

Samen verder bouwen aan karakter en kwaliteit

Woonvisie Oegstgeest 2020-2030 | Mei 2020



Inhoud

1. Samenvatting	3
2. Inleiding	5
3. Onze opgaven	8
4. Onze ambities	13
4.1. Karaktervolle groei	14
4.2. Betaalbaarheid en beschikbaarheid	16
4.3. Zorgzame en inclusieve wijken	19
 Bijlagen	 22
Bijlage 1. Geraadpleegde data en documenten voor de Woonvisie	22
Bijlage 2. Begrippenlijst	23

*Fotografie: Dirk van Egmond
BuroJP
Wilmar Dik*

1. Samenvatting

Waarom een geactualiseerde woonvisie?

In 2016 heeft de gemeente Oegstgeest de Woonvisie 2025 'Samen investeren in karakter en kwaliteit' vastgesteld. Sindsdien is de woningmarkt van karakter veranderd, met een sterk aantrekkende vraag. Dit werkt door in onze woonopgaven. Een goede reden om onze woonvisie te actualiseren. Op verzoek van de gemeenteraad is in 2019 een woningmarktanalyse voor Oegstgeest uitgevoerd, die als basis voor deze visie dient.

Meer behoefte betaalbaar wonen

We zien een toenemende behoefte aan betaalbaar wonen. Ook moeten er daarom meer woningen komen voor huishoudens met een lager en midden inkomen. Dat is het cement van ons dorp: zoals onze leraren, verplegers, politie, verzorgenden, agenten en loodgieters. Een opgave die door marktpartijen niet wordt opgepakt. Dit marktfalen vraagt van ons als gemeente meer sturing op bouwplannen.

Grotere opgave wonen en zorg

Ook grote veranderingen op het gebied van wonen en zorg vragen van ons actie. Een groeiend aantal mensen heeft urgent intensieve zorg (en een bijbehorende woonvorm) nodig. Ook de huisvesting van mensen die uitstromen uit beschermd wonen instellingen en uit de maatschappelijke opvang is een opgave, ook in Oegstgeest. Omdat er weinig corporatiewoningen zijn komen deze mensen geconcentreerd in bepaalde complexen of straten terecht, waardoor leefbaarheidsproblemen kunnen ontstaan.

We geven richting aan ons woonbeleid

De woonvisie geeft richting aan het woonbeleid tot 2030, met concrete uitgangspunten voor de samenstelling van de nieuwbouw. In de woonvisie beschrijft de gemeenteraad wat ze wil op het brede terrein van wonen. Met de woonvisie heeft de gemeente een instrument in handen om woondoelen te realiseren. Als de gemeente



een vastgestelde woonvisie heeft, dienen de in deze gemeente werkzame corporaties jaarlijks een bod te doen, waarin ze aangeven hoe ze naar redelijkheid een bijdrage kunnen leveren aan het gemeentelijke woonbeleid. Ook kunnen we op basis hiervan afspraken met private partijen en woningcorporaties maken over onze woningbouwprogramma's.

En zo gaan we dat doen

Met deze geactualiseerde woonvisie 'Samen verder bouwen aan karakter en kwaliteit' zijn de volgende uitgangspunten vastgesteld:

1. We willen het dorps- en groene karakter van Oegstgeest behouden en versterken;
2. Waar we bouwen, bouwen we voor de huidige en toekomstige (instromende) inwoners van Oegstgeest en dragen zo naar vermogen bij aan de regionale woonbehoefte;
3. Voor deze collegeperiode geldt voor nieuwbouwprojecten de verplichting om minimaal 25% sociale huur en 25% middeldure huur te realiseren;
4. In bepaalde situaties is deze verplichting redelijkerwijs niet haalbaar en is afkoop mogelijk. Deze wordt ingelegd in een fonds waarmee in andere projecten extra sociale- of middeldure huur, bovenop de verplichting kan worden gestimuleerd. Zowel de inleg als de maximale bijdrage zijn marktconform;
5. Binnen het percentage gericht op middeldure huur kan eveneens worden gekozen voor het realiseren van betaalbare koop;
6. Bij leefbaarheidsproblemen krijgen woningcorporaties meer ruimte om een evenwichtiger mix van huishoudens naar inkomen en draagkracht te

bereiken: in buurten met leefbaarheidsrisico's kunnen sociale huurwoningen aan middeninkomens worden verhuurd en kunnen sociale huurwoningen tijdelijk als middeldure huurwoningen worden aangeboden;

7. We zijn een inclusieve gemeente. We zorgen, afgestemd met de regio, voor voldoende woonruimte voor kwetsbare groepen: woonvormen met intensieve zorg voor dementerenden, zorgwoningen voor ouderen met een zorgvraag die nog wel zelfstandig kunnen wonen, en woningen met begeleiding voor mensen met een psychiatrische aandoening, of die uitstromen uit de daklozenopvang (maatschappelijk opvang);
8. We hebben het voornemen om splitsing en kamer-verhuur te gaan reguleren.

Onderweg naar de omgevingsvisie

In onze wijze van planbeoordeling anticiperen we op de filosofie van de omgevingsvisie. De planbeoordeling wordt meer integraal. Ook gaan we initiatieven ten opzichte van elkaar afwegen, waarbij de plannen met de meeste maatschappelijke meerwaarde prioriteit krijgen.

De hoofdpunten van de woonvisie worden in de omgevingsvisie opgenomen, bijvoorbeeld in de vorm van een 'programma wonen'. De omgevingsvisie zal naar verwachting in 2021 worden vastgesteld.

Voor een prachtig dorp nu en in de toekomst

Op deze wijze gaan we onze positie van een van de allerbeste woongemeenten van Nederland behouden en versterken: een dorp met karakter, levendig en met veel groen, waar het voor al onze inwoners goed wonen is.



2. Inleiding

Waarom deze geactualiseerde woonvisie?

In 2016 heeft de gemeente Oegstgeest de Woonvisie 2025 'Samen investeren in karakter en kwaliteit' vastgesteld. Sindsdien is de woningmarkt van karakter veranderd, met een sterk aantrekkende vraag. Dit werkt door in onze woonopgaven. Een goede reden om onze woonvisie te actualiseren. De woonvisie dient ook om onze actuele ambities voor het wonen in Oegstgeest handen en voeten te geven. Het college-werkprogramma zegt hierover:

- We scharen ons achter de regionale afspraken op het gebied van woningbouw.
- De inhoud van de regionale woonvisie wordt meegenomen in de Oegstgeester Woonvisie 2020.
- Nieuwbouw is zoveel mogelijk levensloopbestendig.
- We willen de positie van een van de allerbeste woongemeenten van Nederland behouden en versterken. We doen dat onder meer met woningbouw in Nieuw-Rhijnegeest.
- Daarnaast kunnen op verschillende plekken in het dorp kleinschaliger ontwikkelingen plaatsvinden.
- We streven ernaar om, in samenwerking met onze woonpartners, woningen te realiseren voor senioren, starters, middeninkomens, bijzondere doelgroepen en sociale huur.

Het college wil dit vastleggen en uitwerken in een geactualiseerde Woonvisie. Op verzoek van de gemeenteraad is in 2019 een woningmarktanalyse voor Oegstgeest uitgevoerd, die als basis voor deze visie dient.

Voor u ligt de geactualiseerde woonvisie 'Samen verder bouwen aan karakter en kwaliteit': een uitnodiging aan onze woonpartners om met ons aan de slag te gaan. Samen bouwen we verder aan Oegstgeest, zodat het wonen er prettig en aansluitend aan de behoefte is, nu en in de toekomst.

Een prachtig dorp in de top tien van beste gemeenten!

In 2019 is Oegstgeest op de zesde plaats terecht gekomen van de ranglijst van beste woongemeenten in Nederland van Elsevier Weekblad. Het is in Oegstgeest goed wonen, met aantrekkelijke en gevarieerde woon-

buurten, veel groen maar ook stedelijke voorzieningen op fietsafstand. In februari 2020 meldde EenVandaag dat Oegstgeest met 99,4 bomen per hectare op de tweede plaats staat als groenste gemeente van Nederland. De gemeente ligt ook vlakbij de hoogwaardige werkgelegenheid van het LUMC en het 'Bio Science Park Leiden', met wereldwijd toonaangevende farmaceutische bedrijven zoals Galapagos. Met dit plezierige en onderscheidende woon- en ondernemingsklimaat heeft Oegstgeest een grote aantrekkingskracht op mensen van buiten. Tegelijkertijd is Oegstgeest ook een levendige dorpsgemeenschap met actieve en betrokken inwoners. Het dorpse karakter en de groene uitstraling worden zeer gewaardeerd.

Waarom een woonvisie?

In de woonvisie beschrijft de gemeenteraad wat ze wil op het brede terrein van het wonen. Met de woonvisie heeft de gemeente een instrument in handen om woondoelen te realiseren. Als de gemeente een vastgestelde woonvisie heeft dienen de in deze gemeente werkzame corporaties jaarlijks een bod te doen, waarin ze aangeven hoe ze naar redelijkheid bijdragen aan het gemeentelijke woonbeleid. Ook kunnen we op basis hiervan afspraken maken over woningbouwprogramma's.

Onze opgaven

Het feit dat ons dorp zo gewaardeerd wordt heeft ook een keerzijde. Onze grote aantrekkelijkheid gaat samen met steeds hogere woningprijzen. Het is voor veel mensen lastig om in Oegstgeest een betaalbare woning te vinden. In onze bestaande voorraad is het aanbod aan betaalbare woningen zeer beperkt. Met name Oegstgeestse jongeren kunnen geen woning in Oegstgeest betalen en vertrekken. Als de huidige trend zich doorzet, met een instroom van vooral welvarende huishoudens die wat verder in hun wooncarrière zijn en een vertrek van jongeren, zet de vergrijzing op lange termijn door (de veertigers van nu zijn in 2040 60 plussers). Onze partnerorganisaties en onze inwoners maken zich zorgen over de betaalbaarheid van het wonen in Oegstgeest en de effecten hiervan. Zijn er straks nog wel voldoende woningen voor mensen met essentiële beroepen met een laag- of middeninkomen

(leraar, politieagent, huishoudelijke hulp, verzorgende, verpleegkundige)? Blijft Oegstgeest zo wel een inclusieve gemeenschap? En hoe organiseren we in de toekomst de mantelzorg als onze kinderen hier niet kunnen wonen? Als gemeente delen we deze zorg. Ook onze opgave om de woningvoorraad te verduurzamen en de toenemende zorgbehoefte van onze ouder wordende inwoners en anderszins kwetsbare mensen vraagt aandacht. Een aantal jaren geleden is de hervorming van de langdurige zorg ingezet. Er is een verschuiving van institutionele zorg naar wijkgerichte zorg, waarbij zorg steeds meer in de eigen omgeving wordt aangeboden. Ouderen met een zorgbehoefte blijven langer zelfstandig thuis wonen. Voor ouderen is dit proces (dat vanaf 2015 is ingezet) grotendeels voltooid. Voor mensen met een psychiatrische aandoening in beschermde woonvormen, en cliënten van de maatschappelijke opvang is dit proces nog in volle gang. Aan de basis van deze ambulantisering staat een advies van de commissie Dannenberg (2015) over de toekomst van beschermd wonen en de maatschappelijke opvang. Het rijk heeft voor de uitvoering van het rapport van de commissie Dannenberg een 10 jaarsplan opgesteld. Hierbij zal vanaf 2021 in 10 jaar tijd het beschermd wonen worden gedecentraliseerd. Maatschappelijke opvang zal conform rijksplannen 4 jaar later gedecentraliseerd worden. Leiden is momenteel centrumgemeente voor Holland Rijnland. In Holland Rijnland worden momenteel voorbereidingen getroffen voor een algehele decentralisatie per 2022 van zowel het beschermd wonen als de maatschappelijke opvang. Nadat de meicirculaire helderheid heeft verschaft over de verdeling van de rijksmiddelen zal er op 8 juli 2020 in Holland Rijnland besluitvorming plaatsvinden over deze algehele decentralisatie. Na deze besluitvorming komt er meer duidelijkheid over de exacte opgave.

Tenslotte: we werken aan onze opgaven op basis van actuele vraagstukken, maar tegelijkertijd met het oog op morgen. In de verdere toekomst verandert de vraag en dan staan de woningen die we nu realiseren er nog. Ook dan dienen deze woningen passend te zijn.

Oegstgeest is de op een na groenste gemeente van Nederland met 99,4 bomen per hectare (10 000 vierkante meter). Dat blijkt uit een nieuwsbericht van EenVandaag. In Oegstgeest staan er volgens EenVandaag 71684 bomen, wat neerkomt op 3,0 boom per inwoner. Per hectare zijn hier 99,4 bomen te vinden (Oegstgeester Courant 4 februari 2020)

Aan de slag

Met de woonvisie zet de gemeente Oegstgeest een duidelijke stip op de horizon: dit is de richting die we op gaan! Antwoord geven op de nieuwe uitdagingen kunnen we als gemeente niet alleen. De dialoog die we tijdens de voorbereidende bijeenkomsten hebben gevoerd met onze zorgpartners, marktpartijen (ontwikkelaars, makelaars), woningcorporaties en bewoners, brengt ons samen verder en willen we voortzetten.

Integraal

De woonvisie zal onderdeel gaan uitmaken van de nog op te stellen integrale omgevingsvisie. Deze wordt medio 2021 verwacht. Onze opgave om de woningvoorraad te verduurzamen wordt uitgewerkt in de ook in 2020 vast te stellen Transitievisie Warmte en (lokale vertaling van de) de Regionale Energie Strategie. In de Transitievisie Warmte legt de gemeente het tijdpad vast voor een (stapsgewijze) aanpak richting aardgasvrij waarbij isoleren de eerste stap kan zijn. We komen met een wijkgerichte aanpak naar aardgasvrij. Voor wijken, waarvan de transitie voor 2030 is gepland, maakt de gemeente inzichtelijk wat de alternatieve warmtebronnen zijn per wijk en wat de maatschappelijke kosten en baten en de integrale kosten voor eindverbruikers hiervan zijn. De uitwerking zal vorm krijgen in uitvoeringsplannen op wijkniveau en in het Omgevingsbeleid. In de Regionale Energie Strategie (RES) die we met binnen Holland Rijnland opstellen, maken we op regionaal niveau keuzes voor de opwekking van duurzame energie, (boven) regionale warmtebronnen en de benodigde energie-infrastructuur en opslag voor de energietransitie.

In afstemming met de regio

Bij het opstellen van de woonvisie houden we zorgvuldig rekening met de regionale afspraken in Holland-Rijnland, zoals vastgelegd in de Regionale Woonagenda (RWA), en de afspraken in de Leidse subregio. We hebben afgestemd welke huishoudensprognoses worden gebruikt voor de woonvisie. Ook stemmen we jaarlijks regionaal en subregionaal af over de omvang van de plancapaciteit ten opzichte van de behoefte.

Regionaal is vastgelegd dat de gemeenten solidair zijn en voldoen aan hun sociale opgave. Als de ene gemeente meer bijdraagt dan de andere dan komen de partijen overeen hoe dit onderling gecompenseerd kan worden. Over het realiseren van betaalbare huisvesting staat in het RWA het volgende:

- Afspraak: de gemeenten in de regio Holland Rijnland realiseren in de nieuwbouw minimaal 25% sociale huur.
- Uitgangspunt: minimaal 20% toevoeging in de segmenten middeldure huur en goedkope koop gezamenlijk.

Dit sluit aan bij het coalitieakkoord van de provincie Zuid-Holland, waarin is opgenomen; “we willen dat sociale woningen goed verdeeld zijn over de gemeenten. Dit doen we door met regio’s tot bindende afspraken te komen.”

Verder zijn in de omgevingsvisie Hart van Holland 2040 een aantal doelstellingen voor het wonen geformuleerd die we van harte onderschrijven en die voor ons leidraad zijn. Van belang voor deze woonvisie zijn:

- Er wordt in het Hart van Holland een grote behoefte aan nieuwe woningen geconstateerd, van verschillende typen, voor uiteenlopende doelgroepen.
- Volgende generaties zijn nodig om dynamiek te houden in de regio, met een gezond draagvlak voor stedelijke voorzieningen.
- Accent op binnenstedelijk bouwen, verdichting en transformatie.

- Een openbare ruimte die uitnodigt tot ontmoeting en beweging.
- Bouwprogramma op de juiste plek, met een groene inrichting, op stevige bodem en met voldoende waterberging.

Leeswijzer

In hoofdstuk drie zijn de opgaven benoemd. Deze zijn gebaseerd op verschillende bronnen, met de woningmarktanalyse als belangrijkste bron. Voor de aanpak van deze opgaven hebben we in hoofdstuk vier een drietal ambities vastgesteld, die verder zijn uitgewerkt in wensen, inspanningen en instrumenten. Zo maken we duidelijk hoe we uitvoering geven aan ons woonbeleid. In de bijlagen zijn de bronnen en een begrippenlijst opgenomen.



3. Onze opgaven

Als basis voor de woonvisie is een woningmarktanalyse uitgevoerd. De uitkomsten zijn opgenomen in de separate rapportage 'Woningmarktanalyse Oegstgeest; Basis voor een nieuwe woonvisie'. Uit deze analyse, en uit andere geraadpleegde bronnen, kwamen zaken naar voren die kenmerkend zijn voor Oegstgeest en werd helder welke ontwikkelingen zich voordoen. Samen met organisaties en actieve inwoners uit Oegstgeest zijn deze kenmerken en ontwikkelingen in de woningmarkt vertaald in woonopgaven voor onze gemeente. Hier volgt een korte samenvatting:

Topgemeente Oegstgeest

Oegstgeest is een welvarende gemeente waar het goed wonen is. Een vergelijking met Holland Rijnland maakt duidelijk waarin Oegstgeest zich onderscheidt. Ten opzichte van Holland Rijnland ligt het inkomen en het opleidingsniveau hoger en hebben relatief minder huishoudens een bijstandsuitkering. Het aandeel ZZP-ers in Oegstgeest ligt met 22% van het aantal banen fors hoger dan in Holland Rijnland (13%). Ten opzichte van Holland Rijnland kent de woningvoorraad van Oegstgeest een groter aandeel koop (71% versus 60%), zijn de woningen relatief ruim en lag in 2017 de gemiddelde WOZ waarde van de koopwoningen in Oegstgeest (€ 389.900,-) een stuk hoger dan in Holland Rijnland (€ 299.500,-). Het aandeel corporatiewoningen in Oegstgeest bedroeg in 2018 17%, ten opzichte van een aandeel van 27% in Holland Rijnland.

Actuele druk op de woningmarkt

De woningmarkt van Oegstgeest is nauw verbonden met die van de regio Holland Rijnland en de Leidse subregio. De meeste verhuisrelaties zijn er met Leiden. In de periode 2015-2017 vertrokken er 1230 Oegstgeestenaren naar Leiden en kwamen er 1710 Leidse-aren in Oegstgeest wonen. Een positief saldo van 480 personen in deze periode. In het totaal vestigden zich in 2015 – 2017 (drie jaren) 670 personen meer in Oegstgeest dan er vertrokken. Ook vanuit Amsterdam vestigden zich meer woningzoekenden dan naar Amsterdam vertrokken (+90 personen), terwijl Oegstgeest richting Katwijk een vertrek overschot kende (-170 personen). Het lijkt erop dat minder draagkrachtige bewoners moeten uitwijken naar goedkopere gemeenten, net zoals Amsterdammers uitwijken naar het voor hen goedkopere Oegstgeest.

Het effect van de instroom zien we terug in de markt voor koopwoningen. Van de in 2019 verkochte koopwoningen in Oegstgeest werd 61% verkocht aan een koper van buiten de gemeente, met daarvan een toenemend aandeel Amsterdamse kopers (7%) en ook een snel groeiend aandeel beleggers (circa 6% in 2019, tegenover 1% in 2018). De kopers moeten over ruime middelen beschikken. In 2019 bedroeg de mediane transactieprijs ¹ € 457.000,-.

Tot 2030 stevige groei

De aantrekkelijkheid van Oegstgeest leidt tot een stevige groei van het aantal huishoudens. Voor de periode 2019 tot 2030 betekent dit een extra woningbehoefte van 1230 woningen (en een toename met ongeveer evenveel huishoudens), zo blijkt uit de trendraming van de Provincie Zuid-Holland. Hierin is de veronderstelling dat de trend van de netto instroom zich voortzet. Indien er geen sprake zou zijn van een vestigingssaldo (migratiesaldo nul) zou de huishoudensgroei veel lager zijn en uitkomen op circa 370 huishoudens voor deze periode. Zo'n 70% van de extra woningbehoefte is dus een gevolg van het vestigingssaldo. In theorie is het mogelijk om in de nieuwbouw geen rekening met de vestigers te houden. Er is echter (voor koopwoningen) sprake van vrije vestiging. Niet in deze behoefte voorzien zou een toenemende concurrentie betekenen tussen vestigers en woningzoekenden uit Oegstgeest, en de woningprijzen verder opdrijven.

Starters in de knel

Als gevolg van de hoge woningprijzen en het gering aantal sociale huurwoningen dat beschikbaar komt (van de circa 1600 corporatiewoningen in Oegstgeest kwamen er in 2018 80 beschikbaar, een 'mutatiegraad' van 5%) krijgen starters steeds moeilijker toegang tot de woningmarkt. Terwijl 31% van de woningzoekenden uit Oegstgeest starter is, is het aandeel starters onder recent verhuisden in Oegstgeest slecht 17%. Starters zijn daardoor gedwongen ofwel langer thuis te blijven wonen ofwel te opteren voor een sociale huurwoning,

¹ De mediaan is het midden van een reeks. Van de helft van de woningen is de transactieprijs lager dan de mediaan. Van de andere helft van de woningen is de transactieprijs hoger.

of betaalbare koopwoning in een andere gemeente. Zo zijn in Katwijk of Leiden, de woningprijzen per vierkante meter 10% tot 15% lager dan in Oegstgeest. Dit geldt ook voor huishoudens met een modaal inkomen die in Oegstgeest een woning zoeken. Een deel van de starters verhuist naar elders in verband met studie.

Regionale en lokale behoefte

Welke woningen zijn, gezien deze trends, de komende 10 jaar tot 2030 nodig? Gezien de sterke verwevenheid van Oegstgeest met de regio is de regionale verdeling van de behoefte ook een belangrijk richtpunt. Wanneer we onderscheid maken naar huur en koop en prijsklassen blijken uit de woningmarktanalyse de volgende trends:

Regionale behoefte naar eigendom en prijs

De woningmarktanalyse laat regionaal een behoefte zien van 27% sociale huur (huur gereguleerd) in het bouwprogramma. Ook is er behoefte aan 8% geliberaliseerde huur (overwegend middeldure huur) en een aandeel van 15% relatief betaalbare koop tot € 300.000,- (zie bijlage II; begrippenlijst). De kans dat de toevoeging in dit koopsegment ook gerealiseerd kan worden is echter klein. In het huidige aanbod aan nieuwbouw koop woningen komen niet of nauwelijks woningen onder de drie ton voor (ook in het, ten opzichte van Oegstgeest, wat goedkopere Leiden en Katwijk niet). En de bouwkosten nemen nog verder toe. Wil de regio in de behoefte van deze doelgroep voorzien dan zal deze voornamelijk met middeldure huurwoningen opgevangen moeten worden. Ook in

Trendmatige woningbehoefte

Toe te voegen in de 2019-2030, verdeling naar prijsklassen

	OEGSTGEEST		HOLLAND RIJNLAND
	ABSOLUUT	RELATIEF	
huur, reguleerd	190	15%	27%
huur geliberaliseerd	100	8%	8%
koop < € 225.000	60	5%	4%
koop € 225-300.000	140	11%	11%
koop € 300-375.000	110	9%	12%
koop > € 375.000	630	51%	39%
	1.230	100%	100%

RIGO woningmarktsimulatie



de toekomst, na 2030, hebben we deze nieuwbouw in de middeldure huur nodig en zullen deze woningen in dit segment moeten blijven (huurprijs). In de Regionale Woon Agenda Holland Rijnland wordt dan ook in het nieuwbouwprogramma uitgegaan van minimaal 25% sociale huur en 20% middeldure huur/sociale koop.

Behoeft Oegstgeest naar eigendom en prijs

Bij een voortzetting van de huidige trend, met een selectieve instroom van welvarende woningzoekenden, blijft de behoefte aan toevoeging van sociale huur beperkt tot 15% van de nieuwbouw. Zo'n 60% van de behoefte zit in het hogere segment (> € 300.000,-). Voor de overige 40% geldt dat marktconforme nieuwbouw koop met een v.o.n. prijs lager dan € 300.000,- niet realistisch is. Daarvoor zijn de grondprijzen in Oegstgeest te hoog. Ook zijn de bouwkosten opgelopen (voor het nieuwbouw aanbod -peildatum maart 2020- gelden v.o.n. prijzen vanaf € 4000,- per vierkante meter voor grondgebonden woningen). Voor de 40% behoefte die niet in het hogere segment zit zal Oegstgeest vooral sociale huurwoningen en middeldure huurwoningen moeten bouwen. Het voordeel van (middeldure) huur boven betaalbare koop is dat bij de toewijzing van huurwoningen eisen kunnen worden gesteld (inkomen, lokale binding). Daarmee wordt geborgd dat deze woningen terecht komen bij de doelgroepen waarvoor ze bedoeld zijn. Bij koopwoningen is dit de komende jaren naar alle waarschijnlijkheid niet mogelijk. Op het moment dat de bouwproductie op Valkenburg vol op stoom is, neemt de opwaartse druk op de woningprijzen wellicht wat af en ontstaan er meer mogelijkheden voor het realiseren van betaalbare koopwoningen voor middeninkomens, met een zodanige prijs/kwaliteit ver-

houding dat blijvende beschikbaarheid in het betaalbare segment aannemelijk is. De gemeente zal zich echter blijven inzetten om middeldure koopwoningen mogelijk te maken wanneer zich kansen voordoen.

Bij de raming van de woningbehoefte worden in de woningmarktanalyse de volgende kanttekeningen geplaatst. De berekeningen zijn gemaakt met als uitgangspunt dat de huidige trend wordt voortgezet. Dus: als nu wordt geconstateerd dat huishoudens in de leeftijd van 45 tot 54 jaar met een bovenmodaal inkomen overwegend in duurdere eengezins-koopwoningen wonen, dan is deze veronderstelling ook geldig voor soortgelijke huishoudens in 2030. Voortzetting van de huidige trend betekent bovendien dat ook in 2030 jongeren onder de dertig vertrekken, en dertigers en veertigers zich vestigen.

Tussen nu en 2030 zal het aantal huishoudens met kinderen op peil blijven, en het aantal senioren toenemen. De groei van het aantal huishoudens in Oegstgeest tot 2030 komt geheel voor rekening van de 65 plus huishoudens. Dit betekent een verdergaande vergrijzing. De analyse geeft aan dat om deze trend te keren andere keuzes gemaakt moeten worden, gericht op meer behoud van jonge huishoudens.

Bovendien is in de trend geen rekening gehouden met een aantal ontwikkelingen dat tot een substantieel grotere behoefte aan sociale huurwoningen leidt, waardoor een aanpassing in de behoefteraming voor sociale huur nodig is:

- De doorstroming in de sociale huur stagneert. Er is een grotere voorraad aan woningen nodig, om per jaar hetzelfde aantal woningen beschikbaar te krijgen;
- Er is een toenemende woningbehoefte van bijzondere doelgroepen, die vrijwel volledig afhankelijk zijn van sociale huurwoningen. Zo wordt vanuit de zorgsector de wens geuit om te kunnen beschikken over meer woningen voor 'zelfstandig wonen, met begeleiding' denk bijvoorbeeld aan mensen met een psychiatrische aandoening (zij wonen nu veelal nog in een speciale woonvorm: beschermd wonen) of mensen die in de maatschappelijke opvang verblijven. In de systematiek voor de regionale woonruimteverdeling is hiervoor de 'contingentregeling' afgesproken. In de contingentregeling krijgen corporaties quota toebedeeld voor plekken voor kandidaten die op voordracht van instellingen direct bemiddeld worden voor zelfstandige woonruimte. Zij stromen met voorrang door naar een huurwoning in combinatie met woonbegeleiding (contractueel geregeld). Op termijn worden zij in staat geacht zelfstandig te wonen. Ook heeft de gemeente een taakstelling voor het beschikbaar stellen van



Trendmatige woningbehoefte

Toe te voegen in de 2019-2030, verdeling naar woningtypen

	OEGSTGEEST		HOLLAND RIJNLAND
	ABSOLUUT	RELATIEF	
egw. < 100 m ²	70	6%	16%
egw. 100-150 m ²	370	30%	28%
egw. > 150 m ²	310	25%	14%
app. < 75 m ²	130	11%	15%
app. 75-100 m ²	210	17%	18%
app. > 100 m ²	140	11%	9%
	1.230	100%	100%

RIGO woningmarktsimulatie

woningen aan asielzoekers die een verblijfsstatus hebben gekregen. Volgens cijfers van WoningNet werd in 2018 20% van de verhuurde woningen toegewezen aan een statushouder of aan een iemand uit een bijzondere doelgroep (de cijfers van Meer-Wonen over 2019 laten zien dat inmiddels 40% van de vrijgekomen woningen is toegewezen aan deze doelgroepen). Om voor deze bijzondere opgave te compenseren en ook voldoende woningen voor reguliere woningzoekenden beschikbaar te hebben, zou de voorraad sociale huurwoningen in Oegstgeest zo'n 20% groter moeten zijn. Uitgaande van de sociale huurvoorraad van corporaties in Oegstgeest (circa 1500 woningen per 1-1-2018) zijn er 300 extra sociale huurwoningen nodig om in deze opgave te voorzien, zonder dat dit ten koste gaat van reguliere woningzoekenden.

- Een deel van de huurders dat qua inkomen behoort tot de doelgroep voor sociale huur, woont te duur in een geliberaliseerde huurwoning (210 huishoudens in 2018). Dit wijst op een tekort aan sociale huur, de zogenaamde 'dure scheefheid'.

Sociale huur wordt doorgaans door woningcorporaties gerealiseerd en niet zozeer door marktpartijen. Voor het middensegment huur geldt dat dit segment in eerste instantie niet tot de kerntaak van corporaties behoort. Marktpartijen laten het echter afweten in Oegstgeest en realiseren (vrijwel) geen middensegment huurwoningen. Als gevolg van dit marktfalen wordt vooralsnog niet in de behoefte aan middeldure huur voorzien.

Behoeft naar type woning en oppervlakte

Het merendeel van de behoefte in Oegstgeest betreft eengezinswoningen (58%). Dit geldt ook voor de regio

Holland Rijnland. Wat betreft de woninggrootte wijkt de behoefte in Oegstgeest af van die in Holland Rijnland. Zowel bij de appartementen als de eengezinswoningen is er in Oegstgeest meer behoefte aan grotere woningen. Voor starters dan wel jonge huishoudens kunnen kleine woningen acceptabel zijn (bijvoorbeeld appartementen <75 m²), zeker gezien de actuele woningkrapte en de hoge woningprijzen. Te denken valt aan een grootte van circa 60 m².

Opgaven wonen en zorg voor kwetsbare ouderen

Oegstgeest is ten opzichte van het Nederlandse gemiddelde en de regio (Agglomeratie Leiden en Bollenstreek) wat meer vergrijsd. In Oegstgeest is 8,6% van de inwoners 75 jaar of ouder. In Nederland is dat 7,5% en in de regio 7,4%. In 2018 betrof dit in Oegstgeest 1590 huishoudens. In 2030 is het aantal 75+ huishoudens gestegen tot 2420. Hiervan zullen in 2030 zo'n 1100 huishoudens te maken hebben met een langdurige aandoening die een beperking vormt bij dagelijkse activiteiten (een toename met 380 huishoudens ten opzichte van 2018). Bijna de helft van deze langdurige aandoeningen zal naar verwachting een vorm van dementie zijn. Het betreft huishoudens die zelfstandig (moeten) blijven wonen en die niet in aanmerking komen voor een verpleegplaats. Vaak zijn dan wel aanpassingen in de woning nodig. Voor een groot deel van deze categorie volstaan aanpassingen in de huidige woning (bijvoorbeeld verhoogd sanitair of een traplift). Zij wonen al in een geschikte woning (nultredenwoning of gemakkelijk op dit niveau te brengen). Als hogere investeringen nodig zijn (orde van grootte van meer dan € 10.000,-) is de woning niet geschikt om met beperkingen te bewonen en is verhuizing te overwegen.

Ook zien we een behoefte aan alternatieve vormen van wonen van ouderen die nu nog geen zware zorg nodig hebben. Het gaat om woonvormen met een grote mate van collectiviteit: elkaar opzoeken, gemeenschappelijkheid met behoud van zelfstandigheid. Een voorbeeld is het Oegstgeester Knarrenhof initiatief.

Daarnaast zullen in 2030 circa 80 personen zodanige beperkingen hebben dat een vorm van verzorgd wonen wenselijk is. Het betreft mensen die voorheen in een verzorgingshuis terecht konden (intramurale zorg). Om in deze behoefte te kunnen voorzien is het, mede gelet op de personele problemen in de zorg, gewenst om hierop toegesneden woningen nabij een zorgcentrum te lokaliseren.

Het huidige aanbod aan dit type woningen (zie bijvoorbeeld de zorgwoningen bij de woonzorglocatie Hofwijck van Marente) is niet voldoende voor- noch toegesneden op deze doelgroep. Er zijn tot 2030 nog minimaal 20 à 40 extra zelfstandige woonzorgwoningen nodig.

Bovendien is er een toenemende behoefte aan verpleegplaatsen voor mensen die intensieve dementiezorg nodig hebben. Tot 2030 wordt een extra behoefte van 40 plaatsen voorzien; het betreft hier doorgaans kleinschalige woonvormen met intensieve zorg.

Opgaven woonvormen met begeleiding voor bijzondere doelgroepen

In de regio Holland Rijnland als geheel is naar schatting een toevoeging van 750 kleine appartementen (tot 60 vierkante meter) in de sociale huur nodig om de jaarlijkse uitstroom uit beschermd wonen naar volledig zelfstandig wonen te faciliteren. Indien 10% van deze woningen jaarlijks vrij komt (bij kleine appartementen is dit niet ongebruikelijk) kan een jaarlijkse uitstroom van 75 personen worden opgevangen. Zij hebben naast een woning ook een vorm van begeleiding nodig.

Woningbouwplannen

Als we de woningbehoefte vergelijken met de planning van de woningbouw dan heeft de gemeente voldoende plancapaciteit. Er zijn tot 2030 1230 extra woningen nodig. De provincie Zuid-Holland hanteert als vuistregel dat 30% van de plannen niet doorgaan en dat het verstandig is om in de plancapaciteit hiermee rekening te houden. De gewenste plancapaciteit zou dan uitkomen op circa 1600 woningen tot 2030. Wanneer we alle plannen die nu bij de gemeente bekend zijn, en realistisch zijn, en passen binnen de vigerende structuurvisie, optellen, komen we uit op een ruim

voldoende plancapaciteit van 1804 woningen tot 2030. Deze bestaat uit een nieuwbouw van 1829 woningen en een sloop van 25 woningen. Van de nieuwbouw is ruim twee derde in de deelplannen van Nieuw Rhijnegeest voorzien, met als grootste deelplan Nieuw Rhijnegeest Zuid deelgebied 8, ofwel het 'Bio Science Park' waar 500 reguliere woningen en 300 studentenwoningen zijn voorzien. Binnen de subregio Leiden is afgestemd dat dit niet tot overcapaciteit leidt (andere gemeenten binnen de subregio Leiden hebben iets minder plannen dan mogelijk is, als we rekening houden met de woningbehoefte plus 30% extra plancapaciteit).

Dit komt neer op een 'bruto' plancapaciteit van 166 woningen per jaar. Als we rekening houden met een over-programmering van 30% ², dan zal deze plancapaciteit naar verwachting voorzien in een nieuwbouw van 128 woningen per jaar: in het totaal circa 1400 woningen in de periode 2019 tot 2030.

De afgelopen jaren (2012 t/m 2019) zijn netto ongeveer 100 woningen gemiddeld per jaar toegevoegd (127 per jaar nieuwbouw, 28 per jaar sloop). De plancapaciteit geeft de ruimte het tempo in de uitbreiding van de woningvoorraad van Oegstgeest iets te versnellen.

Korte termijn versus lange termijn

Op de lange termijn vlakt de woonbehoefte naar alle waarschijnlijkheid af op het moment dat de babyboomgeneratie de woningmarkt verlaat. Een effect dat rond 2040 merkbaar zal zijn. De plannen lopen tot 2030. De komende jaren is de vraag aan de orde welke nieuwbouw na 2030 nog wenselijk is. Daarbij verandert naar verwachting ook de kwalitatieve vraag. Op korte termijn zijn kleine woningen acceptabel voor woningzoekenden. Na 2030 zal de huishoudensgroei afvlakken en zullen steeds meer grote woningen, die jarenlang bezet zijn geweest, langs natuurlijke weg vrij komen. Indien nu kleine woningen worden gebouwd moeten die tegen die tijd ook nog afzetbaar zijn. Dit vraagt om flexibiliteit bij het ontwikkelen en exploiteren van kleine woningen.

² De provincie geeft ruimte om, ten opzichte van de behoefte 30% meer plannen te hebben (tot 130% van de behoefte).

4. Onze ambities

De woonopgaven uit hoofdstuk drie zijn vertaald naar drie ambities, die zijn uitgewerkt in inspanningen en instrumenten:

- **Karaktervolle groei**

We willen in de geraamde woningbehoefte voorzien met stevig verder bouwen in Nieuw Rhijnegeest, maar ook door ruimte te geven voor plannen in het bestaande dorp. We willen daarbij ons dorpse en groene karakter behouden en versterken. We zetten in op een daadwerkelijke nieuwbouw van gemiddeld 125 à 130 woningen per jaar. Om dit de bereiken ramen we een extra plancapaciteit van 30% (totaal 165 à 170 woningen per jaar). Rekening houdend met de gebruikelijke planuitval komen we op de gewenste productie uit. Het getal is echter niet heilig. We gaan voor woningbouw die een meerwaarde heeft voor het karakter van het dorp.

- **Betaalbaarheid en beschikbaarheid**

We willen meer betaalbare woningen voor onze jongeren die een start op de woningmarkt maken. Ook voor 'semi-starters', zoals mensen die snel een huis nodig hebben vanwege een verbroken relatie, willen we dat er meer woon mogelijkheden zijn, zodat bijvoorbeeld gescheiden ouders bij elkaar in de buurt kunnen blijven wonen.

Ook moeten er meer woningen komen voor huishoudens met een lager en midden inkomen. Dat is het cement van ons dorp: zoals onze leraren, verplegers, politie, verzorgenden, agenten, loodgieters etc.

- **Zorgzame en inclusieve wijken**

In de gemeente Oegstgeest maken we goed wonen voor mensen met een zorgbehoefte mogelijk. Dat vraagt om een integrale benadering van wonen, zorg en welzijn, samenwerking, mogelijkheden voor ontmoeting en geschikte woonvormen op de juiste plek. Mensen moeten zoveel mogelijk een wooncarrière in de eigen omgeving kunnen maken, zodat zij goed wonen in een omgeving waar ze zich thuis voelen en waar zij een netwerk hebben of kunnen opbouwen.

Om onze ambities te bereiken, hebben we als gemeente afhankelijk van onze invloed verschillende rollen: reguleren, stimuleren, faciliteren en loslaten. Per situatie pakken we de rol die het meest effectief is, maar ook realistisch, in verband met de inzet die dit van de gemeente vraagt. Omdat we zelf beperkt bouwgrond in bezit hebben, bereiken we dit vooral door te sturen op realisatie van initiatieven voor woningbouw. We doen dat door partijen met grond uit te dagen om plannen te maken die maatschappelijk meerwaarde hebben en die voorzien in de woningbehoefte. In de volgende paragrafen is uitgewerkt wat we willen en wat we gaan doen.



4.1. Karaktervolle groei

We willen in de geraamde woningbehoefte voorzien met stevig verder bouwen in Nieuw Rhijnegeest, maar ook door ruimte te geven voor plannen in het bestaande dorp. We willen daarbij ons dorpse en groene karakter behouden en versterken. We zetten in op de nieuwbouw van gemiddeld 125 à 130 woningen per jaar. Om dit de bereiken ramen we een plancapaciteit van 30% extra (totaal 165 à 170 woningen per jaar). Rekening houdend met de gebruikelijke planuitval komen we op de gewenste productie uit. Het getal is echter niet heilig. We gaan voor woningbouw die een meerwaarde heeft voor het karakter van het dorp.

Wat willen we: onze belangrijkste uitdagingen

1. Er is behoefte aan minimaal 1230 woningen tot 2030 erbij, maar we streven naar een toevoeging van 1400 woningen in onze gemeente. Hiermee vangen we ook een deel van de subregionale behoefte op waarin andere gemeenten niet kunnen voorzien. Met 30% erbij (uitgaande van 1400 woningen) komen we uit op een nastrevenswaardige plancapaciteit van 1800 woningen. Dit aantal is met de Leidse subregio afgestemd. Het is tegelijkertijd ook een maximum. Als Oegstgeest meer plancapaciteit zou willen is opnieuw regionale afstemming nodig.
2. We realiseren dit met doorbouwen in Nieuw Rhijnegeest én met plannen in het bestaande dorp.
3. In de omgevingsvisie is ruimtelijk ingevuld hoe we het dorpse karakter behouden, door bijvoorbeeld te bepalen wat passende bouwhoogtes zijn voor welk type woongebied.
4. Binnen het dorp zien we kansen voor herbestemming omdat bijvoorbeeld bankvestigingen hun functie verliezen, of door het verplaatsen van de Leo Kannerschool naar de 'Geesten'. Op deze plekken willen we meewerken aan het realiseren van woningen, door middel van transformatie of sloop/ nieuwbouw.
5. We willen de bouwplannen (binnen het dorp) in een breder verband beoordelen en daarin meenemen; moet het plan deel uitmaken van een bredere gebiedsgerichte ontwikkeling? Wat is de maatschappelijke meerwaarde en wat is eventueel het maatschappelijke 'verlies' (bijvoorbeeld indien als gevolg van de functieverandering een populaire maatschappelijke ontmoetingsplek verdwijnt). En wat zijn de 'meekoppelkansen' zoals een aantrekkelijker openbare ruimte, of aantrekkelijker groen, etc. Dit pakken we integraal op in de omgevingsvisie.
6. Bij nieuwbouw en transformatie streven we naar een klimaatbestendiger Oegstgeest. Denk daarbij aan gescheiden afvoer en infiltratie van regenwater en voldoende buffering hiervoor, groene tuinen, groene daken etc.
7. Karaktervolle groei tenslotte is ook een buitenruimte die uitnodigt tot gezond gedrag en sociaal contact: lopen, fietsen, elkaar ontmoeten. Onze bosachtige parken nodigen daarvoor al uit. De nieuwbouw doet hier niet aan af maar draagt juist bij aan de diversiteit van groen en ontmoeting (nieuwe aantrekkelijke pleinen, plantsoenen, groene gevels, etc.).
8. We willen ruimte geven aan Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO). Bijvoorbeeld collectieven van starters of van ouderen (Knarrenhof), met daarbij de kanttekening dat de verwerving van grond een verantwoordelijkheid van de initiatieven zelf is.
9. Tenslotte willen we meer grip krijgen op kamerverhuur en koop door beleggers. Het valt op dat er binnen de gemeente steeds meer vragen binnenkomen over woningsplitsing. Dit lijkt te worden veroorzaakt door enerzijds de strengere regelgeving op het gebied van kamerverhuur in Leiden, en anderzijds doordat steeds meer spaarders de woningmarkt hebben ontdekt als interessant belegging, nu spaargeld niets meer opbrengt. Hierdoor bestaat het risico op een moeilijker toegankelijk koopaanbod voor reguliere kopers. Enerzijds wordt op deze wijze betaalbare woonruimte gerealiseerd. Anderzijds kan, bij grote concentraties, de leefbaarheid van buurten onder druk komen te staan.

Wat gaan we doen?

DOELSTELLING	INSPANNINGEN EN INSTRUMENTEN
NIEUWBOUW TOT 2030	
Integrale afweging bij de beoordeling van nieuwbouwplannen	We geven ruimte aan initiatief en willen tegelijkertijd het karakter van ons dorp versterken. Er zijn nu voldoende plannen, maar tegelijkertijd nodigen we partijen uit die grond bezitten of grond kunnen verwerven, om met plannen te komen die maatschappelijke meerwaarde hebben. De omgevingsvisie maakt een integrale afweging van plannen mogelijk. Met een integraal afwegingskader voor bouwplannen willen we anticiperen op de systematiek van de omgevingsvisie. In de aanloop naar de omgevingsvisie omarmen we alvast de filosofie. We denken hierbij aan een periodieke beoordeling van bouwplannen op basis waarvan we een ranglijst opstellen. Projecten dienen aan te sluiten bij de woningbehoefte en te voldoen aan onze eisen voor betaalbaarheid. Bovendien gaat het in de beoordeling juist ook om kenmerken die we niet in eisen (kunnen) vastleggen maar die wel onderscheidend zijn en het karakter van Oegsgeest versterken. Te denken valt aan: • het creëren van senioren woningen speciaal in centraal gelegen delen van het dorp in de buurt van voorzieningen (een ontwikkelaar kan bijvoorbeeld in zee gaan met een Knarrenhof initiatief); • Natuurinclusief bouwen: De gemeente wil het dorp verder vergroenen en aantrekkelijker maken als leefomgeving voor mensen en (beschermde) dieren. Daarom moedigt de gemeente aan om natuurvriendelijk te bouwen. Dit heet ook wel 'natuurinclusief bouwen'. Bij natuurinclusief bouwen houden ontwikkelaars rekening met beschermde diersoorten en de hoeveelheid groen op, aan en rondom gebouwen. • Voldoen aan 'bijna energieneutraal bouwen' (BENG): vanaf 1 januari 2021 verplicht.
BENUTTEN BESTAANDE WONINGVOORRAAD	
Regelgeving opstellen kamerverhuur en woningsplitsing	We stellen een huisvestingsverordening op waarin we kamerverhuur gaan reguleren. Eventuele waterbedeffecten vanuit Leiden zullen hierin worden geadresseerd. Met de huisvestingsverordening willen we de leefbaarheid van buurten borgen door bijvoorbeeld een maximum te stellen aan het aantal in een woning te verhuren kamers, of bijvoorbeeld het percentage panden voor kamerverhuur per buurt en/of per straat.

4.2. Betaalbaarheid en beschikbaarheid

We willen meer betaalbare woningen voor onze jongeren die een start op de woningmarkt maken. Ook voor 'semi-starters', zoals mensen die snel een huis nodig hebben vanwege een verbroken relatie, willen we dat er meer woonmogelijkheden zijn, zodat bijvoorbeeld gescheiden ouders bij elkaar in de buurt kunnen blijven wonen. Ook moeten er meer woningen komen voor huishoudens met een lager en midden inkomen. Dat is het cement van ons dorp: zoals onze leraren, verplegers, politie, verzorgenden, agenten, loodgieters etc.

Wat willen we: onze belangrijkste uitdagingen

1. We willen een gemeente zijn die voldoende voorziet in de woonbehoefte van huishoudens met een laag- en een middeninkomen. Voldoende woningen voor jonge starters uit Oegstgeest, maar ook voor huishoudens met lage- en middeninkomens, zodat mensen met essentiële beroepen (leraar, politie-agent, verzorgende, verpleegkundige, loodgieter, elektricien) meer kans krijgen op een betaalbare woning in Oegstgeest. Tegelijkertijd zijn we een welvarend dorp en willen we ook voor de bemiddelde Oegstgeestenaar en instromer bouwen. We bouwen kortom voor een regionale behoefte, waarmee we tegelijkertijd voldoende woonmogelijkheden voor onze inwoners realiseren.
2. Voor de sociale huur zien we vooral als gevolg van de woonvraag van bijzondere doelgroepen en statushouders een extra opgave. In plaats van 15% sociale huur op basis van de trendmatige behoefte (waarmee het huidige aandeel sociale huur in onze gemeente min of meer gelijk zou blijven) zetten we in deze collegeperiode in op 25% sociale huur. Met de nagestreefde toevoeging van 1400 woningen tot 2030 (zie par. 4.1) komt dit neer op 350 woningen, gemiddeld 32 woningen per jaar. Dit is inclusief de verhoging met 10% (van 15% naar 25%). Deze 10% komt neer op 140 sociale huurwoningen extra, gemiddeld is dat 14 woningen per jaar: dit is de helft van de geraamde extra opgave in verband met de huisvesting van bijzondere doelgroepen (zie hoofdstuk 3). We willen invulling geven aan deze behoefte, maar blijven ook voorzichtig, omdat we niet precies weten hoe deze

zich de komende jaren ontwikkelt, en in hoeverre de verdeling van deze groepen over de regio verandert, ten opzichte van de geanalyseerde situatie in 2018.

3. Voor het voorzien in de woonbehoefte van middeninkomens zetten we in deze collegeperiode in op middeldure huur. Daarbij zorgen we ervoor dat de middeldure huur minimaal 20 jaar middelduur blijft. Het alternatief voor middeninkomens, een substantiële toevoeging van koopwoningen (ruim) onder de € 300.000,- lijkt vooralsnog niet realistisch, vanwege de hoge grondprijzen in Oegstgeest. Bovendien kent Oegstgeest een relatief hoog percentage ZZP-ers, een categorie die moeilijk een hypotheek krijgt. Op termijn is het niet uitgesloten dat deze betaalbare koopwoningen aan de woningvoorraad kunnen worden toegevoegd. Het is een wenselijke aanvulling op het woningaanbod voor middeninkomens. We zetten ons hiervoor in mits in voldoende mate verzekerd kan worden dat deze woningen gedurende langere tijd betaalbaar blijven voor middeninkomens en met inachtneming van het feit dat het op korte termijn moeilijk kan blijken dit type woningen aan de woningvoorraad toe te voegen.
4. Martpartijen pakken deze vraag niet op. Vanwege dit marktfalen willen we concrete afspraken maken met MeerWonen over middeldure huur. In de prestatieafspraken voor 2020 is reeds opgenomen dat, als de gemeente MeerWonen benadert met een concrete locatie voor middeldure huur, de corporatie daar in principe positief tegenover staat, mits dit binnen de kaders past.
5. Voor de nieuwbouw kiezen we voor de volgende verdeling naar eigendom en prijs:

Sociale huur	25% (huur tot € 737,14)
Middeldure huur	25% (huur € 737,14 tot € 950,-)
Koop	50% (in de praktijk v.o.n. prijzen van € 300.000,- en hoger)

6. Hiermee voorzien we ruimschoots in de behoefte aan 40% 'betaalbare' nieuwbouw die uit de woningmarktanalyse naar voren komt (sociale huur + middeldure huur + koop tot € 300.000,-), en sluiten we aan bij de regionale afspraken en uitgangspunten. We stellen deze ambitie vast voor de huidige collegeperiode. Afhankelijk van de ontwikkeling van de daadwerkelijke behoefte in 2020 en 2021 kan

- deze door het volgende college worden bijgesteld.
7. Er moeten voldoende betaalbare huurwoningen beschikbaar komen voor uitstroom uit Maatschappelijke Opvang, Beschermd Wonen en Jeugdzorg (met name eenpersoonshuishoudens): kleine woningen, bij voorkeur tot de kwaliteitskortingsgrens en anders tot de eerste aftoppingsgrens.
 8. We willen flexibele oplossingen zoeken voor de bij elkaar genomen aanzienlijke actuele vraag naar betaalbare sociale huurwoningen. Dit is vaak ook een vraag naar kleine woningen. Voor veel woningzoekenden vanuit Beschermd Wonen of de Maatschappelijke Opvang is een woonoppervlakte van 30 tot 50m² al genoeg, en voor sommigen zelfs de meest passende woninggrootte.
 9. Een specifieke woonvorm binnen Oegstgeest vormen de woonwagens (9 standplaatsen). Op basis van de uitspraak van het College van de Rechten van de Mens en het rapport 'Woonwagenbewoner zoekt stand-

plaats' van de Nationale Ombudsman moeten gemeenten maatwerk bieden. De regio Holland Rijnland gaat de woningbehoefte van woonwagenbewoners in kaart brengen. Vervolgens bespreken de regiogemeenten welk beleid nodig en wenselijk is. In afwachting hiervan blijft het aantal standplaatsen in Oegstgeest onveranderd.

10. Ten slotte is er vanuit de Duin- en bollenstreek vraag naar huisvesting voor laagbetaalde arbeidsmigranten. We vinden dat de verantwoordelijkheid hiervoor bij lokale werkgevers ligt. Ook wordt de gemeente af en toe benaderd met de vraag of er ruimte is voor 'tiny houses ³'. We vinden dat 'tiny houses' niet passen binnen het karakter en de schaarse ruimte van Oegstgeest.

³. Een compact veelal zelfvoorzienend (niet aangesloten op gas, elektra, riolering) vrijstaand huisje, met door-gaans natuurlijke materialen gebouwd, passend bij een milieuvriendelijke, minimalistische levensstijl.

Wat gaan we doen?

DOELSTELLING	INSPANNINGEN EN INSTRUMENTEN
NIEUWBOUW TOT 2030	
Verplichting 25% sociale huur per nieuwbouw plan voor deze collegeperiode	We stellen een minimum van 25% sociale huur verplicht per bouwplan. De verplichting geldt voor elk bouwplan, met uitzondering van de bouw van 1 woning voor eigen bewoning. Indien dit percentage redelijkerwijs niet haalbaar is, bestaat de mogelijkheid de verplichting tot sociale huur af te kopen. De hoogte van de afkoopsom wordt periodiek geïndexeerd. Met deze afkoopsom kan elders in het dorp de sociale woningbouw gecompenseerd worden. Bij grotere bouwlocaties hebben we een voorkeur voor exploitatie door een toegelaten instelling (MeerWonen). We leggen dit vast in bijvoorbeeld een anterieure overeenkomst of in het bestemmingsplan gekoppeld aan een doelgroepenverordening.
Verplichting 25% middeldure huur per nieuwbouw plan voor deze collegeperiode	We stellen, aanvullend op 25% sociale huur, een minimum van 25% middeldure huur verplicht per bouwplan. De verplichting geldt voor elk bouwplan, met uitzondering van de bouw van 1 woning voor eigen bewoning. Indien dit percentage redelijkerwijs niet haalbaar is, bestaat de mogelijkheid de verplichting tot middeldure huur af te kopen. Bovendien bestaat de mogelijkheid om binnen dit percentage eveneens te kiezen voor het realiseren van betaalbare koop, mits de initiatiefnemer kan verzekeren dat deze woningen gedurende langere tijd betaalbaar blijven voor middeninkomens. We leggen dit vast in bijvoorbeeld een anterieure overeenkomst of in het bestemmingsplan gekoppeld aan een doelgroepenverordening.
Actualiseren vereveningsfonds sociale huur	Onze huidige 'beleidsregels stimulering sociale woningbouw' dienen geactualiseerd te worden. De belangrijkste veranderingen zijn: • Aanpassing van het aandeel sociale huur naar 25% • De afkoop van sociale huur dient marktconform te worden (gebaseerd op actuele grondprijzen), evenals de bijdrage voor partijen die meer dan 25% sociale huur realiseren.

Wat gaan we doen?

DOELSTELLING	INSPANNINGEN EN INSTRUMENTEN
NIEUWBOUW TOT 2030	
Introductie vereveningsfonds middeldure huur	Volgens dezelfde systematiek als voor de sociale huur hebben we het voornemen om voor de middeldure huur een vereveningsfonds in te stellen. Het fonds wordt gevuld met bijdragen van projecten waar minder dan 25% middeldure huur/betaalbare koop gerealiseerd wordt. Hiermee worden partijen ondersteund (gecompenseerd voor hun onrendabele top) die meer dan 25% middeldure huur realiseren. Uitgangspunt is dat de inleg en de ondersteuning marktconform en (in gelijke situaties) gelijk zijn, en dat de steun alleen mogelijk is zolang het fonds beschikt over voldoende middelen.
NIEUWBOUW TOT 2030	
Opstellen huisvestingsverordening/ doelgroepenverordening	Voor zover sociale- en middeldure huurwoningen geen eigendom worden van woningcorporaties, leggen we vast waar sociale- en middeldure huur aan dient te voldoen. De voorwaarden betreffen: • De prijs/kwaliteit verhouding (op basis van het woningwaarderingssysteem) • De maximale huurverhoging per jaar • Een minimale instandhoudingstermijn van 20 jaar • De wijze van toewijzing (sociale huur via de regionale systematiek voor woningtoewijzing Huren in HollandRijnland) Dit zal worden vastgelegd in een huisvestingsverordening, in combinatie met een doelgroepenverordening.
BETERE TOEGANKELIJKHEID WONINGVOORRAAD	
Creëren meer woonmogelijkheden voor jongeren	Zoals is opgenomen in de prestatieafspraken met MeerWonen en de huurders van MeerWonen gaan we de mogelijkheid onderzoeken om huurwoningen beter te benutten voor jongeren, doordat zij met samen met vrienden in een woning kunnen wonen (bijvoorbeeld friends-contracten). Bij grootschalige toepassing zou deze woonvorm een nadelig effect op de woonomgeving kunnen hebben. Kleinschalige toepassingen, om te beginnen in de vorm van enkele pilots, zien we als een kansrijke manier om de woonmogelijkheden voor onze jongeren te verbeteren.
Voorrang geven aan verschillende categorieën huurders (starters, gezinnen, senioren) voor verschillende woningtypen in Oegstgeest met lokaal maatwerk.	Op 1 januari 2020 zijn de aangepaste regels voor lokaal maatwerk in werking getreden. Deze worden aangehaald als: 'Beleidsregels Lokaal Maatwerk Gemeente Oegstgeest'. Hierbij stelt de gemeente bij maximaal 25% van het gemiddeld aantal verhuringen van sociale huurwoningen specifieke eisen aan de toewijzing. Samenvattend worden: • eengezinshuurwoningen met voorrang toegewezen aan gezinnen; • senioren huurwoningen met voorrang toegewezen aan senioren; • overige huurappartementen met voorrang toegewezen aan starters. Binnen de categorieën gezinnen en senioren is extra voorrangscriterium het achterlaten van een sociale huurwoning. Tenslotte krijgen binnen elke categorie, na toepassing van bovenstaande criteria, woningzoekenden uit Oegstgeest voorrang. Het lokaal maatwerk is vastgesteld in overleg met MeerWonen en de huurders van MeerWonen. In de prestatieafspraken 2020 is opgenomen dat de effecten van de inzet van lokaal maatwerk jaarlijks worden geëvalueerd.
Evaluatie startersleningen	In de tweede helft van 2020 wordt een evaluatie van de bestaande starterslening, met bijbehorend advies, aan de raad voorgelegd.

4.3. Zorgzame en inclusieve wijken

In de gemeente Oegstgeest maken we goed wonen voor mensen met een zorgbehoefte mogelijk. Dat vraagt om een integrale benadering van wonen, zorg en welzijn, samenwerking, mogelijkheden voor ontmoeting en geschikte woonvormen op de juiste plek. Mensen moeten zoveel mogelijk een wooncarrière in de eigen omgeving kunnen maken, zodat zij goed wonen in een omgeving waar ze zich thuis voelen en waar zij een netwerk hebben of kunnen opbouwen, dit bevordert ook de leefbaarheid.

Wat willen we: onze belangrijkste uitdagingen

1. In onze woon-zorg opgave onderscheiden we (kwetsbare) ouderen en overige zorgdoelgroepen. Voor de ouderen hebben we de opgave voor Oegstgeest goed op het netvlies. We willen de levensloop faciliteren van vitaal naar een toenemende zorgbehoefte.
2. We willen meer woningen voor vitale senioren realiseren. Woningtypen die aansluiten bij deze doelgroep zijn: grondgebonden met kleine tuin/terras of gemeenschappelijke tuin en goede bezonning. Met wonen, slapen en sanitair op de begane grond. Een ontwerp dat uitnodigt tot sociaal contact zoals een hofje of geschakelde bungalows. Zowel koop als huur, en van betaalbaar, tot middensegment, tot duur.
3. Voor ouderen met een toenemende zorgvraag willen we het mogelijk maken om een 'woonzorg-carrière' te maken in de eigen woonomgeving van individueel zelfstandig naar meer geclusterd of beschermd en andersom. Zodanig dat mensen hun (zorg)netwerk kunnen behouden. En met mogelijkheden om de eigen woning aan te passen aan de toenemende zorgbehoefte of ondersteund te worden bij de afweging om te verhuizen naar een geschikte woning. We willen tot 2030 minimaal totaal 20 à 40 zelfstandige woonzorg woningen realiseren.
4. Voor mensen die intensieve dementiezorg nodig hebben willen we voldoende verpleegplaatsen; tot 2030 is een extra behoefte van circa 40 plaatsen voorzien. Het betreft kleinschalige woonvormen met intensieve zorg. We willen daarbij de ontwikkeling van nieuwe woonzorgconcepten stimuleren, die de aanwezige sociale verbanden en ontmoetingsplekken benutten, zodat ontmoeting laagdrempelig kan ontstaan.
5. Voor de overige doelgroepen, met name de mensen die verblijven in een beschermde woonvorm of in de maatschappelijke opvang, dan wel van daaruit uitstromen naar een zelfstandige woning, is de regionale opgave in Holland Rijnland uitgangspunt. In de regio is overleg gaande over de wenselijke verdeling van de instellingen voor verblijf, en van de uitstroom naar zelfstandige woningen over de subregio's en de gemeenten. Voor zowel verblijf als voor de uitstroom is voor Oegstgeest evenredigheid naar aandeel van de bevolking (van de gemeenten in de subregio's en van de subregio's in de regio) een werkbaar uitgangspunt voor het gesprek hierover. Binnen deze 'theoretische' verdeling kunnen gemeenten zich specialiseren in bepaalde voorzieningen en daarin een meer dan evenredig aandeel van de regionale opgave op zich nemen, wat dan gecompenseerd wordt door andere gemeenten, voor een ander deel van de opgave.
6. We willen een inclusieve samenleving zijn met een diversiteit aan woonvormen: niet voor iedereen is wonen in de wijk weggelegd, al of niet tijdelijk. Er zijn inwoners die (tijdelijk) beter wonen in een omgeving met meer rust. Dat vraagt om maatwerk. Daarnaast zouden woon-zorgcirkels kunnen passen bij de kwetsbare doelgroep: een zelfstandige woning nabij een steunpunt of beschermde woonvorm.
7. Verder zien we dat, als gevolg van de geringe beschikbaarheid, corporatiewoningen steeds meer worden toebedeeld aan personen uit de hoogste urgentieklassen

met een laag inkomen. Dit leidt tot een concentratie van mensen met vergelijkbare problemen, en een laag inkomen. Hierdoor kan de leefbaarheid in woningcomplexen en straten onder druk komen te staan. Dit landelijke fenomeen zien we ook in Oegstgeest terug.

- Via 'slimme toewijzing', goede begeleiding en differentiatie van buurten willen we mogelijke leefbaarheidsproblemen zoveel mogelijk voorkomen. Denk aan een combinatie van een zekere spreiding van doelgroepen in dezelfde buurt,

waarbij concentraties vermeden worden maar zorg en zo nodig toezicht wel efficiënt kunnen worden georganiseerd. En mocht het ondanks alle preventie toch misgaan, dan pakken gemeente, woningcorporatie en veiligheidspartners woonoverlast snel en daadkrachtig aan.

- Ook willen we, in straten en complexen waar MeerWonen dit nodig vindt, de corporatie de benodigde ruimte geven om een evenwichtiger mix van huurders naar inkomen en draagkracht te bereiken.

Wat gaan we doen?

INSTRUMENT	OMSCHRIJVING
Woningen voor vitale senioren	Initiatieven die inspelen op nieuwe woonvormen voor vitale ouderen hebben een pré boven andere plannen (mits op de goede locatie). Goede locaties zijn in de nabijheid van winkels en voorzieningen, zoals bijvoorbeeld verdichtingsplannen in het centrum. We willen ook ruimte bieden aan CPO-initiatieven van ouderen, zoals het 'Knarrenhof'-concept.
Levensloopbestendigheid gelijkvloerse nieuwbouw	We stellen eisen aan gelijkvloerse nieuwbouw ten aanzien van levensloopbestendigheid/aanpasbaarheid/ infrastructuur voor domotica. Deze dient minimaal rollator toegankelijk te zijn: twee sterren uit het Rijnlans (RevalidatieCentrum) sterrenstelsel.
Afwegingskader woonzorg woningen voor senioren (zelfstandig, geclusterd) en beschermd wonen (intramuraal geclusterd), dan wel tussenvormen	De realisatie van zorgwoningen voor senioren is een gezamenlijke verantwoordelijkheid van de gemeente én haar woonpartners (MeerWonen en zorgorganisaties). Ook particuliere initiatiefnemers kunnen in deze behoefte voorzien. We willen dat deze passen bij de behoefte van Oegstgeest en een wooncarrière in eigen wijk mogelijk maken. We stellen daarom een afwegingskader/dialogiekader op voor woonzorginitiatieven. Een afwegingskader dat past in de filosofie van de omgevingsvisie en daarop anticipeert. Uitgangspunt is een periodieke beoordelingscyclus waarin we plannen prioriteren. Mogelijke criteria zijn: • Zijn de woningen voldoende fysiek geschikt voor het verlenen van zorg en voor mensen met somatische beperkingen (niveau rolstoel-afhankelijk)? • Welke financieringsvormen worden toegepast, of zijn mogelijk in de betreffende zorgwoningen en wat betekent dit voor het potentiële beroep op Wmo-voorzieningen? • Nodigt de plek uit voor ontmoeting (ontmoetingsplekken in gebouwen en openbare ruimte)? • Nodigt de plek uit tot bewegen (voorzieningen en winkels op loopafstand, paar honderd meter, groen, aantrekkelijke looproutes)? • Sluit het initiatief goed aan bij andere ontwikkelingen (zoals bijvoorbeeld gezamenlijk onderbrengen van de zorgpartners op een centrale plek)? • Innovatieve concepten (menging van ouderen -met een zorgbehoefte- en jongeren die voor levendigheid zorgen en zorg kunnen verlenen; een denkbare variant is dat jongeren huurkorting krijgen en daarvoor als tegenprestatie zorg verlenen, zoals een praatje, klusjes et cetera). • De inbedding van de initiatiefnemer in de Oegstgeestse dorpsgemeenschap (zorgorganisatie, burgerinitiatief, commerciële partij)

Wat gaan we doen?

INSTRUMENT	OMSCHRIJVING
Afspraken wonen met begeleiding voor de Maatschappelijke Opvang/ Begeleid Wonen (MO/BW) doelgroep	Voor de MO/BW-doelgroep die weer in de wijk gaat wonen zijn kleine woningen en flexwonen van belang. Dit is een gezamenlijke verantwoordelijkheid van de gemeente, MeerWonen en de zorgorganisaties. We maken hierover prestatieafspraken met MeerWonen over de beschikbaarheid van woningen en afspraken met zorgorganisaties over het leveren van woonbegeleiding. Voor de aantallen zijn de nog vast te stellen (sub)regionale afspraken over de verdeling leidend. Uitgangspunt is het wonen zoveel mogelijk normaliseren. In het kader van de contingentenregeling wordt voor een zogeheten 'contingentwoning' een driepartijen-overeenkomst (cliënt, corporatie, zorgorganisatie) afgesloten waarin wonen en begeleiding onlosmakelijk gekoppeld zijn. Indien de begeleiding stopt, stopt ook de huurovereenkomst. De contingentwoning is doorgaans een reguliere woning. Het kan ook zijn dat het een min of meer 'speciale' woning is, waarbij zodra mogelijk de cliënt doorstroomt naar een reguliere (betaalbare) sociale huurwoning. Bij calamiteiten is er een korte lijn naar de veiligheidsregio (politie, OM). Op deze wijze willen we in de woonbehoefte van kwetsbare personen voorzien én de leefbaarheid en de veiligheid van de omwonenden waarborgen.
Snel reageren op situaties waar de leefbaarheid onder druk staat	In situaties waarin MeerWonen dit nodig vindt (wooncomplexen of straten met een toenemende concentratie van huurders uit de hoogste urgentieklassen) geven we de corporatie de benodigde ruimte om een evenwichtiger mix van huurders naar inkomen en draagkracht te bereiken. Bijvoorbeeld door: • Maximale benutting van de wettelijke ruimte om 10% van de verhuurde woningen aan hogere inkomens toe te wijzen. • Woningen (tijdelijk) in het middeldure huursegment aan te bieden.
Actief zoeken naar passende locaties en gebouwen	De gemeente ondersteunt zorgpartijen en MeerWonen bij het zoeken naar geschikte gebouwen, dan wel locaties voor de MO/BW doelgroep (de contingent woningen of woon-eenheden).

Bijlage 1. Geraadpleegde data en documenten voor de Woonvisie

- Woningmarktanalyse Oegstgeest, basis voor een nieuwe woonvisie (RIGO, januari 2020)
- Online informatie op: waarstaatjegemeente.nl/CBS Statline
- NVM cijfers Leidse Regio 4^e kwartaal 2019
- Alzheimer Nederland, mensen met dementie per gemeente (januari 2020)
- Coalitieakkoord 2018-2022
- Collegewerkprogramma 2018-2022
- Woonvisie 2025: Samen investeren in karakter en kwaliteit (2016)
- Regionale Woon Agenda 2017 Regio Holland Rijnland: Kwaliteit voor kwantiteit (februari 2018)
- Het hart van Holland: Regionale Agenda Omgevingsvisie 2040 (2017)
- Data WoningNet over 2018
- Jaarverslag HollandRijnlandWonen 2018
- Van beschermd wonen naar een beschermd thuis: Advies Commissie Toekomst beschermd wonen 'commissie Dannenberg' (november 2015)
- Doordecentralisatie Maatschappelijke Opvang en Beschermd Wonen: Procesplan uitwerking bouwstenen Expertiseteam MO-BW-BG (VNG november 2019)

Bijlage 2. Begrippenlijst

Betaalbare koopwoningen

Woningen tot € 300.000,-.

Doelgroep van beleid (sociale huur)

Huishoudens met een inkomen tot € 39.055,-.

Geschikte woningen voor ouderen met mobiliteitsbeperkingen

De woning is een 1 ster nultredenwoning of gemakkelijk op dit niveau te brengen. Dat betekent:

- De woning ligt op de begane grond of is per lift bereikbaar.
- In de woning liggen alle primaire voorzieningen (woon-, slaap-, badkamer en keuken): gelijkvloers dan wel bouwkundig gezien eenvoudig bereikbaar te maken met een (stoeltjes) traplift.

Goedkope koopsector

In de Regionale Woon Agenda (RWA) Holland Rijnland 2017 is sprake van de goedkope koopsector (woningen tot € 187.000,-).

Inclusieve samenleving

Sinds juli 2016 is in Nederland het VN-verdrag Handicap van kracht. Het verdrag gaat over vele thema's en terreinen, zoals: arbeid, onderwijs, wonen, verkeer en vervoer, zorg, ondersteuning, sport, cultuur, vrijetijdsbesteding en uitgaan. Binnen al deze thema's is de ambitie gelijk: zorg ervoor dat mensen met een beperking op voet van gelijkheid met andere kunnen meedoen aan de samenleving. In het licht van de Woonvisie hanteren we een bredere interpretatie van inclusieve samenleving. Zonder dat we de groep mensen met een beperking of handicap en chronisch zieken te kort te doen, beschouwen we de inclusieve samenleving als een samenleving waarin iedereen ongeacht zijn achtergrond of huidige situatie er als vanzelfsprekend bij hoort. Het gaat nadrukkelijk over de insluiting van alle mensen.

Intramuraal (beschermd) wonen

Woon- en verblijfsvormen met 24-uurs nabije zorg en bescherming. Met 'nabij' wordt bedoeld op zorg die permanent aanwezig is. In het algemeen betreft het onzelfstandig wonen. Deze zorg wordt gefinancierd vanuit de Wet Langdurige Zorg (Wlz) en betreft zowel de zorg als het verblijf.

Middeninkomens:

Voor de definiëring van middeninkomens wordt de definitie gevolgd die de gemeente Den Haag hanteert in de woonagenda Den Haag 2019-2023:

- Alleenstaanden: maximaal €55.000,-
- Meerpersoonshuishoudens: maximaal €65.000,-

Nultredenwoning

1 - 5-ster classificatiesysteem uit het Rijlands (RevalidatieCentrum) sterrensysteem:

- 1-ster Nultredenwoning. De woning ligt op de begane grond of is per lift bereikbaar. In de
- woning liggen alle primaire voorzieningen (woon-, slaap-, badkamer en keuken)
- gelijkvloers.
- 2-ster Nultredenwoning, rollator toegankelijk
- 3-ster Nultredenwoning, rolstoel toegankelijk, rollator toe- en doorgankelijk
- 4-ster Nultredenwoning, rolstoel toe- en doorgankelijk
- 5-ster Nultredenwoning, toe- en doorgankelijk voor complexe rolstoelen of een brancard

Particulier opdrachtgeverschap/Collectief particulier opdrachtgeverschap

Onder particulier opdrachtgeverschap worden die vormen van woningbouwontwikkeling verstaan waarbij de kopers zelf hun grondkavel kopen of pachten en een architect kiezen om zo met maximale invloed hun woning te realiseren. Kopers kunnen ook gezamenlijk een woningbouwproject realiseren.

Passend toewijzen

Woningcorporaties moeten per 2020 ten minste 95% van de huishoudens met recht op huurtoeslag een woning toewijzen met een huur onder de aftoppingsgrens.



Prijsgrenzen sociale huur (prijspeil 2020)

	Kwaliteitskortingsgrens	€ 432,51
	Eerste aftoppingsgrens	€ 619,01
Betaalbare huurwoning; tot de tweede aftoppingsgrens	Tweede aftoppingsgrens	€ 663,40
Sociale huurwoning; tot de liberalisatiegrens	Liberalisatiegrens	€ 737,14

Prijsgrens middensegment huur (prijspeil 2020)

Voor middensegment huur (middeldure huurwoningen) geldt dat deze een huur hebben boven de liberalisatiegrens (€ 737,14). Er is geen sprake van een wettelijk vastgestelde bovengrens. Per gemeente en regio worden uiteenlopende prijsgrenzen gehanteerd. We kiezen voor een prijsgrens die gekoppeld is aan de maximaal redelijke huur voor een zelfstandige woning met maximaal 184 punten volgens het woningwaarderingstelsel (€ 950 prijspeil 2020). Het puntensysteem wordt jaarlijks geïndexeerd door het Rijk. We volgen deze indexering voor de maximum huurprijs van middensegment huurwoningen. Door de huurprijs te koppelen aan het woningwaarderingstelsel van het Rijk kan een huur niet zomaar verhoogd worden om de huisvestingsvergunning te ontlopen. We volgen hiermee de systematiek die door de gemeente Den Haag is uitgewerkt (Woonagenda 2019-2023).

Starter

Starters op de woningmarkt zijn huishoudens die voor het eerst een zelfstandige woonruimte betrekken. Volgens deze definitie worden huishoudens die van een huurwoning naar een eerste koopwoning gaan niet als starter, maar als doorstromer gezien.

Toewijzingsregels sociale huur

Woningcorporaties moeten tenminste 90% van de vrijkomende sociale huurwoningen (met een huurprijs tot € 737,14) toewijzen aan hun doelgroepen.

- De belangrijkste doelgroep van woningcorporaties zijn huishoudens met een inkomen beneden € 39.055 (prijspeil 2020). De woningcorporatie moet jaarlijks ten minste 80% van de vrijkomende sociale huurwoningen aan die groep toewijzen.
- Daarnaast mogen corporaties tot 2021 10% van de vrijkomende woningen toewijzen aan huishoudens met een inkomen tussen € 39.055 en € 43.574

(prijspeil 2020). Deze 10% kan echter ook worden toegewezen aan huishoudens met een inkomen onder de € 39.055.

De overige, maximaal 10% van de vrijkomende woningen, mogen woningcorporaties vrij toewijzen. Zolang de woningcorporatie maar voldoet aan de eis 80% van de vrijkomende sociale huurwoningen toe te wijzen aan haar belangrijkste doelgroep (inkomens tot € 39.055), mag zij er ook voor kiezen om alle sociale huurwoningen aan de doelgroep (huishoudens met een inkomen onder de € 43.574) toe te wijzen.

Tussenvormen (intramuraal/extramuraal)

Meer en meer vervaagt het onderscheid tussen zelfstandig wonen met zorg en intramuraal wonen. In tussenvormen blijft de woonvorm fysiek hetzelfde, maar kan de financiering per bewoner een verschillende grondslag hebben. De langdurige zorg kan worden gefinancierd uit de Wlz. Er kan ook sprake zijn van een Volledig pakket thuis (vpt), een Modulair pakket thuis (Mpt) of een Persoonsgebonden budget (Pgb). Hiervan zijn ook combinaties mogelijk. Bij lichtere zorg/ondersteuning kunnen bewoners een beroep op de Wmo doen.

Vergunninghouder

Asielzoeker van wie het verzoek is ingewilligd en die een (legale) verblijfsstatus heeft gekregen. Ook wel statushouder of verblijfsgerechtigde genoemd.

Verzorgd wonen en zelfstandig wonen met begeleiding

Enerzijds betreft dit zelfstandige woningen voor ouderen met een zorgindicatie die tot voor kort nog recht op intramuraal verblijf hadden. Het gaat hier voornamelijk om ouderen met ZZP 3 en 4. Het gaat om een zelfstandige (geclusterde) woning, waarbij zorg op afroep beschikbaar is en met een ontmoetingsruimte/mogelijkheid voor dagbesteding in de nabijheid. Deze (nieuwbouw) woningen zijn gelijkvloers en rollator toegankelijk (2 sterren in het Rijnlands sterrensysteem).

Anderzijds betreft het zelfstandige (huur)woningen voor mensen met een zorgindicatie met ambulante begeleiding - al dan niet geclusterd. Het gaat hier om mensen met een lichamelijke of verstandelijke beperking of psychische problematiek. De benodigde zorg en ondersteuning wordt doorgaans gefinancierd vanuit de Wmo. Er kan ook sprake zijn van langdurige zorg; Volledig pakket thuis (vpt), een Modulair pakket thuis (Mpt) of een Persoonsgebonden budget (Pgb).



