhout, Katwijk, Noordwijk, Teylingen en Lisse op 10 december 2007 een intentieovereenkomst ondertekend, waarin zij verklaren afspraken te maken met alle gecertificeerde uitzendorganisaties om de huisvesting op een verantwoorde wijze aan te pakken en om beleid te ontwikkelen voor structurele huisvesting van tijdelijke arbeidsmigranten. Duidelijk is dat deze groep een ruimteclaim legt op de regio.

We bezinnen ons op een manier om deze structurele huisvestingsopgave op te nemen in de regionale woningbouwopgave. Op dit moment is er weinig bekend over de woningbehoefte van deze doelgroep (woningtypen en prijsklassen).

De tijdelijke huisvesting in korte en middellange verblijven voor de tijdelijke arbeidsmigranten is de verantwoordelijkheid van de werkgevers. Voor gemeenten is van belang dat dit in het ruimtelijke beleid wordt gefaciliteerd. Permanente vestigers zijn gewoon aangewezen op de reguliere regionale woningtoewijzing.

### Ambities

- De regiogemeenten willen dat er voldoende bereikbare huurwoningen in de regio Holland Rijnland blijven bestaan. Daarom hanteren we een ondergrens van 1,5 keer de omvang van de aandachtsgroep per gemeente.
- In het gezamenlijk gemeentelijke nieuwbouwprogramma wordt een minimumpercentage voor sociale woningbouw opgenomen.
- Holland Rijnland en de samenwerkende gemeenten willen dat de sociale koopwoningen zo goed mogelijk behouden blijven voor de doelgroep starters en huishoudens met een kleinere portemonnee. Dit kan bereikt worden door de woningen te verkopen onder de term "Maatschappelijk Gebonden Eigendom (MGE)", of "Maatschappelijk Verantwoord Eigendom (MVE)". Alle gemeenten binnen Holland Rijnland spannen zich in om met hun lokale corporaties bindende afspraken te maken over verkoop van bezit in de vorm van MGE- of MVE-constructies.
- Er worden regionaal afspraken gemaakt over de termijn van verhuur en exploitatie van woningen in de sociale sector. Deze termijn bedraagt in ieder geval minimaal 15 jaar voor bereikbare huurwoningen en 10 jaar voor sociale koopwoningen.
- Holland Rijnland en de samenwerkende gemeenten willen de slaagkans van de doelgroepen starters, doorstromers en van de aandachtsgroep vergroten. Daarvoor is het noodzakelijk dat het bouwtempo hoog blijft en de juiste woningen voor doorstromers worden gebouwd.
- Holland Rijnland en de samenwerkende gemeenten zien de arbeidsmigranten, die zich definitief willen vestigen, als reguliere woningzoekenden.
- Holland Rijnland en de regiogemeenten onderkennen een extra opgave voor tijdelijke huisvesting van tijdelijke arbeidsmigranten. De regiogemeenten faciliteren in de bouw van tijdelijke huisvesting voor deze doelgroep (pensions, herbestemmen bestaande gebouwen). Holland Rijnland gaat met de provincie het gesprek aan over herbestemming van locaties om dit doel te dienen.

### Afspraak 6

Holland Rijnland en de samenwerkende gemeenten hanteren als ondergrens voor het aantal bereikbare huurwoningen per gemeente 1,5 keer de omvang van de aandachtsgroep (zonder studenten). Holland Rijnland voert jaarlijks een monitoring uit naar de omvang van de aandachtsgroep en het aantal bereikbare huurwoningen. De gemeenten leveren de gegevens aan, waaronder niet alleen toevoegingen van sociale huurwoningen maar ook van eventuele onttrekkingen door sloop of verkoop en huurprijsaanpassingen.

#### Afspraak 7

In het gezamenlijk gemeentelijke nieuwbouwprogramma (2000-2020) wordt een minimumpercentage aan sociale woningen (bereikbare huurwoningen tot € 647,53 per maand en sociale koopwoningen tot € 191.580,-, prijspeil 2009 ) opgenomen, namelijk:

- Leiden kan volstaan met 20%\* aan sociale woningen.
- Katwijk kan volstaan met 20-30%\* aan sociale woningen binnen de gemeentegrens van voor 1-1-2006. Voor alle overige locaties in Katwijk tezamen, inclusief de nieuwbouw in de uitleglocatie Valkenburg, dient 30% van de woningbouw sociaal te zijn.
- In alle andere gemeenten dient 30%\* van de woningbouw sociaal te zijn.

Holland Rijnland monitort jaarlijks (op basis van de provinciale woningmarktmonitor) de samenstelling van het nieuwbouwprogramma per gemeente.

\* De bovengenoemde percentages sociale woningen moeten berekend worden over de bruto toevoeging, door nieuwbouw (ook bij herstructurering)

#### Afspraak 8

De gemeenten spannen zich maximaal in om de nieuw te bouwen sociale koopwoningen (tot € 191.580,-) en de bereikbare huurwoningen (tot € 647,53) zo lang mogelijk te behouden voor de sociale doelgroep. Dat doen zij bijvoorbeeld door in prestatieafspraken een termijn van tenminste 15 jaar voor de sociale exploitatie van deze huurwoningen vast te leggen. Voor de sociale koopwoningen wordt de maximale termijn van 10 jaar nagestreefd.

#### Afspraak 9

Holland Rijnland initieert in samenwerking met de gemeenten Hillegom, Noordwijkerhout, Katwijk, Noordwijk, Teylingen, Lisse en Kaag en Braassem een onderzoek naar de (te verwachten) omvang en de woningbehoefte van de groep tijdelijke arbeidsmigranten uit met name Midden- en Oost-Europa. Het is nodig de effecten op de regionale woningbouwopgave te specificeren en inzichtelijk te maken. Reeds ontplooide initiatieven worden meegenomen in het onderzoek.

### 3.3.2 Senioren en andere zorgbehoevenden

De vergrijzing neemt in de regio Holland Rijnland tot 2020 toe. Met name is dat het geval in het stedelijke woonmilieu. Mogelijk dat de aanwezigheid van voorzieningen in de stedelijke woonmilieus ouderen aantrekt. We verwachten dat in 2020 het percentage 65-plussers in alle woonmilieus ongeveer gelijk is, namelijk circa 30%. Deze ontwikkeling vraagt om woningen die toegespitst zijn op de behoeften en wensen van senioren.

We zien ook dat de vraag naar toegankelijke woningen toeneemt. In 2006 voldoet circa 19% van de woningvoorraad aan de eisen van toegankelijkheid (nultredenwoning). Verder groeit in de regio Holland Rijnland de behoefte van wooneenheden onder de noemer "verzorgd wonen<sup>15</sup>/ beschermt wonen<sup>16</sup>" met ruim 13.000 wooneenheden (regionale prestatieafspraken rond Wonen, Zorg en Welzijn 2007-2020).

Een landelijke trend is dat senioren steeds langer zelfstandig willen blijven wonen. Dit vraagt om aanpassingen binnen de bestaande voorraad.

<sup>15</sup> Verzorgd wonen: wooneenheden in een woon-zorgcomplex. Zie voor de uitgebreide beschrijving de begrippenlijst in de bijlagen.

<sup>16</sup> Beschermt wonen: zie voor de uitgebreide beschrijving de begrippenlijst in de bijlagen.

We vinden het van belang dat de bestaande voorraad kwalitatief wordt opgewaardeerd tot woningen die vallen onder de categorie: "zelfstandig wonen plus"<sup>17</sup> of "overig aangepaste woningen"<sup>18</sup>. Woningen in de nieuwbouw willen we zo veel mogelijk levensloopgeschikt bouwen zodat bewoners ook op latere leeftijd zelfstandig kunnen blijven wonen.

Om een beter beeld van de voorraad levensloopgeschikte woningen en de voorraad geschikte woningen voor senioren in de regio te krijgen hebben we een zogenaamd sterrensysteem<sup>19</sup> geïntroduceerd. Door middel van sterren brengen de gemeenten hun woningbezit op een eenduidige manier in kaart, zodat vergelijking van de cijfers in de toekomst mogelijk is.

### Ambities

- De regiogemeenten committeren zich aan de gemaakte afspraken in het Prestatieafspraken rond wonen, zorg en welzijn in de regio Zuid-Holland Noord (Bijlage 2: Het Rijnstreek/Rijnland akkoord).
- De regiogemeenten willen zoveel mogelijk levensloopgeschikte woningen bouwen om aan de huidige en toekomstige woningvraag van senioren te kunnen voldoen. Daarbij gaat ook aandacht uit naar de bereikbaarheid en toegankelijkheid van de wijk en haar voorzieningen.
- De regiogemeenten gebruiken het sterrensysteem voor een eenduidige communicatie over de levensloopgeschiktheid van woningen. Gemeenten registreren in ieder geval alle nieuwbouwwoningen conform het sterrensysteem.
- De regiogemeenten spannen zich in om met lokale corporaties afspraken te maken over de opplus- en herstructureringsmogelijkheden, zodat woningen in de bestaande voorraad geschikt gemaakt worden voor de senioren, zorgbehoevenden en mensen met een functiebeperking.

### Afspraak 10

De samenwerkende gemeenten overleggen op lokaal niveau met de woningcorporaties over de realisering van de sociale woningen volgens het sterrensysteem. Het streven is dat minstens de helft (50%) van alle sociale nieuwbouwwoningen als minimaal 1-ster woning wordt gebouwd. De streefaantallen voor meer sterren zijn die uit de Regionale Afspraken Wonen Zorg en Welzijn. De gemeenten registreren alle nieuwbouwwoningen conform het sterrensysteem en Holland Rijnland neemt deze registratie mee in de jaarlijkse monitor.

### 3.3.3 Doelgroepen met een bijzondere woonvraag

Tot de bijzondere doelgroepen rekenen we dak- en thuislozen, ex-psychiatrische patiënten, ex-gedetineerden en andere mensen in een kwetsbare positie. Leiden heeft als centrumstad de taak om voor de maatschappelijke opvang van deze bijzondere doelgroepen te zorgen (en krijgt hier middelen voor). De instroom van deze bijzondere doelgroepen is een gedeelde verantwoordelijkheid van de regiogemeenten (met weliswaar een zwaarder accent voor Leiden). De uitstroom en begeleiding naar een normale woonsituatie is eveneens een gezamenlijke verantwoordelijkheid. Voor deze doelgroepen zijn de afspraken in regioverband vastgelegd in Het Regionaal Kompas voor Holland Rijnland (zie bijlage 3). Voor de taakstelling voor wat betreft de huisvesting van de Generaal Pardonhuishoudens en de statushouders gelden afspraken van het Ministerie met iedere gemeente afzonderlijk. Voor de standplaatsen voor woonwagendwoningbewoners geldt een regionaal toewijzingsbeleid. De ruimtelijke reservering is een gemeentelijke verantwoordelijkheid.

<sup>17</sup> Zelfstandig plus wonen: zie uitgebreide beschrijving in de begrippenlijst in de bijlagen.

<sup>18</sup> Overig aangepaste woningen: zie uitgebreide beschrijving in de begrippenlijst in de bijlagen.

<sup>19</sup> Sterrensysteem: zie uitgebreide beschrijving in de begrippenlijst in de bijlagen.

#### **Ambities**

- De regiogemeenten en Holland Rijnland hanteren het Regionaal Kompas als kader voor de afspraken ten aanzien van andere doelgroepen met een bijzondere woningvraag (bijzondere doelgroepen).

#### **Afspraak 11**

De samenwerkende gemeenten voeren de afspraken van het Regionaal Kompas uit, waarbij Holland Rijnland waar nodig bemiddelt en overleggen met zorginstanties en huisvesters faciliteert.

#### **3.4 Ambities rondom monitoring en evaluatie**

De regiogemeenten en Holland Rijnland komen overeen dat Holland Rijnland de regierol neemt bij het uitvoeren van de afspraken. Dat houdt in dat Holland Rijnland een belangrijke rol vervult op het gebied van monitoren en evalueren. Holland Rijnland voert in ieder geval de monitoring uit op:

- Nieuwbouwaantallen (kwantitatief) en het woningbouwprogramma (kwalitatief; variatie, woonmilieus, type etc.) per gemeente.
- Veranderingen in de woningvoorraad als gevolg van sloop, verkoop en huurprijswijzigingen per gemeente.
- Omvang van de aandachtsgroep en de voorraad sociale huurwoningen per gemeente.
- Toegankelijkheid – en doorgankelijkheid - van de nieuwe woningen (op basis van “het sterrenstelsel”).

#### **Ambities**

- Holland Rijnland sluit aan bij de jaarlijkse provinciale woningmarktmonitor en gebruikt de gegevens om de uitvoering van de afspraken uit deze Regionale Woonvisie te volgen. Bovendien voert Holland Rijnland jaarlijks een evaluatie van deze afspraken uit. Ze rapporteert jaarlijks over de monitorgegevens en de evaluatie van de afspraken in de vorm van een rapportage: “Monitor Woningmarkt”.
- De regiogemeenten en Holland Rijnland willen minimaal eenmaal per jaar de uitkomsten uit de monitorrapportage en de daarbij behorende consequenties bespreken en vervolgens bezien of bijstelling van de afspraken noodzakelijk is.

#### **Afspraak 12**

De samenwerkende gemeenten bespreken de jaarlijkse rapportage Monitor Woningmarkt in het portefeuillehouderoverleg Ruimte. Holland Rijnland zal daaraan voorafgaand de rapportage bespreken met de VWHR, de FHLO en de SRH, zodat ook de reactie van deze belanghebbenden kan worden ingebracht in het PHO Ruimte.

## BIJLAGEN



## Bijlage 1      Analyse van de woningmarkt

### Inhoudsopgave

<b>1</b>	<b>Inleiding</b>	<b>26</b>
<b>2</b>	<b>Terugblik ontwikkelingen tot nu</b>	<b>26</b>
<b>3</b>	<b>Vooruitblik tot 2020</b>	<b>28</b>
3.1	Woningbouwplannen (kwantitatief) Holland Rijnland tot 2020	28
3.2	Woningbehoefte kwantitatief Holland Rijnland tot 2020	30
3.3	Huishoudensontwikkeling Holland Rijnland tot 2020	31
<b>4</b>	<b>Functioneren huidige woningmarkt</b>	<b>33</b>
4.1	Kwaliteiten en knelpunten van de regio	33
4.2	Huidige woningvoorraad van de regio (kwalitatief)	34
4.3	Spanning op de woningmarkt	34
4.4	Vraag naar eigendom, type en prijsklasse	34
4.5	Vraag naar woonmilieus	36
4.6	Vraag naar toegankelijke en doorgankelijke woningen	37
4.7	Vraag naar bereikbare woningen	39
4.8	Vraag naar starterswoningen (huishoudens tot 35 jaar)	41
4.9	Vraag naar woningen voor doorstromers	43
4.10	Vraag naar kwaliteit	44
4.11	Woonruimteverdeelsysteem; bevindingen ten aanzien van Woonzicht.nl	44

## 1 Inleiding

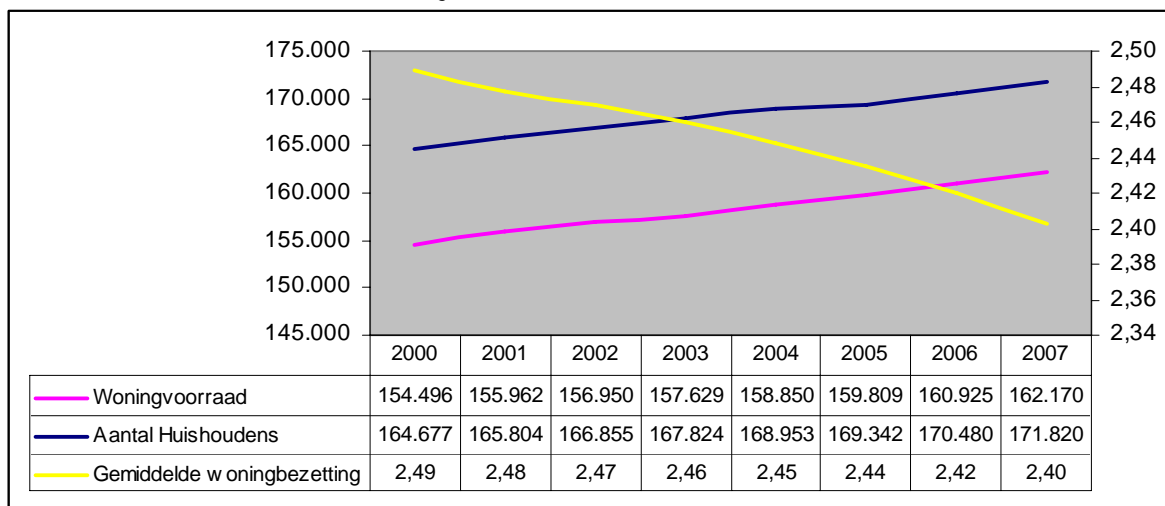
Hoe kunnen we de woningmarkt van Holland Rijnland duiden? In deze bijlage gaan we dieper in op de feiten over de woningmarkt. Het draait binnen de woningmarkt om aanbod (ruimtelijke kwaliteiten, woonmilieus en woningen) en om vraag (de mensen en huishoudens binnen de regio). Vanuit dit oogpunt wordt in deze bijlage per invalshoek gekeken naar het verleden, het heden en de toekomst. De toekomst, de te verwachten ontwikkeling van de woningvraag vormt de basis voor de visie, doelstellingen en afspraken in deze regionale woonvisie.

## 2 Terugblik ontwikkelingen tot nu

In de periode 2000 - 2007 is de woningvoorraad binnen Holland Rijnland gegroeid van 154.496 naar 162.170. Gemiddeld is de woningvoorraad per jaar 0,7% toegenomen. De voorraad in Holland Rijnland is relatief minder toegenomen dan in Nederland (gemiddelde toename 0,8% per jaar, *Bron: CBS Statline*).

In 2007 wonen er 171.820 huishoudens in de regio. In de periode 2000-2007 is het aantal huishoudens gestegen met 7.143 (gemiddeld 0,6% per jaar). De relatieve huishoudensontwikkeling is in de regio Holland Rijnland kleiner dan in Nederland (gemiddeld 0,8% per jaar). Het verschil tussen het aantal woningen en huishoudens wordt mogelijk verklaard door onzelfstandige huishoudens die bij elkaar in een huis wonen.

Figuur 1. Ontwikkeling in woningvoorraad, huishoudensomvang en woningbezetting van 2000-2007 in Holland Rijnland



*Bron: CBS, geraadpleegd 2008*

### Kenmerken voorraadontwikkeling

- In totaal zijn er in de periode 2000-2007 8.760 nieuwbouwwoningen gebouwd in Holland Rijnland.
- In de periode 2000-2006 zijn er 1.736 woningen gesloopt (*Bron: Syswov*). De gesloopte woningen waren voornamelijk uit de vooroorlogse periode (1900-1930) (41%) en uit de periode 1960-1980 (36%).

- De onttrekkingen in Holland Rijnland bestaan vrijwel alleen uit (sociale) huurwoningen, terwijl ongeveer driekwart van de toegevoegde woningen een koopwoning is.
- Vrijwel alle gesloopte woningen zijn gestapelde woningen. Ook in dit geval is ongeveer driekwart van de nieuwbouw een eengezinswoning (grondgebonden woning).
- In de periode 2005-2007 is voor gemiddeld 22% sociale woningbouw gerealiseerd in Holland Rijnland (1.022 van de 4.606 nieuwbouwwoningen behoren tot de sociale sector). De verwachting is dat er in 2008 en 2009 nog eens 1.730 sociale woningen gebouwd worden (29% van de totale nieuwbouw).

#### **Kenmerken bevolkingsontwikkelingen**

- Aantal huishoudens groeit in Holland Rijnland minder hard dan het Nederlandse gemiddelde.
- In Holland Rijnland is sprake van vergrijzing en ontgroening. De vergrijzing is wat sterker buiten het (klein)stedelijke gebied en dat geldt ook voor de ontgroening (tot 34 jaar). De stedelijke gemeenten (Leiden, Leiderdorp en Katwijk) trekken jongeren, in de andere gemeenten is er juist sprake van een vertrekoverschot.
- Holland Rijnland verliest veel huishoudens in de leeftijdsklassen 25-34 en 35-44 jaar. Dit hangt samen met grote nieuwbouwontwikkelingen net over de grens van de regio (Den Haag, Ypenburg, Wateringseveld en Den Haag Zuid West; Haarlemmermeer) en achterblijvende productie in Holland Rijnland. Bovendien verlaten afgestudeerden uit Leiden op grote schaal de regio weer. Dat heeft gezorgd voor verhuizingen naar buiten de regio.
- De gemiddelde woningbezetting is in de periode 2000 - 2007 gedaald. Gemiddeld wonen er in 2007 minder personen (2,40) in een woning dan in 2000 (2,49). Dit hangt onder andere samen met de toenemende gezinsverdunding in Holland Rijnland. Het aantal alleenstaanden is tot 2007 gegroeid en blijft groeien tot 2020 (figuur 1).

### 3 Vooruitblik tot 2020

#### 3.1 Woningbouwplannen (kwantitatief) Holland Rijnland tot 2020

In de periode 2000 - 2007 zijn er in de regio in totaal netto<sup>20</sup> 8.760 woningen toegevoegd. Volgens opgave van de gemeenten bedraagt de plancapaciteit in de regio van 2000 - 2019 36.094 woningen (tabel 2). Voor de periode 2000-2019 is voor de regio Holland Rijnland een opgave vastgesteld van een netto woningtoevoeging van 33.000 woningen (taakstelling volgens Programma van Afspraken, 2002). Verdeeld over de verschillende gemeenten levert dat een taakstelling op zoals weergegeven in tabel 3.

Tabel 1. Gerealiseerde woningen in Holland Rijnland (2000 - 2007)

	Gerealiseerd 2000 - 2007		
	Bruto toevoeging 2000-2007	Onttrekkingen 2000-2007	Netto toevoeging 2000-2007
Alkemade	361	133	228
Hillegom	375	133	242
Katwijk	2.401	315	2.086
Leiden	1.790	530	1.260
Leiderdorp	820	180	640
Lisse	699	160	539
Noordwijk	1.011	208	803
Noordwijkerhout	412	49	363
Oegstgeest	784	78	706
Teylingen	1.485	189	1.296
Voorschoten	558	7	551
Zoeterwoude	130	84	46
<b>Holland Rijnland</b>	<b>10.826</b>	<b>2.066</b>	<b>8.760</b>

Bron: regiogemeenten Holland Rijnland (1-12-2008)

<sup>20</sup> Netto woningtoevoeging: het aantal toegevoegde woningen door nieuwbouw of productie anderszins, verminderd met het aantal onttrekkingen.

Tabel 2. Plancapaciteit 2000 - 2019 in Holland Rijnland

	<b>Bruto toevoeging 2000 - 2019</b>	<b>Onttrekkingen 2000 - 2019</b>	<b>Plancapaciteit 2000 - 2019</b>
Alkemade	2.893	133	2.760
Hillegom	2.152	288	1.864
Katwijk	10.251	1.540	8.711
Leiden	7.529	1.457	6.072
Leiderdorp	1.818	180	1.638
Lisse	1.675	185	1.490
Noordwijk	3.776	229	3.547
Noordwijkerhout	1.805	149	1.656
Oegstgeest	2.715	196	2.519
Teylingen	3.717	427	3.290
Voorschoten	2.176	123	2.053
Zoeterwoude	616	122	494
<b>Holland Rijnland</b>	<b>41.123</b>	<b>5.029</b>	<b>36.094</b>

Bron: regiogemeenten Holland Rijnland (1-12-2008)

Tabel 3. Plancapaciteit 2008 - 2019 en taakstelling 2000 - 2019 in Holland Rijnland

	<b>Plancapaciteit<sup>21</sup> 2008 - 2019</b>	<b>Taakstelling</b>	
		<b>2008 - 2019</b>	<b>2000 - 2019</b>
Alkemade	2.532	2.377	2.605
Hillegom	1.622	1.255	1.497
Katwijk	6.625	6.219	8.305
Leiden	4.812	4.517	5.777
Leiderdorp	998	937	1.577
Lisse	951	736	1.275
Noordwijk	2.744	2.123	2.926
Noordwijkerhout	1.293	1.000	1.363
Oegstgeest	1.813	1.702	2.408
Teylingen	1.994	1.543	2.839
Voorschoten	1.502	1.410	1.961
Zoeterwoude	448	421	467
<b>Holland Rijnland</b>	<b>27.334</b>	<b>24.240</b>	<b>33.000</b>

<sup>21</sup> Plancapaciteit 2008 - 2019 is Plancapaciteit 2000 - 2019 -/- netto toevoeging 2000 - 2007

### 3.2 Woningbehoefte kwantitatief Holland Rijnland tot 2020

#### Primos 2007

Er is door het ministerie van VROM in 2008 een nieuwe woningbehoefte- en woningbouwprognose opgesteld (Primos2007)<sup>22</sup>. Deze is gebaseerd op een trendmatige doorrekening van de bevolkingsontwikkeling uit de afgelopen jaren. Dat betekent dat de vertrekoverschotten van de afgelopen jaren in deze prognose blijven bestaan. Voor Holland Rijnland is op basis van deze uitgangspunten een netto toename van 17.700 woningen berekend voor de jaren 2006 tot en met 2019. Het gaat om 16.900 woningen voor opvang van de groei van de woningbehoefte en 800 woningen om het huidige woningtekort in te lopen (3,2% in 2006). Holland Rijnland heeft dan in 2020 nog een woningtekort van 4.364 woningen (=2,5%).

De uitgangspunten van de Primos2007 prognose zijn echter niet in lijn met de uitgangspunten die zijn gekozen in de Regionale Structuurvisie (zie ook 2.1). Wij gaan uit van een migratiesaldo nul scenario (vestiging en vertrek in de regio zijn in evenwicht) en een terugdringing van het woningtekort tot 1,5% in 2020).

#### WBR2007

In de meest recente woningbehoefteberekening van de provincie Zuid-Holland (WoningbehoefteRaming 2007, WBR2007) wordt wel uitgegaan van een migratiesaldo nul scenario. Dat wil zeggen dat alle binnenlandse vertrek naar andere gemeenten wordt gecompenseerd door vestiging. De bijhorende groei van de woningbehoefte voor Holland Rijnland voor de jaren 2007 tot en met 2019 bedraagt 20.000 woningen. Wordt rekening gehouden met een inloop van het woningtekort tot 1,5% in 2020 (doelstelling Structuurvisie) dan moeten er nog circa 2.800 woningen extra worden gebouwd. Het gaat in aansluiting op de WBR2007 woningbehoefteraming dus om in totaal 22.800 netto toe te voegen woningen in Holland Rijnland over de periode 2007 tot en met 2019. De afwijking ten opzichte van de aantallen gehanteerd in de Structuurvisie hebben vooral te maken met een lagere inschatting van het aantal buitenlandse migranten.

#### Uitgangspunten Structuurvisie

De uitgangspunten en de resultaten van de meest recente woningbehoefte ramingen van de provincie (WBR2007) zijn in lijn met de uitgangspunten van de regionale Structuurvisie: een scenario waarbij vertrek en vestiging in evenwicht zijn en het woningtekort wordt teruggedrongen tot 1,5% in 2019. We houden daarom vast aan de taakstelling om in de jaren 2008-2019 netto 24.240 woningen bij te bouwen.

<sup>22</sup> Woningbehoefte wordt door Primos bepaald o.b.v. het doortrekken van trendmatige ontwikkelingen uit het verleden.

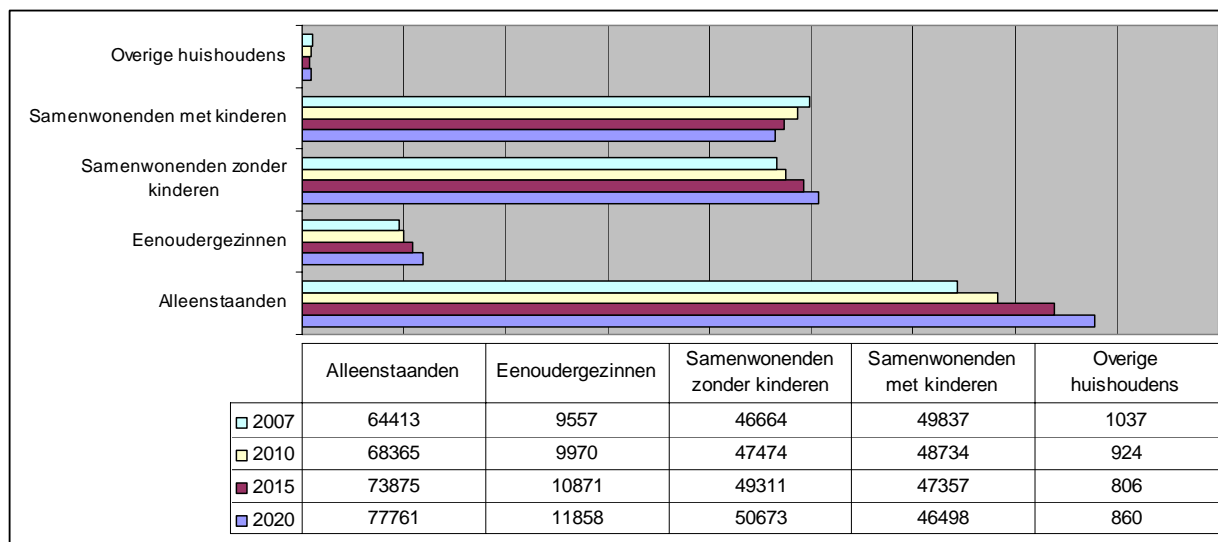
### 3.3 Huishoudensontwikkeling Holland Rijnland tot 2020

De ontwikkelingen in samenstelling en leeftijd van de huishoudens in de regio is medebepalend voor de kwalitatieve woningbehoefte (figuur 2 en 3 en tabel 4). We hanteren hiervoor de ontwikkelingen uit de Primosprognose 2007. Kwantitatief (aantallen) is deze prognose niet in lijn met onze uitgangspunten, maar kwalitatief (huishoudensontwikkeling) is deze prognose goed bruikbaar.

Enkele trends die waarneembaar zijn in de regio.

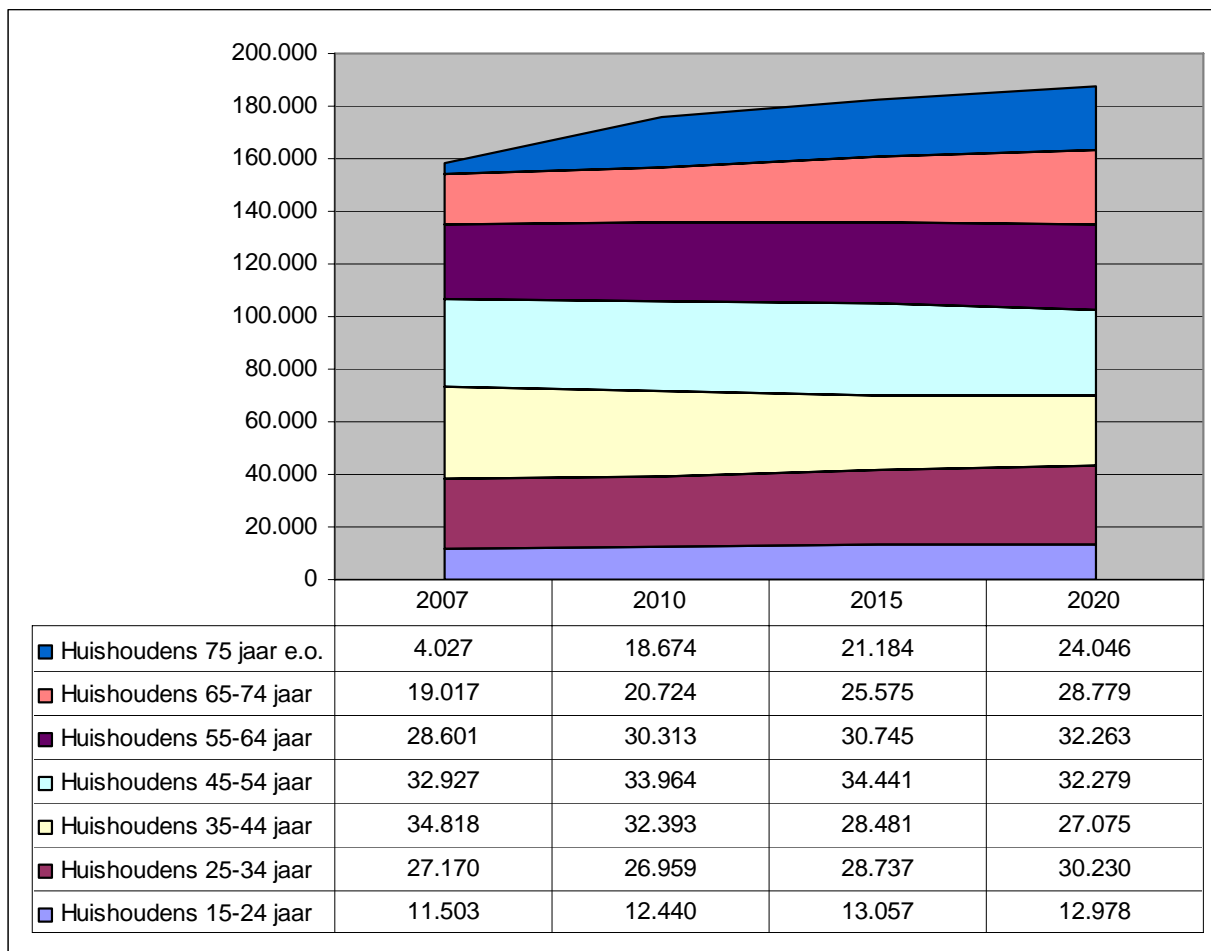
- Het aandeel alleenstaanden neemt toe van 37% naar 45% (+ 13.348 huishoudens).
- Het aandeel samenwonenden met kinderen neemt af van 29% tot 27% (- 3.339 huishoudens), terwijl het aandeel samenwonenden zonder kinderen toeneemt van 27% naar 30% (+ 4.009 huishoudens).
- Er is sprake van veroudering in de regio. Het aandeel 65+-huishoudens is in 2020 ruim verdubbeld (+ 29.781 huishoudens).
- Het aantal huishoudens in de leeftijdscategorieën 35-44 en 44-54 jaar neemt af. Dit zijn de zogenaamde doorstromers. Mogelijk hangt dit samen met het aanbod van nieuwbouwwoningen net over de regiogrens en de stagnerende groei in de woningvoorraad in de regio zelf.
- Er is sprake van ontgroening: het aantal jongeren ten opzichte van het aantal ouderen neemt af, zowel relatief als absoluut ("Van ambitie naar prestatie"). Het aantal 15-29-jarigen stijgt tot 2020 wel licht, maar dat is vooral te wijten aan de Leidse regio die studenten aantrekt.

Figuur 2. Ontwikkeling in huishoudensamenstelling Holland Rijnland 2007 – 2019



Bron: Huishoudensprognoses Primos 2007

Figuur 3. Leeftijdsonwikkeling huishoudens Holland Rijnland 2007-2019



Bron: Bevolkingsprognoses Primos 2007

Tabel 4. Procentuele verandering huishoudens naar leeftijd 2020 t.o.v. 2007

Huishoudens naar leeftijd	% verandering 2020 t.o.v. 2007
Huishoudens 75 jaar e.o.	+ 13%
Huishoudens 65-74 jaar	+ 11%
Huishoudens 55-64 jaar	- 22%
Huishoudens 45-54 jaar	- 2%
Huishoudens 35-44 jaar	+ 13%
Huishoudens 25-34 jaar	+ 51%
Huishoudens 15-24 jaar	+ 497%
<b>Totaal aantal huishoudens</b>	<b>+ 9%</b>

## 4 Functioneren huidige woningmarkt

### 4.1 Kwaliteiten en knelpunten van de regio

Holland Rijnland is een centrale regio met een zeer gevarieerde landschappelijke kwaliteit en een hoogwaardig woonmilieu. Toch kent de regio naast bijzondere kwaliteiten ook een aantal knelpunten. Hieronder worden de kwaliteiten en knelpunten per thema beschreven.

#### Groene kwaliteit en landschap

Holland Rijnland is een regio omringd door natuur. De westkant wordt begrensd door de Noordzee en de oostkant door het Groene Hart.

Alle nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen, onder andere om de woningproductie te realiseren, kunnen ertoe bijdragen dat de recreatieve bereikbaarheid van het landschap vermindert. Toekomstige ruimtelijke ontwikkelingen mogen geen inbreuk plegen op de open landschappen en groene bufferzones. Landschappelijke kwaliteiten moeten behouden of verbeterd worden, dit geldt ook voor de recreatieve bereikbaarheid van deze gebieden.

#### Verbetering van de regionale bereikbaarheid

De regio heeft een bijzondere geografische ligging. Aan de noordkant ligt de regio Amsterdam en aan de zuidkant de Haagse regio. Hierdoor heeft de regio kansen om zich aan te sluiten bij de nationale en internationale economie.

Dit betekent dat een goede bereikbaarheid noodzakelijk is. De OV-verbinding tussen de kernen in Holland Rijnland moet goed zijn, maar ook de verbinding met de omliggende regio's door het optimaliseren van het Zuidvleugelnet<sup>23</sup>. Daarnaast is verbetering van de oost-west-verbindingen nodig door een verbetering aan de weginfrastructuur<sup>24</sup>. Tot slot wordt het regionale fietsnetwerk uitgebreid, wat belangrijk is voor woon-werkverkeer op kortere afstanden en recreatieve doeleinden.

#### Speerpunten voor economische ontwikkeling: kennis en Greenport

De ligging binnen de zogenaamde Deltametropool (geheel van agglomeraties in de Randstad) zorgt ervoor dat er binnen de Deltametropool voldoende werk is in de regio of elders. Holland Rijnland is een economisch sterke regio door de kenniseconomie<sup>25</sup> en Greenport. Opschaling van de kenniseconomie op nationaal en internationaal niveau en het uitbouwen van de internationale economische kracht van de Greenport is noodzakelijk om de economische kracht van de regio in de toekomst op peil te houden of te vergroten.

#### Holland Rijnland is een top woonregio

De regio biedt een unieke woonomgeving in het hart van de Randstad. De regio onderscheidt zich door zijn centrale ligging en gevarieerde woonomgeving. De regio is een aaneensluiting van verschillende woonkwaliteiten en identiteiten. De variatie, de eigen identiteit en de volwaardige schaal vormen het bijzondere palet van woonmogelijkheden binnen de regio.

Knelpunt van de regio is dat het woningaanbod (kwantitatief en kwalitatief) achterblijft bij de vraag. Dit leidt tot een vertrekoverschot van met name jonge huishoudens. Voor de regio is het niet alleen noodzakelijk om voldoende te bouwen, maar ook gevarieerd, gedifferentieerd

<sup>23</sup> De RijnGouweLijn, Stedenbaan en Regionet maken integraal onderdeel uit van dit OV-netwerk.

<sup>24</sup> Onder deze weginfrastructuur van de oost-west verbindingen vallen de RijnlandRoute, De noordelijke ontsluiting Greenport en de noordelijke randweg Rijnsburg.

<sup>25</sup> Onder andere het cluster Bio-Science in en om Leiden (Nieuw Rhijngeest in Oegstgeest en op termijn mogelijk in Valkenburg), de realisering van Space Businesspark in Noordwijk, de Greenport en de universiteit van Leiden (inclusief het Leids Universitair Medisch Centrum)

en kwalitatief om aan de vraag van verschillende doelgroepen te voldoen en het vertrekoverschot terug te dringen.

#### 4.2 Huidige woningvoorraad van de regio (kwalitatief)

De woningvoorraad in de regio Holland Rijnland als geheel nadert qua kenmerken (eigendomsverhouding, type en bouwjaar) het Nederlandse gemiddelde (zie tabel 5). Wel bestaan er verschillen binnen de regio Holland Rijnland. Zo is Leiden, gezien de woningvoorraad, duidelijk een meer stedelijke gemeente. In Leiden staan meer (sociale) huurwoningen (52%) en is de voorraad ouder (voor 1944: 33%, 1945 - 1970: 23% en na 1971: 44%). Ook in Katwijk en Leiderdorp is het aandeel gestapelde bouw groter dan in de rest van de regio (*Bron: WoOn2006, Leiden*). In de voormalige Duin- en Bollenstreek is het aantal grondgebonden woningen en koopwoningen bovengemiddeld en het aantal gestapelde woningen benedengemiddeld.

Tabel 5. De woningvoorraad in 2007 in Holland Rijnland en Nederland

	Holland Rijnland	Nederland
Eengezins <sup>26</sup>	66,3%	71,1%
Meergezins <sup>27</sup>	33,7%	28,9%
Huur	41,0%	43,4%
Koop	59,0%	56,6%
Vooroorlogs	20,6%	21,2%
1945-1970	27,7%	27,7%
Vanaf 1971	50,3%	51,1%
<b>Totaal</b>	<b>160.936</b>	<b>6.969.931</b>

*Bron: SYSWOV 2007, geraadpleegd 2008*

#### 4.3 Spanning op de woningmarkt

In 2006 is er in Holland Rijnland een tekort van 5.176 woningen (zie figuur 2, Primos 2007). Dat betekent dat de vraag op de woningmarkt groter is dan het aanbod. Dat kan ertoe hebben bijgedragen dat de binnenlandse migratie negatief is. Er zijn in de regio meer huishoudens vertrokken dan dat er gevestigd zijn. Mogelijk hebben de te geringe ontwikkelingen in de regio en de ontwikkelingen van grote nieuwbouwlocaties net over de grens van de regio (Haarlemmermeer, Haaglanden) hiertoe bijgedragen.

#### 4.4 Vraag naar eigendom, type en prijsklasse

In 2006 is de vraag naar meergezinswoningen 2%-punten groter dan de vraag naar eengezinswoningen (tabel 6). Mogelijk heeft dit te maken met het toenemende aantal ouderen (65+-ers) in Holland Rijnland, die over het algemeen het liefst verhuizen naar een gelijkvloerse woning en daarmee dus snel in de meergezinswoningen terechtkomen.

<sup>26</sup> Eengezinswoningen zijn grondgebonden woningen die een geheel pand vormen. Hieronder vallen vrijstaande woningen, aaneengebouwde woningen zoals twee-onder-een-kap gebouwde hele huizen, boerderijen met woningen en verder alle rijenhuizen.

<sup>27</sup> Een meergezinswoning is elke woning die samen met andere woonruimten c.q. bedrijfsruimten een geheel pand vormt. Hieronder vallen flats, galerij-, portiek-, beneden- en bovenwoningen, appartementen en woningen boven bedrijfsruimten, voor zover deze zijn voorzien van een buiten de bedrijfsruimte gelegen toegangsdeur.

De vraag naar een koopwoning (53%) is groter dan de vraag naar een huurwoning (47%). Als we kijken naar de prijsklassen in de huursector wil 94% een huurwoning tot de liberalisatiegrens.

In de koopsector willen bewoners in Holland Rijnland het liefst een woning tussen de € 170.000,-- en € 400.000,-- (69%).

Tabel 6. Woonwensen van verhuisgeneigde huishoudens naar woningtype, eigendom en prijs, 2006

	<b>Leiden</b>	<b>Holland Rijnland</b>	<b>Nederland</b>
Eengezins	52%	49%	58%
Meergezins	48%	51%	42%
Huur	53%	47%	48%
<i>waarvan</i>			
tot kwaliteitskortingsgrens: < € 348,99 <sup>28</sup>	14%	20%	24%
tot aftoppingsgrens: € 348,99 tot € 535,33	54%	48%	50%
aftoppingsgrens - liberalisatiegrens: € 535,33 - € 631,73	27%	26%	20%
boven liberalisatiegrens > € 631,73	5%	6%	6%
Koop	47%	53%	52%
<i>waarvan</i>			
< € 170.000,--	14%	13%	24%
€ 170.000 - € 240.000,--	29%	25%	30%
€ 240.000 - € 400.000,--	45%	44%	36%
> € 400.000,--	12%	18%	10%
<b>Totaal (relatief)</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>
<b>Totaal (absoluut)</b>	<b>20.300</b>	<b>48.600</b>	<b>1.951.100</b>

Bron: WoON2006

Tot 2020 is de vraag naar koopwoningen groter dan de vraag naar huurwoningen. Huurwoningen worden meer gevraagd in de stedelijke gebieden. De vraag naar huurwoningen is mogelijk afkomstig van ouderen die meer stedelijk, in de buurt van voorzieningen willen wonen. Opmerkelijk is dat de vraag naar goedkope huurwoningen in de periode 2006 - 2020 met circa 5% afneemt, terwijl de vraag naar middeldure huur en dure huur stijgt (WoOn 2006). Dit hangt mogelijk samen met de sterke welvaartsgroei in Holland Rijnland (in de periode 2006 - 2020 neemt het aantal huishoudens met een besteedbaar jaarinkomen van € 22.000,-- met circa. 14% toe) en met de verwachte afname van de aandachtsgroep (afname van 14% tot 2020; zie paragraaf 4.7). Overigens is het te verwachten dat als gevolg van de kredietcrisis de afname van de aandachtsgroep kleiner zal zijn dan uit het onderzoek blijkt.

De afname van de aandachtsgroep betekent overigens niet direct dat de vraag naar betaalbare huurwoningen van mensen met een lager inkomen afneemt. Het zou kunnen dat

<sup>28</sup> Tot kwaliteitskortingsgrens is goedkope huur (grens 2006 = € 331,--). Tussen kwaliteitskortingsgrens en aftoppingsgrens is betaalbare huur (grens 2006 = € 331,-- - € 508,--). Boven de aftoppingsgrens is dure huur (grens 2006 = € 508,--). Voor definities Kwaliteitskortingsgrens en aftoppingsgrens zie de bijlagen.

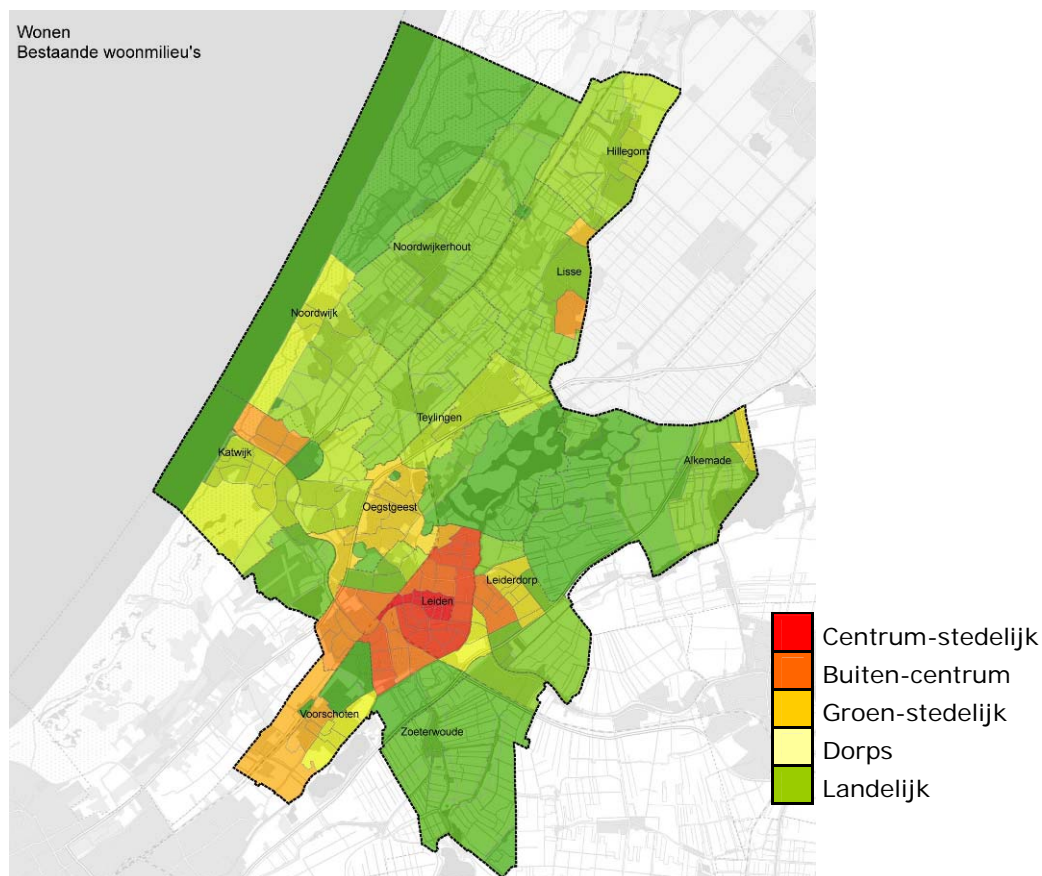
juist deze groep tussen wal en schip valt omdat zij geen (of minder) aanspraak kunnen maken op bepaalde regelingen als huurtoeslag.

In de koopsector is een omgekeerd beeld zichtbaar. De vraag naar de koopwoningen is groter in de buiten-centrum en landelijke woonmilieus. De vraag naar dure koopwoningen neemt in de periode 2006-2020 licht af, terwijl de vraag naar middeldure en sociale koopwoningen toeneemt (WoOn 2006)

#### 4.5 Vraag naar woonmilieus<sup>29</sup>

De in Holland Rijnland aanwezige woonmilieus zijn weergegeven in figuur 4. Hoe roder de kleur is, hoe stedelijker het woonmilieu is. Hoe groener de kleur, hoe landelijker het woonmilieu is. In tabel 7 staan een aantal kenmerken per woonmilieu opgesomd (ABF; landelijk gemiddelde).

Figuur 4. Bestaande woonmilieus in Holland Rijnland



bron: Regionale Structuurvisie 2009

<sup>29</sup> Voor een toelichting van de diverse woonmilieus zie de uitgebreide beschrijving in de begrippenlijst.

Tabel 7. Kenmerken woonmilieutypologieën (landelijk gemiddelden)

	Voor-oorlogse woningen	Een-gezins-woningen	Vrijstaande woningen	Dichtheid <sup>30</sup> woongebied	Dichtheid totaal	Winkels per 1.000 inwoners	Gezinnen	Lage inkomens
Centrum-stedelijk	36%	50%	6%	39,2	19,1	71,2	22%	40%
Buiten-centrum	24%	53%	4%	41,3	14,9	11,5	33%	42%
Groen-stedelijk	15%	72%	13%	22,0	5,0	8,6	37%	38%
Dorps	17%	91%	26%	21,9	1,6	18,6	42%	39%
Landelijk	29%	92%	52%	19,8	0,4	10,0	43%	40%

Uit tabel 8 blijkt dat er aan de woonmilieus centrum-stedelijk en groen-stedelijk in Holland Rijnland een tekort is ten opzichte van de vraag. Aan de andere kant bestaan er aanbodoverschotten in het buiten-centrum en de dorpse woonmilieus. Het aanbod van centrum-dorps is in de Duin- en Bollenstreek het grootst. In Leiden en omstreken is het aanbod buiten-centrum (stedelijk vooroorlogs en naoorlogs compact) het grootst.

Tabel 8. Vraag en aanbod naar woonmilieu

	Vraag	Aanbod	Balans
Centrum-stedelijk	3.100	1.200	-1.900
Buiten-centrum	5.300	6.700	1.400
Groen-stedelijk	3.200	1.400	-1.800
Dorps	3.100	13.500	10.400
Landelijk wonen	1.200	1.300	100

Bron: Woonmilieubalans Zuidvleugel 2008 (concept)

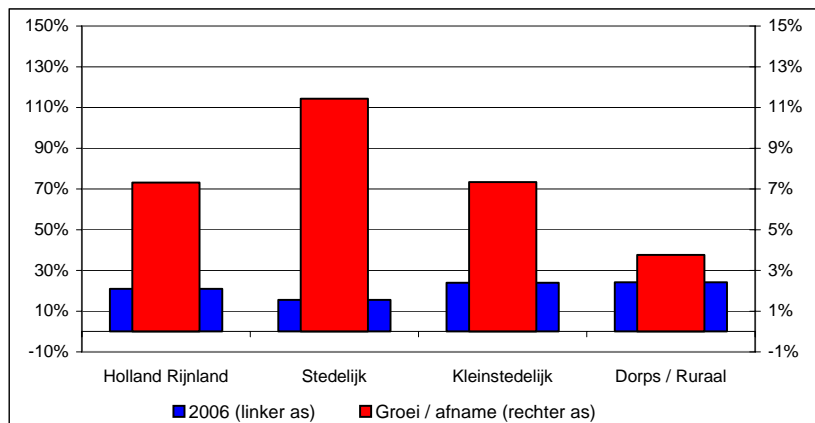
De woningbehoefteontwikkeling tot 2020 (tabel 8) laat zien dat er met name behoefte is aan meer woningen in een groen-stedelijk woonmilieu en het centrum-stedelijk woonmilieu. De vraag naar koopwoningen is groter in het groenstedelijke milieu, terwijl in het centrum-stedelijke woonmilieu de vraag naar huurwoningen het grootst is (WoOn 2006).

#### 4.6 Vraag naar toegankelijke en doorgankelijke woningen

Ook in Holland Rijnland is sprake van vergrijzing. Het aantal 65+-ers neemt tot 2020 toe (+29.781 huishoudens; Primos-prognose 2007). In figuur 5 is te zien dat deze groei per woonmilieu verschilt en zich met name concentreert in het verstedelijkte gebied (stedelijk en kleinstedelijk). Mogelijk komt dit door de aanwezige voorzieningen. Naar verwachting is in 2020 het percentage 65+-ers in de regio in alle woonmilieus ongeveer even hoog, namelijk rond de 30% (WoOn 2006).

<sup>30</sup> Aantal woningen per hectare

Figuur 5. Percentage van de bevolking dat 65 jaar of ouder is in 2006, inclusief groei/afname (procentpunten) tussen 2006 en 2020 als totaal van de regio en naar drie woonmilieus



Bron: WoOn 2006

Deze ontwikkeling vraagt om woningen die toegespitst zijn op de behoefte en wensen van ouderen. Dat belang geldt ook voor mensen die niet tot de groep ouderen behoren, maar wel een bewegingsbeperking hebben. Voor deze huishoudens dient een deel van de voorraad toegankelijk te zijn, intern en extern<sup>31</sup>. Per 2006 voldoet circa 19% van de regionale voorraad aan die eisen van toegankelijkheid (nultredenwoning; tabel 9).

Tabel 9. Verhouding nultredenvoorraad - seniorenhuishoudens, 2006

	Holland		
	Leiden	Rijnland	Nederland
voorraad nultredenwoningen	11.600	30.100	1.483.400
seniorenhuishoudens (65+)	8.800	30.900	1.534.900
totale voorraad	51.500	159.100	6.800.600

Bron: WoON 2006

Met het oog op de huishoudensontwikkeling en de vergrijzing waarmee Holland Rijnland te maken krijgt, zal de behoefte naar nultredenwoningen toenemen. In theorie zijn er per seniorenhuishouden 0,97 nultredenwoningen beschikbaar. Dit is gelijk aan het gemiddelde in Nederland.

Voor een kleiner deel van de woningvoorraad geldt de harde eis dat de woning ten volle doorgankelijk is, geschikt voor rolstoelgebruik en het leveren van zorg aan huis. Het nadere onderscheid tussen verschillende bijzondere woningen is gedefinieerd in het zogenoemde Sterrensysteem<sup>32</sup>. Als de woningvoorraad is gecategoriseerd volgens dit systeem kan beter vat worden verkregen op de vraag of de woningvoorraad wel toereikend is. Bovendien is er dan een basis voor de best mogelijke allocatie van deze 'bijzondere' woningen.

<sup>31</sup> Aan de eis van interne toegankelijkheid wordt voldaan indien de primaire vertrekken van de woning op één verdieping slaag liggen en de externe toegankelijkheid is gewaarborgd indien de voordeur van de woning is te bereiken zonder trappen te hoeven lopen. Vaak worden toegankelijke woningen ook wel aangeduid als nultredenwoningen. Hieronder vallen dus niet alleen appartementen, maar ook bungalows en vele eengezinswoningen. (Bron: WoOn 2006)

<sup>32</sup> Sterrensysteem: zie begrippenlijst in de bijlagen voor een uitgebreide toelichting.

Uit de regionale prestatieafspraken "Van ambitie tot prestatie" blijkt dat er voor Holland Rijnland nog een behoorlijke opgave ligt. Om aan de behoefte 'verzorgd/beschut wonen'<sup>33</sup> in 2020 te kunnen voldoen, is een realisatie van ruim 13.000 wooneenheden nodig. Het huidige aanbod is 2.273 wooneenheden (2006) en de vraag in 2020 bestaat uit 15.597 wooneenheden (Regionale prestatieafspraken rond Wonen, Zorg en Welzijn 2007-2020).

Voor een deel zullen de benodigde wooneenheden gerealiseerd moeten worden door middel van nieuwbouw, voor een ander deel door middel van het verbouwen of opwaarderen van de bestaande voorraad.

Een landelijke trend is dat ouderen steeds langer zelfstandig willen blijven wonen. Ook dit vraagt om aanpassingen binnen de voorraad. Het kwalitatief opwaarderen van de bestaande voorraad aan 'zelfstandig-plus wonen'<sup>34</sup> is daarbij van belang. Tot 2020 is er behoefte aan circa 7.500 extra 'zelfstandig-pluswoningen' (Regionale prestatieafspraken wonen, zorg en welzijn). Woningen zullen ook zoveel mogelijk levensloopgeschikt<sup>35</sup> worden gebouwd zodat bewoners ook op latere leeftijd zelfstandig kunnen blijven wonen (Regionale Structuurvisie).

Naast ouderen moeten ook mensen met beperkingen (een lichamelijke en/of geestelijke beperking en ex-psychiatrisch patiënten) zelfstandig kunnen wonen en aan de samenleving kunnen deelnemen. Dit vraagt om voldoende beschikbare woningen. Tot 2020 wordt de volgende behoefte geschat (Regionale prestatieafspraken) voor Holland Rijnland:

- 946 wooneenheden 'beschermd wonen' voor specifieke doelgroepen, zoals sterk gedragsgestoorde en licht verstandelijk gehandicapten
- 388 wooneenheden beschut wonen.

In het Rijnstreek/Rijnland-akkoord (bijlage 2) staan de regionale prestatieafspraken 2007-2020 rond wonen, zorg en welzijn staan vermeld.

#### 4.7 Vraag naar bereikbare woningen

De bereikbare voorraad<sup>36</sup> is in principe bestemd voor huishoudens in de aandachtsgroep. 36% van de huidige woningvoorraad in Holland Rijnland is bereikbaar. Onder de aandachtsgroep worden huishoudens verstaan met een laag inkomen. Deze huishoudens komen op basis van de Wet op de Huurtoeslag in aanmerking voor huurtoeslag. De huurtoeslaggrenzen zijn afhankelijk van leeftijd en huishoudensamenstelling<sup>37</sup>.

In Holland Rijnland is het aandeel huishoudens dat onder de aandachtsgroep valt 24%. Dat zijn 40.300 huishoudens in 2006 (*WoOn 2006*). Een groot deel van de aandachtsgroep bestaat uit studenten (20%). In tabel 10 is de verhouding aandachtsgroep en bereikbare voorraad weergegeven. Momenteel is de bereikbare voorraad in Holland Rijnland 1,8 x zo groot dan de aandachtsgroep (exclusief studenten). Uitgangspunt voor de regio is dat deze voorraad 1,5 x zo groot is dan de aandachtsgroep. Reden daarvoor is dat vanwege het tekort aan goedkope koopwoningen woningzoekenden ondanks een hoger inkomen (dan het norminkomen voor de huurtoeslag) zijn aangewezen op de sociale sector.

<sup>33</sup> Verzorgd/beschut wonen: zie begrippenlijst in de bijlagen voor een uitgebreide toelichting.

<sup>34</sup> Zelfstandig plus wonen: zie begrippenlijst in de bijlagen voor een uitgebreide toelichting

<sup>35</sup> Levensloopgeschikt: de woning is zodanig ingericht dat *iedereen* er kan wonen, ongeacht aard en omvang van de hulpvraag.

<sup>36</sup> De bereikbare voorraad bestaat uit alle huurwoningen met een maandhuur tot de liberalisatiegrens. De liberalisatiegrens vanaf 1 juli 2008 is 631,73 euro per maand. (Bron: Wet op de huurtoeslag, geldend op: 10-10-2008).

<sup>37</sup> Voor de huurtoeslaggrenzen: zie begrippenlijst in de bijlagen voor een uitgebreide toelichting.

Tabel 10. Verhouding bereikbare voorraad (tot liberalisatiegrens) – aandachtsgroep, exclusief studenten

	<b>Leiden</b>	<b>Holland Rijnland</b>	<b>Nederland</b>
Bereikbare voorraad (huur < liberalisatiegrens)	24.500	57.800	2.804.500
Aandachtsgroep (exclusief studenten)	11.700	32.100	1.802.500
Totale voorraad	51.500	159.100	6.800.600
Verhouding bereikbare voorraad t.o.v. de aandachtsgroep (exclusief studenten)	2,1	1,8	1,6

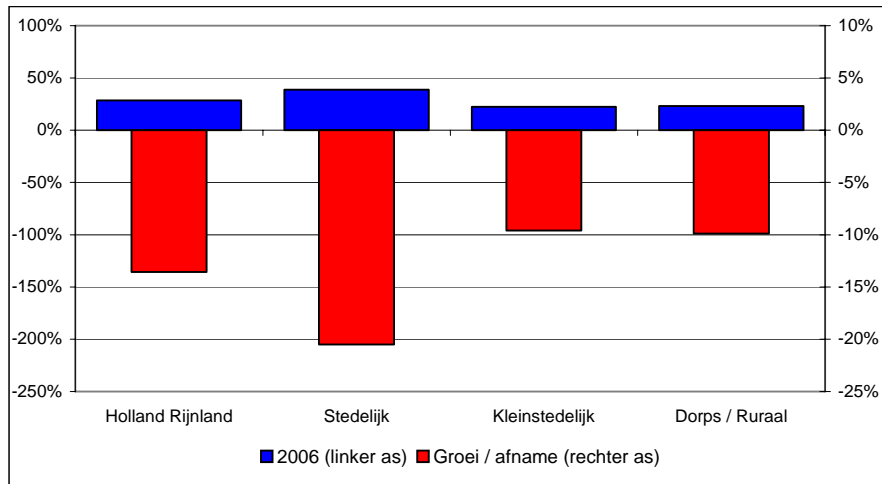
Bron: WoON 2006

Op het eerste gezicht lijkt het aantal bereikbare woningen ten opzichte van de aandachtsgroep (exclusief studenten) voldoende in Holland Rijnland in 2006. In Leiden is de bereikbare voorraad relatief groot, zowel ten opzichte van de aanwezige aandachtsgroep als ten opzichte van het totaal aantal bereikbare woningen in Holland Rijnland.

In Holland Rijnland woont 22% van de huishoudens die niet tot de aandachtsgroep behoren in een bereikbare woning, mogelijk vanwege de lage woonlasten. Dit noemen we *goedkope scheefheid*. Teveel scheefheid kan betekenen dat er te weinig bereikbare woningen daadwerkelijk beschikbaar zijn voor de aandachtsgroep. Bij het vaststellen van de gewenste bereikbare voorraad dient rekening te worden gehouden met deze scheefheid (WoON 2006, Leiden).

Het aandeel van de huishoudens met een hoger inkomen neemt in de komende periode sterk toe in Holland Rijnland (in de periode 2006 - 2020 neemt het aantal huishoudens met een besteedbaar jaarinkomen van meer dan € 22.000,- met circa 14 % toe; WoON 2006). Dit heeft als gevolg dat het aandeel huishoudens dat behoort tot de aandachtsgroep, afneemt. Tot 2020 is de verwachting dat de omvang van de aandachtsgroep in heel Holland Rijnland afneemt met ongeveer 14% (figuur 6). Naar verwachting neemt de omvang van de aandachtsgroep in de stedelijke woonmilieus tot 2020 met meer dan 20% af. Dit heeft mogelijk consequenties voor de woningvoorraad voor de aandachtsgroep, die momenteel het sterkst is vertegenwoordigd in de stedelijke woonmilieus. De afname van de aandachtsgroep betekent echter niet direct een afname van de vraag naar betaalbare huurwoningen. Deze huishoudens komen door een inkomensstijging niet (of minder) in aanmerking voor bepaalde regelingen als huurtoeslag, waardoor ze juist zijn aangewezen op de betaalbare huurwoningvoorraad. Bovendien is het niet ondenkbaar dat de afname van de aandachtsgroep door de huidige kredietcrisis veel kleiner zal zijn dan in 2006 werd aangenomen.

Figuur 6. Aandeel van de bevolking dat tot de aandachtsgroep behoort 2006, inclusief groei/afname (procentpunten) tussen 2006 en 2020; als totaal van de regio en naar drie woonmilieus



Bron: WoOn 2006

#### 4.8 Vraag naar starterswoningen (huishoudens tot 35 jaar)

Binnen de woningmarkt zijn er diverse definities van "starters"<sup>38</sup> te onderscheiden. Om de vraag naar starterswoningen in de toekomst te bepalen, bekijken we de groei van huishoudens tot 25 jaar en van huishoudens van 26-35 jaar in Holland Rijnland (op basis van de Primos-prognose). Huishoudens tot 25 jaar definiëren wij als starters die voor verhuizing niet zelfstandig woonden en daarna hoofdbewoner van een woning zijn. Deze jonge starters zijn veelal aangewezen op goedkope huurwoningen en bepalen hiermee tot 2020 de behoefte in de huursector. Huishoudens van 26-35 jaar definiëren wij in onze analyse als starters in de koopsector die al dan niet voor verhuizing zelfstandig woonde en daarmee mogelijk een woning achterlaten.

##### Kwantitatieve vraag

Het aantal jonge huishoudens (tot 25 jaar) dat veelal is aangewezen op de huursector neemt tot 2020 toe met ongeveer 12% (1.475 huishoudens, zie figuur 7). Momenteel hebben deze jonge starters op de huurwoningenmarkt een zwakke positie en is de gemiddelde wachttijd voor een woning lang. Dit heeft te maken met het feit dat oudere woningzoekenden dubbel in het voordeel zijn ten opzicht van jongeren: zij hebben (gemiddeld) een hogere woonwaarde en meer inschrijfmaanden op grond van de overgangsregeling waarbij gold: hoe hoger de leeftijd, hoe meer inschrijfwaarde<sup>39</sup>.

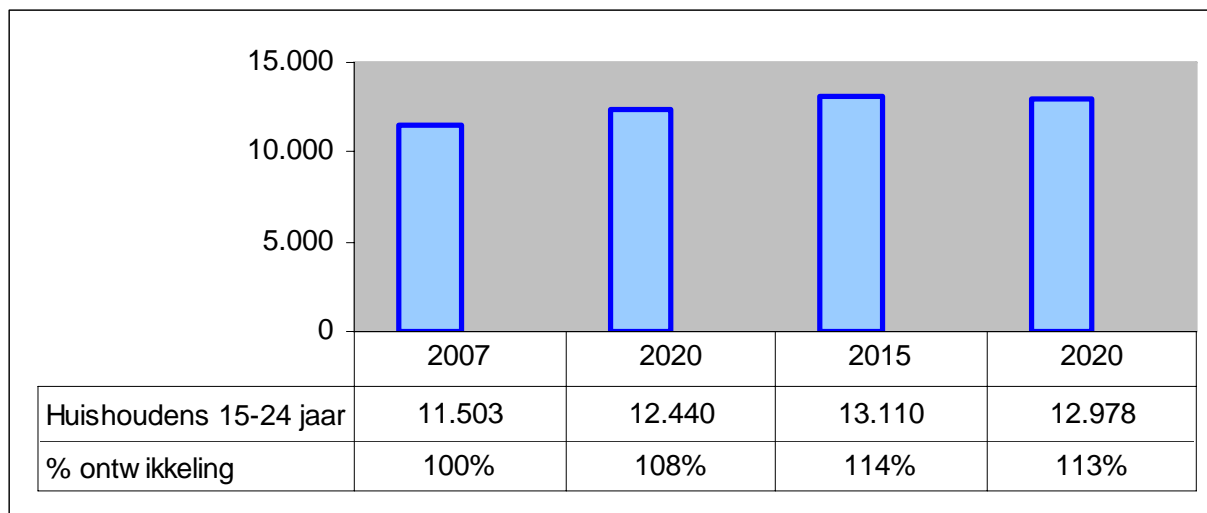
De nieuwbouwplannen zijn niet voldoende om het woningtekort weg te werken en de doorstroming op gang te brengen, waardoor er weer woningen voor starters beschikbaar

<sup>38</sup> Volgens WoOn 2006 is een starter een huishouden dat voor verhuizing niet zelfstandig woonde en daarna hoofdbewoner van een woning is. Een semi-starter is een huishouden dat voor en na verhuizing zelfstandig woont, maar geen woning achterlaat (bijv. door scheiding of sloop van de woning). De huisvestingsverordening Holland Rijnland verstaat onder starters ook huishoudens die geen zelfstandige woning achterlaten binnen de regio, maar zijn verhuisd vanuit een zelfstandige woning buiten de regio, naar een sociale huurwoning binnen de regio.

<sup>39</sup> In 2006 is de regionale Huisvestingsverordening Holland Rijnland in werking getreden en Woonzicht.nl van start gegaan. Voorheen waren er twee systemen waar woningzoekenden op de woningmarkt zich konden inschrijven. In 2006 is dat teruggebracht tot één regionaal systeem. Zoekers die zich voor 1 juli 2006 hebben ingeschreven, kwamen in aanmerking voor een overgangsregeling. Daarbij werd de leeftijd van starters en de woonduur van doorstromers omgerekend in inschrijfduur. De bijzondere rechten o.g.v. de overgangsregeling vervallen per 1 januari 2010.

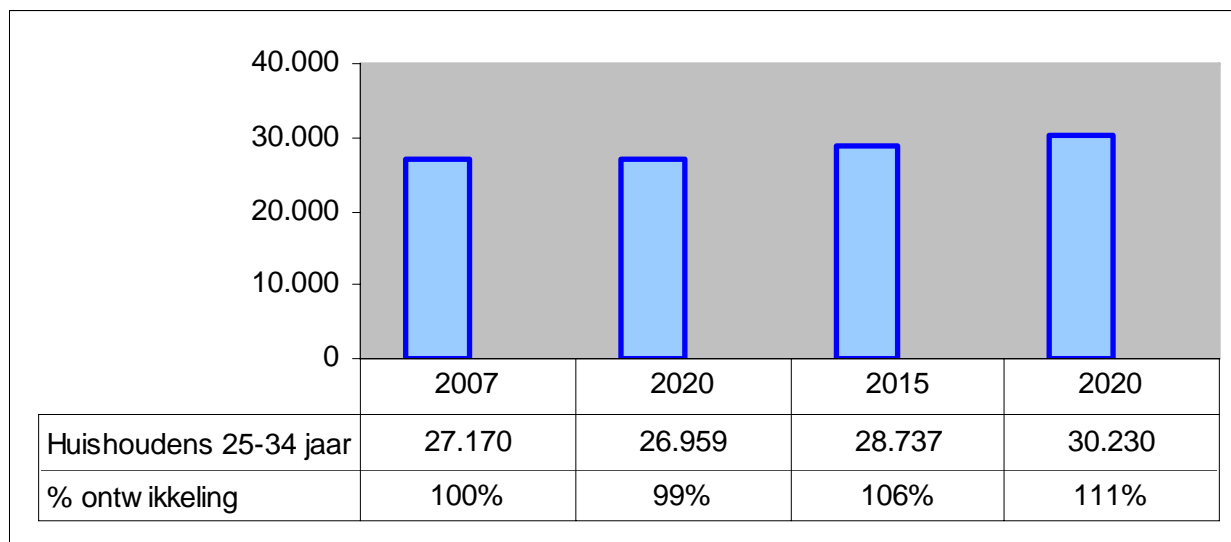
komen. Dit verklaart mede de lange wachttijden voor huurwoningen en de geringe slaagkans voor jonge starters in de huursector (zie ook paragraaf 4.11).

Figuur 7. Ontwikkeling starters in de huursector 15-24-jarigen, Holland Rijnland 2007-2020



Als we het hebben over starters op de koopmarkt dan hebben we het vaak over huishoudens van 24-35 jaar. In Holland Rijnland neemt volgens de Primos-prognose deze huishoudengroep toe met 11% (+ 3.060 huishoudens, figuur 8).

Figuur 8: Ontwikkeling starters in de koopsector 24-35-jarigen, Holland Rijnland 2007 - 2020



### Kwalitatieve vraag

De woonwensen van starters in Holland Rijnland zijn weergegeven in tabel 11. Het blijkt dat starters aanzienlijk vaker op zoek zijn naar een meergezinswoning. Ook huurwoningen zijn onder starters relatief populair. Dat heeft er mee te maken dat starters over het algemeen prijsgedreven zijn (zij willen zo weinig mogelijk huur uitgeven voor een woning). 92% van de starters wil dan ook een huurwoningen tot de toekenninggrens voor huurtoeslag

(liberalisatiegrens: € 631,73). Over het algemeen zijn jongere kopers aangewezen op de goedkopere koopwoningvoorraad. Met het toenemen van deze groep stijgt de vraag naar sociale koopwoningen (per 1 januari 2009 tot € 191.850,--). Dit blijkt ook uit de gegevens in tabel 11: 30% van de starters zoekt een woning goedkoper dan € 170.000,--.

Tabel 11. Woonwensen starters<sup>40</sup> in Holland Rijnland, 2006

	<b>Leiden</b>	<b>Holland Rijnland</b>	<b>Nederland</b>
Eengezins	29%	25%	40%
Meergezins	71%	75%	60%
Huur	83%	72%	66%
<i>waarvan</i>			
tot kwaliteitskortingsgrens: < € 348,99	17%	28%	31%
tot aftoppingsgrens: € 348,99 tot € 535,33	52%	43%	47%
aftoppingsgrens - liberalisatiegrens: € 535,33- € 631,73	23%	20%	16%
boven liberalisatiegrens > € 631,73	8%	8%	6%
Koop	17%	28%	34%
<i>waarvan</i>			
< € 170.000,--	-	30%	48%
€ 170.000,-- - € 240.000,--	-	41%	34%
€ 240.000,-- - € 400.000,--	-	19%	16%
> € 400.000,--	-	10%	2%
<b>totaal (relatief)</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>
<b>totaal (absoluut)</b>	<b>6.900</b>	<b>15.300</b>	<b>596.000</b>

Bron: WoOn 2006

#### 4.9 Vraag naar woningen voor doorstromers

Uit tabel 12 blijkt dat doorstromers in Holland Rijnland vaker op zoek zijn naar een koopwoning dan naar een huurwoning. De vraag naar huurwoningen in Leiden is groter dan in Holland Rijnland in zijn geheel. Mogelijk heeft dit te maken met het grotere huuraanbod in Leiden.

Tabel 12. Woonwensen doorstromers<sup>41</sup> in Holland Rijnland, 2006

	<b>Leiden</b>	<b>Holland Rijnland</b>	<b>Nederland</b>
Huurwoning	38%	35%	40%
Koopwoning	62%	65%	60%
Totaal	100%	100%	100%

<sup>40</sup> Een huishouden dat na verhuizing hoofdbewoner van een woning is ofwel:

- niet gevormd is (huwelijk, samenwonen, scheiding, zelfstandig wonen)
- geïmmigreerd is
- de vorige woning niet leeg achterlaat
- uit een wooneenheid is verhuisd.

<sup>41</sup> Men spreekt van doorstromen indien een huishouden binnen Nederland verhuist. Voor en na de verhuizing is het huishouden hoofdbewoner van de woning.

In de periode 2002 - 2006 is de vraag naar koopwoningen onder doorstromers in Holland Rijnland opgelopen van 54% tot 65%.

#### **4.10 Vraag naar kwaliteit**

Mede door het woningtekort in de regio Holland Rijnland is er sprake van een vertrekoverschot. In kwantitatieve zin voldoet het aanbod niet aan de behoefte. Een andere reden dat huishoudens wegtrekken is dat het aanbod in kwalitatieve zin niet voldoet aan de vraag. Zo neemt het aantal gezinnen in de regio af. Mogelijk verlaat een deel van deze gezinnen de regio vanwege het geringe aanbod aan kwalitatief geschikte woningen. De vraag naar meer kwaliteit neemt nog steeds toe, zowel voor de woning als de woonomgeving. Voor de woonomgeving geldt dat de regio een gezonde mix aan diverse kwalitatief goede woonmilieus biedt, waardoor rekening gehouden wordt met de wensen van alle doelgroepen. Zo vragen alleenstaanden (een toenemende doelgroep) vaker om meer stedelijke voorzieningen, gemak en bereikbaarheid, terwijl gezinnen met jonge kinderen vragen om een meer groenstedelijk woonmilieu.

In alle sectoren geldt dat er meer vraag is naar kwaliteit. Het bouwen van duurdere en kwalitatief betere woningen kan bevorderend werken voor de doorstroming. Zittende huurders worden uit hun huidige huurwoningen gelokt en daardoor kan er een verhuisketen op gang worden gebracht. Dit leidt tot een meer dynamische woningmarkt.

#### **4.11 Woonruimteverdeelsysteem; bevindingen ten aanzien van Woonzicht.nl**

Op 1 juli 2007 stonden bijna 57.000 woningzoekenden<sup>42</sup> ingeschreven bij Woonzicht.nl. In het evaluatiejaar<sup>43</sup> schreven zich maandelijks circa 800 nieuwe woningzoekenden in. In het evaluatiejaar bedroeg de gemiddelde slaagkans<sup>44</sup> van actief woningzoekenden in Holland Rijnland 16%. Ten opzichte van de voorgaande periode (vanaf 2001) zijn de slaagkansen voor alle groepen iets achteruit gegaan omdat er meer woningzoekenden actief zijn en het aanbod ongeveer gelijk is gebleven. Circa 44% van de woningen is tijdens het evaluatiejaar toegewezen aan starters en circa 55% aan doorstromers.

In de praktijk is 22% van het aanbod gelabeld voor starters. Met het starterslabel worden relatief weinig jonge starters tot 35 jaar geholpen. Meer dan 85% van de reacties op starterswoningen is afkomstig van woningzoekenden tot 35 jaar, terwijl tweederde van de voor starters gelabelde woningen aan woningzoekenden boven de 35 jaar wordt verhuurd.

Geprobeerd wordt de slaagkans voor jonge starters te vergroten door:

- tijdelijke labeling van de helft van de starterswoningen voor jonge starters tot 26 jaar
- afschaffing van de overgangsregeling op grond waarvan oudere woningzoekenden extra inschrijfwarde kregen en dus meer kansen hebben.

15% van de aangeboden woningen is gelabeld voor senioren (65+-ers). Driekwart van deze woningen is daadwerkelijk verhuurd aan 65+-ers. Dit heeft te maken met het feit dat er op seniorenwoningen minder wordt gereageerd dan op andere woningen (vaak minder dan 20

<sup>42</sup> 25% van de woningzoekenden is actief en heeft ten minste één keer gereageerd op een woning. Doorstromers die van een van de aangesloten corporaties huren zijn relatief inactief. Vooral jongeren (23-34) zoeken actief. Het gemiddelde aantal reacties per aangeboden woning is echter wel gestegen. De actief woningzoekenden zijn dus actiever geworden.

<sup>43</sup> De bevindingen ten aanzien van het woonruimteverdeelsysteem zijn gebaseerd op een evaluatiejaar: halverwege 2006 tot halverwege 2007.

<sup>44</sup> Slaagkans is het aantal geslaagde woningzoekenden gedeeld door het aantal actief woningzoekenden.

reacties). Hierdoor maken ook ouderen met een lage inschrijfduur en zelfs jongere woningzoekenden (met name van 55-65 jaar) kans op een ouderenwoning.

Doordat er sprake is van een overgangsregeling (die per 1 januari 2010 wordt afgeschaft) is er een vertroebeld beeld met betrekking tot daadwerkelijke wachttijden. Over feitelijke wachttijden kunnen op dit moment dus nog geen uitspraken worden gedaan.



## Bijlage 2 Het Rijnstreek/Rijnland Akkoord

### Regionale prestatieafspraken 2007-2020 rond wonen, zorg en welzijn in de regio zuid- Holland

Het Rijnstreek/Rijnland Akkoord, getiteld "Van ambitie naar prestatie in Zuid-Holland Noord", vormt een set van samenhangende beschrijvingen, doelen, projectvoorstellen en prestaties op het gebied van wonen, zorg en welzijn.

Uiteindelijk wil de regio Zuid-Holland Noord een goed leefklimaat bieden aan al haar (toekomstige) burgers. Iedereen, ongeacht leeftijd of gezondheidskenmerken, moet comfortabel kunnen wonen en leven, met andere woorden: de regio moet "levensloopgeschikt" zijn.. Specifieke aandacht is daarom uitgegaan naar de doelgroepen ouderen, mensen met een lichamelijke en/of verstandelijke beperking alsmede mensen met een psychosociale of psychiatrische handicap. Om de opgave waarvoor de regio staat te bepalen is het huidige voorzieningenniveau met betrekking tot wonen, zorg en welzijn afgezet tegen de behoefte in het jaar 2020.

In de afgelopen jaren zijn door alle partijen op het gebied van wonen, zorg en welzijn in de regio Zuid-Holland Noord al vele activiteiten in gang zijn gezet. Dit akkoord heeft tot doel een basis te bieden voor een sterker samenhangend en afgestemd beleid tussen alle partijen. Er is in kaart gebracht wat de opgaven zijn op het gebied van wonen, welzijn en zorg voor de regio. Er is aangegeven welke acties en projecten nog ondernomen moeten worden. Tot slot zijn aandachtspunten opgesteld voor lokale uitvoeringsplannen.

Uitgangspunt bij ondertekening van dit akkoord is dat alle partijen zich op basis van eenieders maatschappelijke verantwoordelijkheid verbinden aan een inspanningsverplichting om de gemaakte afspraken na te komen.

#### **PARTIJEN DIE BETROKKEN ZIJN BIJ WONEN, ZORG EN WELZIJN IN DE REGIO ZUID-HOLLAND NOORD, VERKLAREN EEN BIJDRAGE TE LEVEREN OM TE KOMEN TOT EEN 'LEVENSLLOOPGESCHIKTE' REGIO VANUIT ONDERSTAANDE VISIE**

##### **Wonen, zorg en welzijn zijn onlosmakelijk met elkaar verbonden**

Dit impliceert:

1. tijdig (financieel, ruimtelijk en planologisch) anticiperen op de benodigde woon-, zorg-, en welzijnsvoorzieningen per gemeente in ruimtelijke plannen
2. afstemming en samenwerking tussen partijen op wijkniveau;
3. afstemming en samenwerking tussen aanbieders van zorg en diensten op individueel niveau.

##### **Er is sprake van keuzevrijheid (in huis, aan huis, dicht bij huis)**

Dit impliceert:

- a. er is een gedifferentieerd aanbod voor alle burgers, met specifieke aandacht voor bijzondere doelgroepen (ouderen, mensen met een lichamelijke en/of verstandelijke beperking alsmede mensen met een psychosociale of psychiatrische handicap)
- b. vraag en aanbod zijn in evenwicht
- c. burgers zijn goed geïnformeerd over de mogelijkheden.

De verwezenlijking van de doelstellingen kan alleen als elk van de betrokken partijen daarin haar bijdrage levert en meewerkt aan een oplossing van knelpunten die mogelijk ontstaan bij de uitwerking van afspraken.

**ZIJ BESLUITEN DAARTOE HET VOLGENDE:**

1. Partijen hanteren het Rijnstreek/Rijnland Akkoord met toelichting en bijlagen als uitgangspunt bij ontwikkeling van het eigen (organisatie)beleid en het gezamenlijk beleid op het gebied van wonen, welzijn en zorg.
2. Partijen spannen zich in om in de komende jaren gezamenlijk te werken aan realisatie van een voldoende aanbod van geschikte woningen en woonvormen voor ouderen, zorgbehoevenden en mensen met een functiebeperking, in combinatie met daarop afgestemde voorzieningen in en om de woning alsmede dienstverlening van zorg en welzijn. Partijen hebben daarbij ook aandacht voor de burger met een lagere sociaaleconomische status.
3. Partijen onderkennen dat samenwerking begint met het realiseren van 'eenheid van taal'; om deze reden hanteren zij het begrippenkader zoals omschreven in III-b van het Rijnstreek/Rijnland Akkoord als gezamenlijk vertrekpunt.
4. Er zijn in de regio ten behoeve van ouderen en mensen met een lichamelijke, verstandelijke, psychosociale of psychiatrische beperking in 2020 naar schatting 21.000 wooneenheden benodigd voor "verzorgd/beschut wonen" (ca. 15.500 in Holland Rijnland; ca. 5.000 in de Rijnstreek)', alsmede naar schatting 7.500 wooneenheden in de categorie "zelfstandig/plus". Voor een deel zullen de benodigde wooneenheden gerealiseerd moeten worden door middel van het plegen van nieuwbouw, voor een ander deel door middel van het verbouwen of opwaarderen van de bestaande woningvoorraad, alsmede het omvormen en moderniseren van een deel van de huidige (intramurale) lichte verblijfs capaciteit tot (extramurale) vormen van verzorgd/beschut wonen. De concrete invulling van de nieuwbouw- als de verbouwoopgave zal verder worden ingevuld in nader te maken afspraken tussen gemeenten, Holland Rijnland, Rijnstreekberaad en de woningcorporaties met inachtneming van de regionale structuur- en woonvisies.
5. Voor nieuwbouw van woningen en woonvormen geldt als uitgangspunt dat deze zo mogelijk levensloopgeschikt gebouwd dienen te worden. Daarbij gaat het niet alleen over de woning of het woongebouw zelf, doch evenzeer om de leefomgeving (toegankelijkheid van de wijk, bereikbaarheid van voorzieningen). Bij planvorming wordt op wijk- of kernniveau gewerkt vanuit de beginselen van woonzorgzonerings. Zorg en welzijn worden daartoe vroegtijdig bij ieder grootschalig bouw-, verbouw- of herstructureringsplan betrokken.
6. Initiatieven worden ontwikkeld om ook de particuliere woningsector te betrekken bij Afspraken die benoemd worden in dit akkoord. Bekeken wordt of nieuwe instrumenten ontwikkeld kunnen worden om voor particuliere woningeigenaren de drempel naar woningaanpassingen te verlagen.
7. Er is een adequaat regionaal behoeftegerelateerd toewijzingsbeleid voor toegankelijke woningen en woningen voor verzorgd/beschut wonen.
8. Er zijn in 2020 in totaal circa 4.400 plaatsen benodigd voor verblijf met intensieve behandeling en verpleging van mensen met dementie of ernstige somatische problematiek, zoveel mogelijk gespreid over alle gemeenten in de regio. Voor een deel zal dit worden ingevuld in de vorm van tweedelijns-zorgcentra (die tevens dienst doen als expertisecentra voor de regio), voor een ander deel in kleinschalige vormen van beschermd wonen. Deze onzelfstandige woonfunctie met 24-uurs zorgtoezicht is bij voorkeur ondergebracht in de zorg- en welzijnssteunpunten (bijvoorbeeld

getransformeerde verzorgingshuizen of woonzorgcomplexen, al dan niet in combinatie met geclusterde eerstelijns-zorgvoorzieningen). Voor een deel zal ontwikkeling nodig zijn in nieuwe kleinschalige woonclusters voor ouderen en mensen met een handicap.

De omvorming van (een deel van) de huidige verblijfs capaciteit zal worden ingevuld in nader te maken afspraken tussen zorgaanbieders in samenwerking met zorgkantoor, gemeente en andere lokale/regionale partijen.

9. In alle gemeenten is een basispakket voorhanden van zorg- en welzijnsproducten die lang zelfstandig wonen ondersteunen en waarvan kwaliteit en continuïteit gegarandeerd zijn. Hiertoe wordt door de Stuurgroep Wonen, Zorg en Welzijn van de RCG-ZHN in 2007 een Wmo-productenboek opgesteld. Zie hiervoor de tabellen I-5 (Holland Rijnland) en I-6 (Rijnstreek) in bijlage I-b (pagina 37).
10. Elke gemeente streeft naar een goed gespreid en dekkend netwerk van steunpunten waarbinnen zorg- en welzijnsdiensten zijn gecombineerd (bij voorkeur in een herkenbare accommodatie, bijvoorbeeld een getransformeerd verzorgingshuis of een woonzorg-complex, dan wel een eerstelijns-zorgcentrum). Daarnaast zijn er steunpunten met specifieke ondersteuningsactiviteiten voor mensen met een beperking.
11. Aanbieders van zorg en welzijn zijn primair verantwoordelijk voor de realisatie van voldoende kwantitatief en kwalitatief aanbod. Binnen iedere gemeente dragen de daar actieve aanbieders van zorg en welzijn zorg voor een goede (keten-) samenwerking. Gemeenten en zorgkantoor stellen in het kader van Wmo resp. AWBZ duidelijke en adequate randvoorwaarden, zodat de betreffende aanbieders met voldoende perspectief hun rol in de realisatie van een goede ketensamenwerking en de realisatie van de onderhavige afspraken kunnen vervullen.
12. Gefaciliteerd door de Stuurgroep Wonen, Zorg en Welzijn stellen alle betrokken partijen vierjaarlijks – te beginnen in 2007 - een gezamenlijk regionaal plan op met een concreet programma van activiteiten, waarin opgenomen een beschrijving van de specifieke aandelen van de genoemde partijen. Het meerjarenprogramma bevat aantallen in de planperiode te realiseren woonzorgvoorzieningen per gemeente en voorstel voor spreiding van voorzieningen over de regio binnen de ruimtelijke mogelijkheden, waarbij aansluiting wordt gezocht bij de regionale bouwprogramma's. In het meerjarenplan wordt tevens aangegeven hoeveel zorg- en welzijnsdiensten naar verwachting benodigd zijn. Bijzondere aandacht in het meerjarenplan zijn huisvesting en bijbehorende zorg- en welzijnsdiensten voor bijzondere doelgroepen van zorgbehoevenden (lichamelijk en verstandelijk gehandicapten alsmede (ex-) psychiatrische patiënten).
13. Elke gemeente heeft de regie om samen met de betrokken lokale partijen in 2007 een lokaal uitvoeringsplan op te stellen, waarin opgenomen lokaal uitgewerkte opgaven voor wonen, welzijn en zorg in samenhang met (de uitwerking van) de regionale en lokale woonvisies en het beleid ten aanzien van de Wet maatschappelijke ondersteuning. In deze lokale uitvoeringsplannen wordt tevens gekeken naar aspecten van financiële, ruimtelijke en organisatorische haalbaarheid op lokaal niveau, alsmede naar de verbinding met het regionale meerjarenplan. Elke gemeente brengt jaarlijks verslag uit aan de Stuurgroep Wonen, Zorg en Welzijn over de voortgang van het lokale uitvoeringsplan. Waar nodig zal de Stuurgroep in overleg treden met gemeenten in het kader van aansluiting tussen de lokale uitwerking en de regionale opgave.
14. De voortgang van de afspraken wordt gemonitord door de Stuurgroep Wonen, Zorg en Welzijn van de RCG-ZHN. Eventuele knelpunten worden in de Stuurgroep besproken om

tot een oplossing te komen. De Stuurgroep rapporteert jaarlijks aan de leden van de RCG-ZHN over de uitvoering van het regionaal meerjarenplan.

15. De Stuurgroep Wonen, Zorg en Welzijn laat per planperiode een evaluatie uitvoeren, waarop zo nodig voorstellen worden geformuleerd voor aanpassing van de doelstellingen voor het volgende meerjarenplan.
16. De Monitor Wonen, Zorg en Welzijn wordt gehanteerd als centraal informatiepunt voor (cijfermatige) beleidsinformatie rond wonen, zorg en welzijn in de regio. Alle gemeenten in Zuid-Holland Noord houden daarin doorlopend bij hoeveel toegankelijke woningen alsmede woningen voor verzorgd/beschut wonen er in de sociale sector beschikbaar zijn. Het bureau van de Regionale Commissie Gezondheidszorg ZHN voert het beheer over de monitor, aangestuurd door de Stuurgroep Wonen, Zorg en Welzijn. De gemeenten en het zorgkantoor zijn verantwoordelijk voor de (half-)jaarlijkse update van de gegevens. Gemeenten dragen zorg voor de bekostiging. Er wordt een begeleidingscommissie ingesteld die de actualiteit bewaakt en de wensen tot functionele uitbouw of wijziging bespreekt.

**ALDUS ONDERTEKEND VOOR AKKOORD, 29 MAART 2007,**

Alatus Zorggroep Zuid-Holland Noord	Philidelphia Zorg Midden-Holland
De Bruggen	Protestants-Christelijke Stichting Woonzorgcentra DSV
De Haardstee	Provincie Zuid-Holland
Duyn en Rhyn	R.K. Zorgcentrum Roomburg
Florence Zorg/Verzorgingshuis Adegeest	Rijnstreekberaad, PHO Gezondheidszorg en Jeugd
Gemeente Alkemade	Rijstreekberaad, PHO Wonen, Economie en Ruimte
Gemeente Alphen aan den Rijn	Rivierduinen
Gemeente Hillegom	RPCP Zuid-Holland Noord
Gemeente Jacobswoude	Rustoord Prot. Chr. Woon-Zorgcentrum
Gemeente Katwijk	s Heeren Loo West-Nederland
Gemeente Leiden	St. Bejaardenzorg zusters Dominicanessen van Voorschoten
Gemeente Leiderdorp	Stichting Coördinatie Ouderen Noordwijk
Gemeente Lisse	Stichting Pluspunt voor Welzijn en Dienstverlening
Gemeente Nieuwkoop	Stichting Radius
Gemeente Noordwijk	Stichting Welzijn Alphen
Gemeente Noordwijkerhout	Stichting Welzijn Ouderen Hillegom
Gemeente Oegstgeest	Thuiszorg Groot Rijnland
Gemeente Rijnwoude	Valent RDB
Gemeente Teylingen	Vereniging woningcorporaties Holland Rijnland
Gemeente Voorschoten	Verzorgingshuis Mennekewij
Gemeente Zoeterwoude	Vestia Midden-Nederland
Gemiva SVG	Weije en Woudwetering
GGD Hollands Midden	Wonen Centraal
HABEKO Wonen	Woningstichting Nieuwkoop
Het Lichtpunt	Woondiensten Aarwoude
Het Raamwerk	Woonzorgcentra LAS
Holland Rijnland	Woon-Zorgcentrum Groot Hoogwaak
HOZO	WWZ Marienstaete
't Huis op de Waard	Zorgcentra Vlietlanden
Ipse	Zorgkantoor Zuid-Holland Noord
Libertas Groep	Zorgkompas
Mediomare	Zorgnet Groenwoude

## Bijlage 3 Regionaal Kompas (samenvatting)

Het Regionaal Kompas 2008-2013 Zuid-Holland Noord kan gezien worden als een uitvoeringsagenda behorend bij 'Iedereen telt', de beleidsvisie voor de Verslavingszorg en de Maatschappelijke Opvang 2006-2009 Zuid-Holland Noord. Het Kompas concentreert zich op de problematiek rond dakloosheid, maar raakt daarmee ook aanpalende terreinen en sectoren. Dakloosheid is immers geen op zichzelf staand probleem maar verweven met andere problemen zoals psychiatrische aandoeningen, schulden, psycho-sociale problemen, verslaving en werkloosheid. Het Regionaal Kompas geeft daarmee voor een groot deel invulling aan de prestatievelden 7, 8 en 9 van de Wet Maatschappelijke Ondersteuning (WMO) die betrekking hebben op de kwetsbare groepen. Het Kompas biedt, door een versterking van de samenwerking tussen de betrokken partners en de toezegging van VWS voor extra AWBZ-budget, perspectief op een extra impuls voor de realisering van deze WMO-doelstellingen voor de gemeenten in deze regio.

Het Regionaal Kompas schetst de weg waarlangs wij in de regio Zuid-Holland Noord in 2013 de volgende resultaten willen bereiken:

- alle daklozen in deze regio zijn voorzien van een integraal trajectplan dat betrekking kan hebben op verschillende leefgebieden en dat gericht kan zijn op zorg en/of maatschappelijk herstel en re-integratie;
- huisuitzettingen van kwetsbare groepen als gevolg van huurschulden of overlast zijn met 75% afgenomen;
- er is altijd vervolgoptvang geregeld indien een huisuitzetting onvermijdelijk is doordat er zowel mogelijkheden zijn voor een positieve als voor een (tijdelijke) negatieve wooncarrière (voldoende gevarieerd woningaanbod en voldoende begeleiding en zorg om het wonen in goede banen te leiden);
- het voorzieningenniveau in deze regio is toereikend om alle trajectplannen te realiseren
- het totale aantal daklozen verminderd is met 75% ten opzichte van de omvangschatting van het Trimbos-instituut in 2005 (geschatte aantal daklozen bedroeg 500)<sup>45</sup>;
- de ervaren overlast als gevolg van dakloosheid en ernstige verslavingsproblematiek is met 25% afgenomen (deze wordt in Leiden jaarlijks gemeten bij de veiligheidsmonitor).

Dit plan van aanpak omvat een periode van 6 jaar (2008-2013). Het Kompas zal periodiek voorzien worden van jaarplannen, die de te behalen resultaten voor dat jaar bevatten met vermelding van de kosten en de inzet van de betrokken partijen. Op basis van rapportages en evaluaties zullen de jaarplannen steeds verder verfijnd kunnen worden.

---

<sup>45</sup> 'Dakloos in Leiden', onderzoek naar omvang en kenmerken vna de daklozenpopulatie: Trimbos-instituut, 2005

**Samenvattend schema:****Wat willen we bereiken in 2013?**

- Alle daklozen in deze regio zijn in beeld en voorzien van een trajectplan.
- Huisuitzettingen zijn met 75% afgenomen.
- Er is altijd vervolgoptvang geregeld indien huisuitzetting onvermijdelijk is.
- Het aanbod aan (al dan niet begeleid) woonvormen en zorgvoorzieningen is zowel in kwantitatief als in kwalitatief opzicht toereikend om alle trajectplannen te kunnen realiseren.
- Het totale aanbod daklozen is verminderd met 75% ten opzichte van de omvangsschatting van het Trimbos-instituut in 2005 (geschatte aantal daklozen bedroeg 500)
- De ervaren overlast als gevolg van dakloosheid is afgenomen met 25%

**Hoe willen we dit bereiken?**

- Door een sluitend protocol (vroegsignalering en tijdige interventie) te hanteren ter voorkoming van huisuitzettingen.
- Door zowel op proces- als op individueel niveau te bewaken dat de keten sluit en de individuele en integrale trajectplannen worden uitgevoerd en door dit proces te ondersteunen met een centraal registratiesysteem.
- Door realisatie van diverse voorzieningen zoals een woonhotel, een 2<sup>e</sup> sociaal pension of hostel, "scheve huisjes" en andere begeleide woonvormen.
- Door het opzetten en implementeren van een maatschappelijk steunsysteem dat algemene voorzieningen ook voor mensen met psychiatrische problematiek of verslaving toegankelijk maakt en hen in staat stelt deel te nemen aan de samenleving.
- Door te zorgen voor meer mogelijkheden voor dagbesteding en werk op verschillende niveaus, op diverse plaatsen in de regio en met wisselende intensiteit.

**Wat zijn de indicatoren en hoe gaan we het meten?**

- Aantal huisuitzettingen op jaarbasis (te meten via de monitor Maatschappelijke opvang en Verslavingszorg).
- Aantal opgestelde trajectplannen (idem via bovengenoemde monitor).
- Aantal trajectplannen, dat succesvol afgesloten is.
- Aantal mensen behorend tot de doelgroep van het Kompas dat gebruik maakt van de algemene voorzieningen (idem).
- Aantal mensen behorend tot de doelgroep dat deelneemt aan een vorm van dagbesteding en werk (idem).
- Aantal klachten over overlast van mensen behorend tot de doelgroep (te meten via de stadsenquête)

## Bijlage 4 Begrippenlijst

### ALGEMENE BEGRIPPEN

#### **Aandachtsgroep**

In WoOn 2006 worden huishoudens met een laag inkomen (maximale norminkomen voor huurtoeslag) aangeduid als aandachtsgroep. De gehanteerde definitie in WoOn 2006 sluit aan bij de huurtoeslagwetgeving, waarbij onderscheid gemaakt wordt naar leeftijd en huishoudenssamenstelling.

#### **ABF Research**

ABF Research is een onderzoek- en adviesbureau, gevestigd te Delft. Het bedrijf verricht o.a. in opdracht van VROM woningbehoeftenonderzoeken (WoON 2006) en maakt prognoses (Primos).

#### **Besluit locatiegebonden subsidies (BLS-middelen)**

Besluit van 3 oktober 2005 dat regels met betrekking tot de subsidiëring (locatiegebonden subsidies) ten behoeve van de bouw van woningen in stedelijke regio's gedurende de periode 1 januari 2005 - 31 december 2009 bevat. Voor de regio Holland Rijnland is er een subsidie beschikbaar voor een toevoeging van 14.620 woningen aan de voorraad. Het subsidiebedrag in euro's bedraagt € 24.081.186,--.

Besluit locatiegebonden subsidies 2005 (geldend op: 10-10-2008).

#### **Doorstromer**

Men spreekt van doorstromen indien een huishouden binnen Nederland verhuist. Voor en na de verhuizing is het huishouden hoofdbewoner van de woning.

#### **Frictieleegstand**

Frictieleegstand is de leegstand die noodzakelijk is om de woningmarkt naar behoren te doen functioneren en wordt gevormd door woningen die tijdelijk leegstaan als gevolg van verhuizing, verkoop of verbouwing.

#### **Holland Rijnland**

De regio Holland Rijnland bestaat uit de volgende gemeenten: Alkemade (Kaag en Braassem per 1-1-2009), Hillegom, Katwijk, Leiden, Leiderdorp, Lisse, Noordwijk, Noordwijkerhout, Oegstgeest, Teylingen, Voorschoten en Zoeterwoude.

#### **Maximaal belastbaar inkomen (norminkomen voor huurtoeslag) per 1 januari 2009**

Alleenstaande tot 65 jaar:	tot € 20.975,-- per jaar
Meerpersoonshuishouden tot 65 jaar:	tot € 28.475,-- per jaar
Alleenstaande 65+:	tot € 19.800,-- per jaar
Meerpersoonshuishouden 65+:	tot € 27.075,-- per jaar

Wet op de huurtoeslag (geldend op: 1-1-2009)

### **MGE**

Maatschappelijk Gebonden Eigendom is een vorm van verkoop door de corporatie, soms met korting (zodat een deel van de woningen breekbaarder wordt voor huishoudens met een lager inkomen, bijvoorbeeld starters) waarbij deze met de koper afsprekt de woning bij (door-) verkoop als eerste aan te bieden aan de corporatie. Daarbij wordt de winst of het verlies gedeeld. De corporatie beslist daarna of de woning opnieuw verkocht wordt aan een volgende koper of opnieuw wordt verhuurd. De prijs van een nieuw te bouwen MGE woning moet in principe blijvend onder de (regionale) kooprijsgrens liggen.

### **MVE**

Maatschappelijk Verantwoord Eigendom betekent dat woningen verkocht worden door de corporatie, maar dat deze teruggekocht worden indien de koper zijn woning weer wil verkopen. De corporatie zorgt voor het planmatig onderhoud van de woning. Zo houdt de corporatie de kwaliteit van deze woningen op peil en wordt bijgedragen aan de leefbaarheid in een wijk/ buurt.

### **Modaal inkomen (prijspeil 2009)**

Het bruto modaal inkomen voor 2009 (€ 31.930,-- inclusief vakantiegeld) is een schatting van het Centraal Plan Bureau. In Plan Bureaupublicaties wordt voor het modale inkomen uitgegaan van het brutoloon van een alleenverdiener in de marktsector met een partner en twee kinderen tussen de 6 en 11 jaar. Dit inkomensniveau wordt jaarlijks geïndexeerd, bepaald aan de hand van de premie-inkomensgrens van de nieuwe zorgverzekeringswet. Dit inkomensbegrip is dus niet gelijk aan het statistisch modaal (= meest voorkomende) inkomen.

### **Primos Prognoses (van ABF Research)**

Primos staat voor Prognose- Informatie- en Monitoring. Deze jaarlijkse bevolkings- en huishoudensprognoses op gemeenteniveau worden al meer dan 25 jaar gemaakt door ABF Research. Primos 2007 is de meest recente versie.

### **Regionaal DUBO Plus (regionaal duurzaam bouwen plus)**

Het Dubo Plus-beleid formuleert ambities op het terrein van duurzaam bouwen en heeft betrekking op onder andere nieuwbouw. Voor nieuwbouw worden ambities geformuleerd op basis van de Nationaal Pakketten Duurzaam Bouwen (zie voor de maatregelenlijst van de Nationaal Pakketten Dubo: <http://duurzaambouwen.senternovem.nl>). De nationale pakketten worden aangevuld met regionale afspraken, wat het regionaal duurzaam bouwen pluspakket wordt genoemd. De regionale ambities voor Holland Rijnland staan vermeld op de website van de Milieudienst West-Holland: [www.mdwh.nl](http://www.mdwh.nl)

### **Scheef wonen: goedkoop en duur**

Goedkoop scheef wonen heeft betrekking op huishoudens die niet behoren tot de aandachtsgroep, maar wel gehuisvest zijn in de bereikbare voorraad. Duur scheef wonen betreft huishoudens uit de aandachtsgroep die gehuisvest zijn in een woning die niet behoort tot de bereikbare voorraad.

### **Semistarter**

Huishouden dat na verhuizing zelfstandig woont, maar waarvan de vorige woning niet beschikbaar is gekomen voor de woningmarkt, bijvoorbeeld na scheiding, verlaten woongroep (of wooneenheid), of sloop van de vorige woning, of doordat hij/zij geïmmigreerd is.

### **Sociale doelgroep**

De sociale doelgroep bestaat uit de aandachtsgroep en degenen met een inkomen (ca. 1,3x modaal) waarvoor een sociale koopwoning bereikbaar is.

### **Starter**

Huishouden dat voor verhuizing niet zelfstandig woonde en daarna hoofdbewoner van een woning is. In de huisvestingsverordening wordt als definitie voor starter gehanteerd: een woningzoekende die geen zelfstandige woonruimte achterlaat in de regio Holland Rijnland.

### **Verhuisgeneigdheid**

Huishoudens die aangeven binnen twee jaar te willen verhuizen worden gerekend tot de groep verhuisgeneigden.

### **Vraagsaldo**

Het vraagsaldo is het saldo van vraag en aanbod van woonruimte. Dit is de vraag (van doorstromers en starters) en het vrijkomende aanbod (van doorstromers). Dit saldo geeft dus aan waar spanning of juist ruimte ontstaat als iedereen de gewenste verhuizing direct zou realiseren.

### **WMO: Wet maatschappelijke ondersteuning (voormalig Wvg)**

Op 1 januari 2007 is de Wet maatschappelijke ondersteuning (Wmo) in werking getreden. In de Wmo zijn de Wet voorzieningen gehandicapten (Wvg), de Welzijnswet en het onderdeel huishoudelijke verzorging uit de AWBZ samengebracht. Het doel van de Wmo is: 'meedoen'. De regering wil ervoor zorgen dat burgers zo lang en zo zelfstandig mogelijk kunnen blijven deelnemen aan de samenleving. De Wmo moet dus bijdragen aan het bevorderen en behouden van de zelfredzaamheid en de maatschappelijke participatie van burgers.

### **WoOn 2006**

WoOn staat voor WoonOnderzoek Nederland. Al ruim 40 jaar laat VROM onderzoek verrichten naar woonkwaliteit en woonbehoefte ter ondersteuning van het regeringsbeleid op het gebied van wonen. Voorheen leverden twee basisonderzoeken, het WBO (Woningbehoefteonderzoek) en de KWR (Kwalitatieve Woningregistratie), hiervoor de gegevens. Deze onderzoeken zijn sinds 2006 samengevoegd in WoOn, dat een nieuwe opzet kent. Om gegevens uit de woningmarkt boven tafel te krijgen wordt eens in de drie jaar een onderzoek uitgezet (met een steekproef bestaande uit 40.000 personen). Hierdoor kunnen betrouwbare uitspraken gedaan worden op landelijk, provinciaal of regionaal niveau. Andere modules (naast de module woningmarkt) van het WoOn 2006 zijn: sociaalfysiek (inclusief woonomgeving), energie, consumentengedrag, wonen tussen jong en oud, verhuishwensen, verhuisgedrag en bouwtechnische woningopname.

### **[www.woonzicht.nl](http://www.woonzicht.nl)**

Het digitale woonruimteverdelingsysteem in de regio Holland Rijnland. De belangrijkste functie van dit systeem is het weergeven van het actuele woningaanbod van de deelnemende corporaties in de gemeenten in Holland Rijnland.

## PRIJSGRENZEN & PRIJSKLASSEN WONINGEN

### **Maximale huurgrenzen huurtoeslag (prijspeil 1 juli 2008)**

Het recht op en de hoogte van de huurtoeslag is afhankelijk van de draagkracht (norminkomen huurtoeslag). Geen huurtoeslag wordt toegekend als de rekenhuur lager is dan € 187,81 (ondergrens) en hoger is dan € 631,73 per maand (liberalisatiegrens). Iedere huurder wordt geacht een bepaald bedrag aan huur zelf te kunnen betalen, ongeacht het inkomen. Dit is de normhuur (tot aan de ondergrens). Voor het deel van de huur tussen de normhuur en kwaliteitskortingsgrens krijgt degene die voor huurtoeslag in aanmerking komt 100% toeslag. Boven de kwaliteitskortingsgrens wordt 75% van de huur door huurtoeslag gedekt tot maximaal de aftoppingsgrens (dit bedrag verschilt voor 1-2 persoonshuishoudens, of huishoudens van 3 personen of meer).

Ondergrens huurtoeslag:	€ 187,81 per maand
Kwaliteitskortingsgrens (voor jongeren tot 23 jaar):	€ 348,99 per maand
Aftoppingsgrens 1-2 persoonshuishoudens (1 <sup>e</sup> aftoppingsgrens) :	€ 499,51 per maand
Aftoppingsgrens 3+ persoonshuishoudens: (2 <sup>e</sup> aftoppingsgrens)	€ 535,33 per maand
Liberalisatiegrens (recht op huurtoeslag):	€ 631,73 per maand
Boven liberalisatiegrens:	€ 631,73 en hoger per maand.

Boven de aftoppingsgrens 3+ huishoudens van € 535,33 kan er onder bepaalde voorwaarden volledige huursubsidie worden verkregen. Daarom wordt de categorie boven deze grens ook wel aangeduid als dure huur, ondanks dat het tot de sociale huursector behoort. De huurprijzen worden jaarlijks op 1 juli gewijzigd door het ministerie van VROM.

### **Prijsklassen huur (prijspeil 1 juli 2008, wordt jaarlijks geïndexeerd)**

De huurprijs is maatgevend voor de prijklassen goedkoop, betaalbaar en duur en zijn afgeleid van de huurtoeslaggrenzen:

**Goedkoop:** huur tot de kwaliteitskortingsgrens: € 348,99 per maand.

**Betaalbaar:** huur tot aftoppingsgrens (3+ huishoudens): € 535,33 per maand.

**Duur:** huur vanaf de aftoppingsgrens: € 535,33 per maand.

De huurprijzen worden jaarlijks op 1 juli gewijzigd door het ministerie van VROM.

### **Prijsklassen koop (prijspeil 1-1-2009, wordt jaarlijks geïndexeerd)**

Koopwoningen worden niet bij wet ingedeeld in prijklassen. Er zijn geen wetten, regelingen of beleidsmaatregelen die aanleiding geven voor zo'n indeling. Regio's en gemeenten kunnen zelf deze prijklassen bepalen, rekening houdend met de lokale woningmarkt.

Holland Rijnland hanteert de volgende prijklassen:

Distributiegrens nieuwbouw koopwoning: € 163.625,-- (Wet bevordering eigenwoningbezit, geldend op: 1-1-2009)

Sociale koop: tot € 191.580,--

(grens = 1,5 x 4 x € 31.930 (bruto-modaalinkomen in 2009, incl. 8% vakantietoeslag, Dit is een afspraak binnen Holland Rijnland). Het bruto modaal inkomen wordt jaarlijks op 1 januari aangepast door het Centraal Plan Bureau (CPB)

Middeldure koop: van € 191.580,-- tot € 300.000,--.

Dure koop: vanaf € 300.000,--.

Holland Rijnland geeft (nog) geen sturing aan deze laatste twee categorieën. Ze zijn opgenomen ter toelichting van de kooprijsgrenzen die in het WoON2006 zijn gehanteerd.

## WOONMILIEUS: De vijf ABF-woonmilieutypologieën

**1. Centrumstedelijk** (voorheen in de 13-woonmilieutypologie: centrumstedelijk-plus, centrumstedelijk en centrumkleinstedelijk): deze categorie bevat de centra van steden, maar ook een aantal centraal gelegen wijken net buiten het centrum (aan de rand van het centrum). In de regio Holland Rijnland behoort bijvoorbeeld Leiden e.o. tot dit woonmilieu.

**2. Buiten-centrum** (voorheen in de 13-woonmilieutypologie: stedelijk vooroorlogs, stedelijk naoorlogs compact, stedelijk naoorlogs grondgebonden en klein-stedelijk). Dit zijn de wijken die op een wat grotere afstand van het centrum liggen. Ze hebben een hogere dichtheid dan de randmilieus (die hierna besproken worden). Er is sprake van een grote variëteit binnen deze categorie. Zowel tuindorpen, vooroorlogse etagebouw als naoorlogse hoogbouw wijken vallen binnen deze categorie. In Holland Rijnland behoort bijvoorbeeld Leiderdorp tot dit woonmilieu.

**3. Groenstedelijk** (voorheen in de 13-woonmilieutypologie: groenstedelijk en groenkleinstedelijk). Dit zijn de randmilieus. Dit zijn wijken waar de dichtheid, gegeven de samenstelling van de woningvoorraad, lager is dan gemiddeld. De nieuwbouwwijken worden tot de groenstedelijke wijken gerekend. In Holland Rijnland behoren bijvoorbeeld Lisse, Katwijk en Voorschoten tot dit woonmilieu. De overige plaatsen binnen Holland Rijnland behoren grotendeels tot de volgende twee woonmilieus.

**4. Landelijk wonen** (voorheen in de 13-woonmilieutypologie: landelijk bereikbaar en landelijk perifeer). Dit zijn dorpen met een lage dichtheid en relatief weinig voorzieningen. Dit kunnen dus woonwijken zijn in een lage dichtheid, maar ook landelijke gebieden met verspreide bebouwing.

**5. Dorps wonen** (voorheen in de 13-woonmilieutypologie: centrum dorps en dorps). Dit zijn wijken met een relatief lage dichtheid en voorzieningen. De dichtheid en het aantal voorzieningen is echter groter dan in de landelijke woonmilieus.

## WONINGTYPEN

### **Bereikbare huurwoning**

Een bereikbare huurwoning is een huurwoning waarvoor huurtoeslag kan worden verkregen, dus met een maandhuur tot de liberalisatiegrens (€ 647,53, 1 juli 2009). Deze woningen zijn in principe bestemd voor huishoudens in de aandachtsgroep.

### **Eengezinswoning**

Eengezinswoningen zijn grondgebonden woningen die een geheel pand vormen. Hieronder vallen vrijstaande woningen, aaneengebouwde woningen, zoals twee onder een kap gebouwde huizen en verder alle rijtjeshuizen.

### **Meergezinswoning**

Als type meergezinswoning wordt beschouwd elke woning die samen met andere woonruimten c.q. bedrijfsruimten een geheel pand vormt. Hieronder vallen flats, galerij-, portiek-, beneden- en bovenwoningen, appartementen en woningen boven bedrijfsruimten voor zover deze zijn voorzien van een buiten de bedrijfsruimte gelegen toegangsdeur.

### **Nultredenwoning**

Een nultredenwoning is intern én extern toegankelijk. Intern toegankelijk houdt in dat vertrekken als woon-, slaap-, badkamer en keuken gelijkvloers liggen. Extern toegankelijk wil zeggen dat de woning zelf bereikbaar is zonder trappen.

### **Ouderenwoning**

Een ouderenwoning is een zelfstandige woning bestemd of geschikt gemaakt voor ouderen. Voorbeelden zijn een bejaardenwoning (aangepast voor ouderen), een aanleunwoning (nabij een verzorgingstehuis), een serviceflat (met dienstverlening) of een woonzorgcomplex (met zorgverlening).

### **Sociale woning**

Huurwoning behorende tot de bereikbare voorraad (tot € 647,53, 1 juli 2009). Sociale koop: tot € 191.580,- (grens = 1,5 x 4 x € 31.930 (bruto-modaalinkomen in 2009, incl. 8% vakantietoeslag, Dit is een afspraak binnen Holland Rijnland). Het bruto modaal inkomen wordt jaarlijks op 1 januari aangepast door het Centraal Plan Bureau (CPB).

### **Toe- en doorgankelijkheid: classificatie naar sterrenstelsysteem**

Met het sterrenstelsysteem wordt duidelijk in hoeverre de woning toegankelijk en doorgankelijk is met een rollator of rolstoel. Een woning kan gewaardeerd worden met 1 tot 4 sterren. Deze waardering wordt in de woonkrant en/of op de website van de corporaties met de volgende symbolen aangeduid. Als er geen sterren bij een woning staan kan dat twee dingen betekenen: de woning is niet toegankelijk of is niet op toegankelijkheid beoordeeld.

### **Legenda sterrenstelsysteem (met betrekking tot de toegankelijkheid van de woning)**

★: de woning is zonder trappen bereikbaar en gelijkvloers: de woning ligt op de begane grond of is per lift bereikbaar en heeft binnen geen trappen. Ook zijn er geen drempels in de woning of het woongebouw die hoger zijn dan 10 cm.

★★: de woning is rollator-toegankelijk en –doorgankelijk: de toegang van woning (en woongebouw) is zonder belemmeringen bereikbaar. De woning (en woongebouw) heeft geen drempels die niet te overbruggen zijn, eventueel met aanpassingen.

★★★: de woning is rolstoel-toegankelijk en rollator-toegankelijk: de toegangsdeuren in het woongebouw (inclusief liftdeur) tot en met de voordeur kunnen zelfstandig met een rolstoel gepasseerd worden.

★★★★: de woning is rolstoel-toegankelijk en –doorgankelijk: alle ruimtes binnen de woning zijn bereikbaar en bruikbaar voor iemand in een rolstoel.

### **Woningen geschikt voor ouderen en/of zorg**

- *“Zelfstandig-plus” wonen*: woningen waar geen 24-uurs zorggarantie mogelijk is, maar wel geschikt zijn of geschikt gemaakt kunnen worden voor senioren of zorgbehoevenden.
- *Overige aangepaste woningen*: woningen waarvan niet bekend is of 24-uurszorggarantie mogelijk is, maar die wel voldoen aan de overige kenmerken van zelfstandig plus. Het aantal is exclusief woningen in een woon-zorgcomplex.
- *Verzorgd wonen*: wooneenheden in een woonzorgcomplex waar zorg op afroep (24-uurszorggarantie) mogelijk is.
- *Beschut wonen*: wooneenheden al dan niet in een seniorencomplexen of woonzorgcomplex, maar waar wel zorg op afroep (24-uurszorggarantie) mogelijk is.

In de Regionale prestatieafspraken Wonen, Zorg en Welzijn 2007-2020 van de Regionale Commissie Gezondheidszorg is een uitgebreide definitie van de verschillende typen opgenomen.





Samenwerkingsorgaan Holland Rijnland  
Schuttersveld 9, 2316 XG Leiden  
Postbus 558, 2300 AN Leiden  
Tel. 071 – 523 90 90  
Fax. 071 – 523 90 99  
[info@hollandrijnland.net](mailto:info@hollandrijnland.net)  
[www.hollandrijnland.net](http://www.hollandrijnland.net)



