

Woningschaarste in Oegstgeest

Onevenwichtige en onrechtvaardige effecten van schaarste aan woonruimte in Oegstgeest, en de noodzaak deze te bestrijden.

Inhoud

Inhoud	2
1. Inleiding	3
1.1 Aanleiding	3
1.2 Vraagstelling	3
1.3 Bronnen	4
2. Deelvraag 1: Onevenredige en onevenwichtige effecten van schaarste aan woningen	5
2.1 Verhouding huidige woningvoorraad tot de woningbehoefte	5
2.2 Verhouding actuele vraag en actueel aanbod, uitgesplitst naar doelgroepen	6
2.3 Verhouding van de toekomstige behoefte van doelgroepen tot de verwachte ontwikkeling van de woningvoorraad	9
2.4 Gevolgen: ontstaan onevenwichtige en onrechtvaardige effecten	11
3. Deelvraag 2: Geschiktheid van een vergunningstelsel voor de bestaande woningvoorraad voor het bestrijden van schaarste.	14

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

Dit rapport gaat in op de noodzaak om onevenwichtige en onrechtvaardige effecten van schaarste aan woonruimte in Oegstgeest te bestrijden. De gemeente Oegstgeest was tot voor kort in de veronderstelling dat onevenwichtige en onrechtvaardige effecten van schaarste aan woningen in Oegstgeest voldoende aangetoond zijn. Hiervoor is in de toelichting van de huisvestingsverordening verwezen naar de Woningmarktanalyse Oegstgeest. In de toelichting is de volgende onderbouwing opgenomen:

“Uit de woningmarktanalyse blijkt dat vooral de woningmarktsegmenten met lagere huurklassen (zowel gereguleerd als geliberaliseerd) schaarste kennen. Door een beperkt aanbod aan betaalbare woningen komen starters in Oegstgeest in de knel en kent de gemeente al jaren een vertrekoverschot van jongere woningzoekenden (Woningmarktanalyse Oegstgeest).”

Deze onderbouwing is getoetst door de juridisch adviseur van de gemeente Oegstgeest.

Naar aanleiding van recente jurisprudentie, waarin de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State heeft geoordeeld dat in die zaak de huisvestingsverordening van de gemeente Nijmegen buiten toepassing moet worden gelaten, is inmiddels door de juridisch adviseur van de gemeente geadviseerd om de woning-schaarste in Oegstgeest zekerheidshalve uitgebreider te onderbouwen. Aanleiding voor dit advies is ook dat de gemeente Leiden, vanwege twijfel over de juridische houdbaarheid van hun huisvestingsverordening, in 2021 besloten heeft tot een ‘standstill’ in de vergunningverlening, en een herziening van de huisvestingsverordening. Ten behoeve van deze herziening heeft Leiden reeds een specifiek onderzoek naar schaarste in de Leidse woningmarkt laten uitvoeren.

Dit rapport onderzoekt op basis van een combinatie van cijfermateriaal uit bestaande bronnen aanvullend of in Oegstgeest schaarste aan de orde is op de woningmarkt die leidt tot onevenwichtige en onrechtvaardige effecten en die nopen tot de maatregelen die in de huisvestingsverordening van Oegstgeest zijn opgenomen. Er zijn recent door gerenommeerde bureaus meerdere woningmarktanalyses uitgevoerd, dan wel zijn analyses in uitvoering, waarin aandacht wordt besteed aan onder meer de woningschaarste in de gemeente Oegstgeest, dan wel in de woningmarkt waar Oegstgeest deel van uitmaakt. Bovendien zijn er data over actuele marktontwikkelingen beschikbaar. Dit rapport is op dat materiaal gebaseerd.

De data zijn over het algemeen beschikbaar op het niveau van de gemeente Oegstgeest. Een onderscheid naar een lager schaalniveau ligt niet voor de hand. Oegstgeest is een kleine en compacte gemeente. Oegstgeest bevat ongeveer evenveel woningen als de grootste woonwijk in Leiden. Hoewel de samenstelling van de woningvoorraad per buurt van Oegstgeest verschilt, is het niet aannemelijk dat er binnen de gemeente sprake is van belangrijke verschillen in toegankelijkheid tot de woningmarkt.

1.2 Vraagstelling

Dit rapport gaat in op de volgende (deel)vragen:

- 1) In welke mate is er in Oegstgeest sprake van schaarste aan woningen en leidt dit onevenwichtige en onrechtvaardige effecten?
 - a) Hoe verhoudt de huidige woningvoorraad zich tot de woningbehoefte?
 - b) Hoe verhouden de actuele vraag en het actuele aanbod zich tot elkaar?
 - c) In hoeverre sluit de verwachte toekomstige ontwikkeling van de woningvoorraad aan bij de ontwikkeling van de behoefte van doelgroepen?
 - d) In hoeverre ontstaan onevenwichtige en onrechtvaardige effecten?
- 2) In welke mate is een vergunningstelsel voor (delen van) de bestaande woningvoorraad een geschikt instrument om deze effecten te bestrijden?

1.3 Bronnen

- Woonvisie Oegstgeest
- Schaarste in de gemeente Leiden (In.Fact.Research, februari 2021) i.o. gemeente Leiden
- Regionaal woningmarktonderzoek Holland Rijnland:
 - Het verhaal van de Regio (Companen, september 2021)
 - Woningbehoefteonderzoek, Stap 2: De verdieping, Regio Holland Rijnland, Actualisatie regionale woonagenda en heroriëntatie woonruimteverdeling (Companen)
- Huren in Holland Rijnland, jaarverslag 2020
- Regionale rapportages op basis van NVM kwartaalcijfers, uitgesplitst naar gemeente
 - Zicht op de woningmarkt derde kwartaal 2019 (DeLeeuw makelaardij)
 - Zicht op de woningmarkt vierde kwartaal 2020 (DeLeeuw makelaardij)
- NVM marktoverzichten Nederland en regio Leiden en Bollenstreek, derde kwartaal 2021
- CBS (gemiddelde verkoopprijzen bestaande koopwoningen)
- Pararius huurmonitor Q3 2021 (<https://www.pararius.nl/nieuws/vrije-sector-huurprijzen-weer-in-de-lift>)
- Stand van zaken woningbouwplannen gemeente Oegstgeest (Bijlage 2 bij RV d_d_ 7 sept 2021 Ontwikkeling Hofbrouckerpark)
- Verkamering in Oegstgeest, 2020 (CBS, gepubliceerd 21 mei 2021) i.o. gemeente Oegstgeest
- Momentopname aanbod koop en huur in Oegstgeest per oktober 2021 op diverse aanbod sites (Funda, Huizenzoeker, Pararius, Jaap)

2. Deelvraag 1: Onevenredige en onevenwichtige effecten van schaarste aan woningen

2.1 Verhouding huidige woningvoorraad tot de woningbehoefte

De regels in de huisvestingsverordening aangaande wijzigingen in de woningvoorraad moeten gericht zijn op het voorkomen van schaarste in de voorraad (huisvestingsverordening gemeente Oegstgeest 2021, algemene toelichting). Daarom is als eerste gekeken hoe de voorraad zich verhoudt tot de behoefte.

Een eerste indruk van de schaarste kan worden afgeleid van de woningprijzen. In 2020 was de gemiddelde transactieprijs in Oegstgeest bijna een half miljoen euro (€ 497.000,-). Deze lag substantieel hoger dan het Nederlandse gemiddelde (€ 334.000,-), wat tegelijkertijd ook de gemiddelde transactieprijs in 2020 in de provincie Zuid-Holland was. Voor een deel valt dit prijsverschil te verklaren door de relatief ruime woningen in Oegstgeest, maar ook uitgedrukt in prijzen per woningoppervlakte (m² gebruikersoppervlak – GBO) zijn de verschillen aanzienlijk. In het derde kwartaal 2020 kwam de mediane transactieprijs in Oegstgeest uit op € 3685,- per m² GBO. Deze lag substantieel hoger dan de Nederlandse mediane transactieprijs in dezelfde periode: € 3122,- per m² GBO.

Bovendien zijn de transactieprizen recent hard gestegen. In Oegstgeest lag de gemiddelde transactieprijs in 2020 34% hoger dan het gemiddelde over 2017. Over de laatste twee kalenderjaren (2018 - 2020) kwam de stijging uit op 23%. In dezelfde periode (2018 – 2020) steeg de mediane prijs per m² GBO met 17%¹.

Dit betekent dat de schaarste aan woningen voor alle woningzoekenden in Oegstgeest relatief groot is, ten opzichte van de regio en ten opzichte van Nederland, en dat deze recentelijk snel toeneemt.

Recente regionale cijfers laten zien dat deze schaarste ook in absolute aantallen uit de drukken is. Uit regionaal woningmarktonderzoek (Woningbehoefteonderzoek Stap 2 - Companen) blijkt op dit moment een inhaalvraag van 4000 woningen voor de regio Holland Rijnland. Dit is het extra aantal woningen wat anno nu nodig is om in de woningbehoefte te voorzien. Bij een evenredige inhaalvraag, naar omvang van de woningvoorraad, zou dit voor Oegstgeest neerkomen op een actueel tekort van ruim 170 woningen (het aandeel van Oegstgeest in de woningvoorraad van de regio Holland Rijnland is 4,3%, bron: CBS Statline). Aangezien de woningmarkt in Oegstgeest wat meer 'oververhit' is dan elders, is het aannemelijk dat het daadwerkelijke actuele tekort hoger uitkomt.

Onderstaand wordt nader ingegaan op de verhouding tussen vraag en aanbod voor deze inkomensgroepen.

¹ Omdat informatie uit verschillende bronnen wordt gebruikt verschillen de begrippen iets van elkaar. Het CBS werkt met gemiddelde woningprijzen. NVM marktinformatie werkt met mediane woningprijzen. De mediaan is de middelste waarde in een reeks gegevens. Bij een statistisch gezien 'scheve' verdeling, zoals hier het geval is (hele dure huizen komen relatief weinig voor), ligt het gemiddelde vaak wat hoger dan de mediaan. Een vergelijking binnen deze gegevenssets is goed mogelijk (gemiddelde met gemiddelde, mediaan met mediaan).

Deelconclusie 2.1

Er is in Oegstgeest sprake van een disbalans, wanneer de woningvoorraad wordt vergeleken met de woningbehoefte. Deze komt tot uiting in de huizenprijzen. Ook is er sprake van een regionale inhaalvraag, een actuele onvervulde woonbehoefte, die zich ook in Oegstgeest manifesteert. Er is een aanzienlijke schaarste aan woningen.

2.2 Verhouding actuele vraag en actueel aanbod, uitgesplitst naar doelgroepen

Voor de verschillende doelgroepen zijn er uiteenlopende indicatoren van schaarste. In het niet gereguleerde deel van de economie manifesteert schaarste (een vraag die het aanbod aanzienlijk overstijgt) zich in bovenmatige prijsstijgingen, en een verminderde betaalbaarheid. In de koopmarkt en de markt voor de vrije sector huur is het prijsmechanisme de belangrijkste indicator voor schaarste. In het gereguleerde deel van de economie wordt het prijsmechanisme getemperd en is, bij schaarste, sprake van een vorm van distributie, zoals het verdeelsysteem voor sociale huurwoningen. Schaarste manifesteert zich dan in toenemende wachtlijsten, dan wel een afnemende kans op het betreffende 'goed'. Voor de sociale huur zijn wachtlijsten en slaagkansen de belangrijkste indicatoren van schaarste.

Dit levert dit het volgende beeld op.

Sociale huur

Voor woningzoekenden die opteren voor een sociale huurwoning van een corporatie in Oegstgeest staan gemiddeld 7,3 jaar ingeschreven als woningzoekende voor ze deze gevonden hebben. De benodigde inschrijfduur is sinds 2018 rap gestegen, van 4,6 jaar in 2018 naar 7,3 jaar in 2020. Dit is inmiddels hoger dan de gemiddelde inschrijftijd in de regio Holland Rijnland (6,5 jaar in 2020).

Veel woningzoekenden bouwen eerst enkele jaren inschrijftijd op voor ze actief gaan zoeken, om enige kans op een woning te kunnen maken. Ook de gemiddeld benodigde actieve zoektijd voor een woning loopt snel op, van 1,3 jaar in 2018 tot 2,2 jaar in 2020. Deze tendens manifesteert zich in vergelijkbare mate in de regio Holland Rijnland.

In algemene zin kan worden geconstateerd dat de wachtlijsten in Oegstgeest op dit moment lang zijn en slaagkansen (te) laag.

inschrijfduur en zoektijd (in jaren)	2018	2019	2020
inschrijfduur Oegstgeest	4,6	4,6	7,3
inschrijfduur Holland Rijnland	5,8	6,0	6,5
zoektijden Oegstgeest	1,3	1,8	2,2
zoektijden Holland Rijnland	1,5	1,8	2,3

Bron: Jaarcijfers woonruimtebemiddeling Huren in Holland Rijnland 2020, bewerking gemeente Oegstgeest

Vrije sector huur (middelduur + duur)

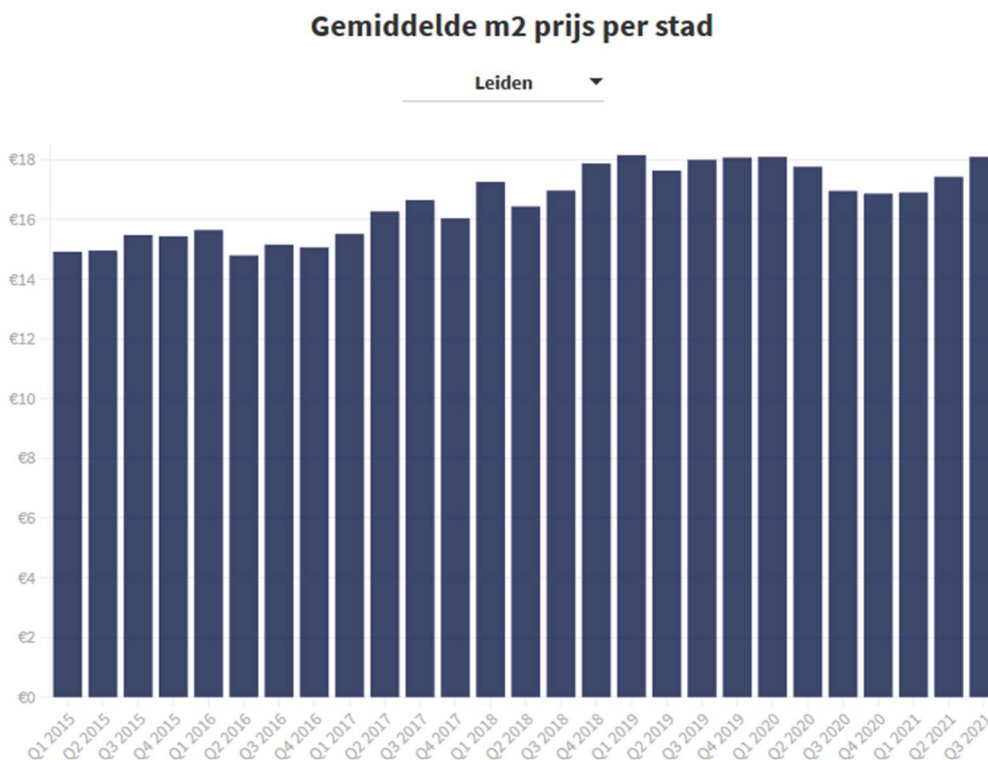
Over de ontwikkeling van de huurprijzen in de vrije sector huur zijn in Oegstgeest zelf weinig gegevens. Wel zijn er meerjarige data uit Leiden. Deze woningmarkt is nauw verbonden met de woningmarkt in Oegstgeest. Bij vertrekkers uit Oegstgeest is Leiden verreweg de grootste bestemming en bij vestigers in Oegstgeest is Leiden verreweg de grootste herkomstgemeente. Het is aannemelijk dat ontwikkelingen in Leiden zich in vergelijkbare

mate ook in Oegstgeest voordoen. Uitgedrukt in maanduur per m2 GBO zien we dat de huurprijzen de laatste jaren sterk stijgen. Van het 3^e kwartaal 2016 tot het 3^e kwartaal 2019 steeg de gemiddelde huur per m2 GBO van € 15,20 tot € 18,00 (kale huur exclusief servicekosten). Een stijging met 18%. Na een corona gerelateerde dip in het 3^e kwartaal van 2020 zijn de huurprijzen in het 3^e kwartaal 2021 weer terug op het niveau van 2019 (3^e kwartaal).

Voor Oegstgeest is de maximale huur voor een middeldure huurwoning gesteld op € 975 per maand (prijspeil 2021). Bij een huurprijs van 18 euro per m2 GBO zou dan een woning (in de praktijk een appartement) van maximaal ongeveer 55 m2 GBO haalbaar zijn. Een check van verhuursites wijst uit dat er in de vrije sector huur er (vrijwel) geen aanbod is van dergelijke woningen in Oegstgeest.

Ter vergelijking: de maximum huurprijs in de gereguleerde sector (sociale huur) op basis van het puntensysteem van het Woningwaarderingstelsel (WWS) ligt rond de 11 à 12 euro per m2 woonoppervlak per maand. In de vrije sector liggen de huren substantieel hoger dan de wetgever maximaal redelijk acht en bovendien is sprake van een bovenmatige stijging (ten opzichte van de consumentenprijsindex).

De onderstaande tabel geeft de ontwikkeling van de huurprijzen in de vrije sector weer in Leiden.



Bron: [Pararius/Realstats](#)

Koop (alle prijssegmenten)

De transactiepreizen van koopwoningen stijgen de laatste jaren in Oegstgeest relatief snel. Sinds 2017 zijn de gemiddelde prijzen met 34% gestegen. Een stijging die hoger is dan die in de provincie Zuid-Holland (+31% sinds 2017) en ook ruim boven het Nederlandse gemiddelde ligt (+27% sinds 2017). Dit duidt op een krapte aan koopwoningen in alle segmenten. De prijsstijgingen zijn beduidend hoger dan de ontwikkeling van de consumentenprijsindex in dezelfde periode.

De onderstaande tabel laat de ontwikkeling van de transactiepreizen zien ten opzichte van 2017, waarbij de prijzen in 2017 op 100% zijn gesteld²

Gemiddelde verkoopprijs (2017=100)	1995	2000	2005	2010	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Nederland	36	65	85	91	87	93	100	109	117	127
provincie Zuid-Holland	36	63	84	91	87	91	100	110	120	131
Oegstgeest	34	65	86	101	90	86	100	109	116	134

Bron: CBS, bewerking gemeente Oegstgeest

De gestegen prijzen leiden ertoe dat in Oegstgeest enkel ongeveer de helft van de appartementen nog betaalbaar is voor huishoudens met een middeninkomen in Oegstgeest (mediane transactieprijs € 307.655 in 2020). Als maximale koopprijs voor middeninkomens wordt in Oegstgeest uitgegaan van de NGH grens (€ 325.000,-, prijspeil 2021).. In het vierde kwartaal van 2020 was er in Oegstgeest geen aanbod van tussenwoningen of hoekwoningen met een vraagprijs onder € 350.000,-. Daarmee vallen alle typen grondgebonden woningen in Oegstgeest in het hogere segment.

Binnen het hogere segment is er nog wel onderscheid te zien in de recente marktontwikkeling. Zo blijken over de laatste twee jaar (2018-2020) de prijsstijgingen bij grondgebonden woningen het hoogst te zijn voor tussenwoningen en hoekwoningen, terwijl deze voor het 'zeer dure' hogere segment van 2-onder-1 kap woningen en vrijstaande woningen (de goedkoopste vrijstaande woning in het aanbod in Oegstgeest in het 4^e kwartaal van 2020 had een vraagprijs van ongeveer € 600.000,-, de goedkoopste tweekapper was nog wat duurder) wat gematigder zijn (Zicht op de woningmarkt vierde kwartaal 2020-gemeente Oegstgeest).

Oegstgeest (mediane verkoopprijs)	2020 (mediaan 4 kwartalen)
Tussenwoning	€ 448.895
Hoekwoning	€ 540.600
2-onder-1-kap	€ 757.368
Vrijstaand	€ 906.682
Appartement	€ 307.655
Totaal	€ 491.756

Bron: NVM kwartaalcijfers Oegstgeest (Zicht op de woningmarkt vierde kwartaal 2020), bewerking gemeente Oegstgeest

Naast de prijsstijgingen geeft ook een 'krapte-indicator' aan in hoeverre vraag en aanbod in balans zijn. Hiertoe wordt het aanbod in een bepaalde periode vergeleken met het aantal transacties. Indien het aanbod een factor 7 of hoger is dan het aantal transacties is sprake van een 'ruimte' kopersmarkt. Indien het aanbod lager is dan een factor 7 maal het aantal transacties is sprake van een 'krappe' verkopersmarkt. Voor tussenwoningen, hoekwoningen en appartementen in Oegstgeest scoorde de krapte indicator onder de 1 in het vierde kwartaal van 2020 (extreem krap waarbij het gemiddelde aantal te koop staande woningen kleiner is dan het aantal transacties). Voor tweekappers en vrijstaande woningen scoorde de krapte indicator iets boven de 1. Nog steeds een zeer krap aanbod, ten opzichte van een markt die in balans is (score 7).

Samenvattend beeld actueel vraag en aanbod

Wanneer bovenstaande ontwikkeling in relatie tot elkaar worden beschouwd, manifesteert het tekort zich vooral bij de sociale doelgroep. Dit leidt ertoe dat inwoners – voor zover dat kan – verhuizen naar andere gemeenten met meer betaalbaar aanbod (vooral jongeren) maar ook dat er steeds meer sprake is van acute

² 2017 is als referentiejaar genomen omdat in dat jaar in Oegstgeest de woningprijzen ongeveer het niveau van voor de woningmarktcrisis weer bereikten.

woningnood (bankslapers bij vrienden en kennissen, gescheiden mensen die nog gedwongen bij elkaar wonen, starters die het huis niet uit kunnen etc.).

Ook voor de middeninkomens zijn er steeds minder woningen beschikbaar die voor hen betaalbaar zijn.

Een belangrijke oorzaak is de snelle stijging van de koopprijzen: zoals hiervoor beschreven lag de gemiddelde prijs lag in 2020 34% hoger dan het gemiddelde over 2017. Daardoor is de voorraad betaalbare woningen (tot de NHG grens) sterk afgenomen. Deze prijsstijging werkt ook door in de vrije-sectorhuur. In de markt stijgt deze mee met de woningwaarde. Dat leidt tot een situatie waarin in het actuele woningaanbod vrijwel geen woningen beschikbaar zijn in het middeldure huur segment (in Oegstgeest gedefinieerd als woningen met een maandhuur tot € 975,-, prijspeil 2021). Daar huishoudens met een middeninkomen teveel verdienen om in aanmerking te komen voor sociale huur, kunnen zij ook met acute woningnood te maken krijgen, bijvoorbeeld als zij snel een woning nodig hebben na relatiebreuk, of als zij voor werk over een grote afstand moeten verhuizen. Bovendien zijn de doorstromingsmogelijkheden voor huishoudens met een middeninkomen, die nu nog in een sociale huurwoning wonen, beperkt. Naar schatting 26% van de sociale huurwoningen (van corporaties en particulieren) in Oegstgeest werd in 2018 bewoond door huishoudens met een midden- of hoger inkomen. Het gebrek aan doorstromingsmogelijkheden vergroot het tekort aan sociale huurwoningen.

Deelconclusie 2.2

In elk woningsegment in Oegstgeest is sprake van schaarste, wanneer de actuele vraag en het actuele aanbod worden vergeleken. In de gereguleerde sector (sociale huur) komt deze tot uiting in snel oplopende wachttijden (inschrijftijd en zoektijd).

In het middensegment uit de krapte zich in hoge prijzen (ongunstige prijs/kwaliteit verhouding, boven de bestedingsruimte van de sociale doelgroep en middeninkomens) en bovendien in bovenmatige prijsstijgingen van appartementen (het enige woningtype dat -deels- nog betaalbaar is voor middeninkomens) Ook is het aanbod van appartementen extreem krap.

In het hogere segment zijn de prijsstijgingen van tussenwoningen en hoekwoningen vergelijkbaar met die van appartementen, evenals de krapte. Bij 'zeer dure' koopwoningen (tweekappers en vrijstaande woningen van minimaal 6 ton) stijgen de prijzen relatief wat minder hard en is het aanbod een fractie minder krap. Wel is ook in dit hoogste (deel) segment het aanbod zeer veel krappere dan in een evenwichtige vraag/aanbod markt het geval zou zijn.

Er is kortom sprake van actuele schaarste in alle woningmarktsegmenten.

2.3 Verhouding van de toekomstige behoefte van doelgroepen tot de verwachte ontwikkeling van de woningvoorraad

In de Woonvisie Oegstgeest 2020-2030 zijn de resultaten van de woningmarktanalyse vertaald in een gewenst woningbouwprogramma, waarmee Oegstgeest in de woningbehoefte van de huidige- en toekomstige inwoners kan voorzien, en naar vermogen bijdraagt aan de regionale woningbehoefte. In het woningbouwprogramma is uitgegaan van de woningvoorraad zoals deze op het moment van opstelling van de woonvisie bekend was. De gemeente Oegstgeest zet zich naar vermogen in om dit te realiseren. Niettemin is het onzeker of dit volledig gaat lukken.

De ambitie in de woonvisie is realisatie van 1400 woningen in de periode 2019 tot 2030. Inmiddels zijn er in de 2019 en in 2020 in het totaal 341 woningen gerealiseerd. Om de ambitie te halen dienen nog 1059 woningen opgeleverd te worden tot 2030. Om dit aantal te kunnen halen is een marge nodig, want niet elke geplande woning wordt daadwerkelijk gebouwd. Regionaal is uitgegaan van een marge van 30% extra plancapaciteit om planuitval voldoende te kunnen compenseren. Aangezien in Oegstgeest al een aanzienlijk deel van de plannen onherroepelijk is, of in concept gereed, en er de afgelopen twee jaar ook al veel gebouwd is, kan Oegstgeest

voorlopig uit de voeten met de helft van deze marge: 15% extra plancapaciteit. Dat betekent een benodigde extra plancapaciteit van 159 woningen. In het totaal is daarmee in Oegstgeest voor de periode 2021 tot 2030 een planvoorraad van 1218 woningen nodig (1059 + 159 woningen).

De nieuwe provinciale woningbehoefteprognose voor Holland Rijnland komt uit op een woningtekort van circa 30.500 woningen tot 2030. Dit tekort is circa 34% hoger ten opzichte van de vorige provinciale woningbehoefteprognose voor Holland Rijnland, van 2019, waarin nog sprake was van een woningtekort van 22.800 woningen voor dezelfde periode (Het verhaal van de Regio) Wanneer deze toegenomen behoefte in de regio zich in dezelfde mate in Oegstgeest manifesteert, neemt het woningtekort tot 2030 toe tot circa 1420 woningen (1059 maal een factor 1,34). Aangezien bij deze toegenomen behoefte de doorwerking van onherroepelijke plannen relatief minder wordt, ligt een hoger percentage planuitval voor de hand dan hierboven gehanteerd. In de regio Holland Rijnland wordt gerekend met 30% planuitval. Bij 15% planuitval komt de benodigde plancapaciteit uit op 1630 woningen (1420*1,15). Bij 30% planuitval loopt deze op tot circa 1840 woningen (1420*1.30).

De woningbouwplannen die door de raad zijn vastgesteld, of die reeds in de raad zijn besproken, bevatten samen 1107 woningen. Dat betekent dat op basis van de uitgangspunten in de woonvisie in Oegstgeest tot 2030 nog voor 111 woningen aanvullende plannen nodig zijn. (bijlage bij RV Hofbrouckerpark). De nieuwe regionale prognoses maken het aannemelijk dat met de huidige door de raad vastgestelde planvoorraad het woningtekort in 2030 zal uitkomen op een bandbreedte van circa 520 (1630 minus 1107) tot circa 730 (1840 minus 1107) woningen.

Op basis van de woonvisie dient de planvoorraad 25% sociale huur en 25% woningen voor middeninkomens (middeldure huur/sociale koop tot de NHG grens) te bevatten. Omgerekend naar de nieuwe woningbehoeftecijfers dient de planvoorraad vanaf 2021 voor deze segmenten circa 410 tot 460 woningen te bevatten.

In onderstaande tabel zijn deze doelstellingen vergeleken met de segmentering in de door de raad vastgestelde, dan wel besproken woningbouwplannen. Op basis van de huidige plancapaciteit is het verwachte woningtekort in 2030 het grootst in het middensegment. Maar ook voor de sociale huur en het hogere segment worden tekorten voorzien.

Woningbehoefte Oegstgeest versus plancapaciteit Oegstgeest (afgerond op tientallen)

	woningbehoefte 2021-2030		plancapaciteit 2021-2030	saldo woningtekort 2021-2030	
	marge 15%	marge 30%		marge 15%	marge 30%
sociale huur	410	460	270	140	200
middensegment	410	460	60	350	400
hogere segment	810	920	780	30	140
totaal Oegstgeest	1630	1840	1110	520	730

Bron (bijlage bij RV Hofbrouckerpark, Het verhaal van de Regio)

Bij deze cijfer zijn de volgende kanttekeningen te plaatsen:

De 341 nieuwbouwwoningen die in 2019 en 2020 zijn gerealiseerd betreffen grotendeels woningen in het hogere segment. Dat betekent dat er ten opzichte van de tabel nog sprake is van een inhaalvraag voor sociale huur en voor het middensegment, gerekend vanuit de doelstellingen van de woonvisie. Het doel van 25% sociale huur en 25% in het middensegment over de gehele periode 2019-2030 is voor de eerste twee jaren (2019 en 2020) niet gehaald.

Daar staat tegenover dat er voor twee woningbouwprojecten in de plancapaciteit afspraken zijn gemaakt, dan wel intenties zijn overeengekomen met ontwikkelende partijen om meer woningen in het middensegment te realiseren. Deze afspraken en intenties betreffen een verschuiving in het programma van het hogere segment naar het middensegment van circa 140 woningen.

Er zijn diverse locaties in Oegstgeest waar nog woningbouw mogelijk is. De afweging waar dit kan vindt plaats in het kader van de omgevingsvisie, die volgens planning in de loop van 2022 zal worden vastgesteld. Daarin wordt de woningbehoefte afgewogen tegen andere opgaven. In de woonvisie werd behoud en versterking van het groene en dorps karakter van Oegstgeest reeds benoemd. Recente nieuwe opgaven die ruimte vragen zijn een klimaatbestendige gebouwde omgeving (ruimte voor waterberging) en ruimte voor de energietransitie. Hoe deze keuzes uitpakken is de uitkomst van een proces, die nu nog niet bekend is. Op voorhand is het al wel zeer onwaarschijnlijk dat extra plancapaciteit in de orde van grootte van 520 tot 730 woningen in Oegstgeest kan worden geaccommodeerd. Tenslotte zijn er nog lastig in te schatten risico's die het maken en uitvoeren van woningbouwplannen kunnen bemoeilijken (stikstof, Pfas, etc.). Een specifiek knelpunt voor Oegstgeest is een nieuwe geluidscontour vliegtuiglawaai die een aanzienlijk deel van het grondgebied van Oegstgeest beslaat, en die mogelijk verstreckende gevolgen voor woningbouwplannen heeft.

Al met al is de conclusie dat ook in de toekomst de tekorten aan sociale huurwoningen en woningen voor middeninkomens het hoogst zijn. Voor het hogere segment valt het tekort relatief mee (afhankelijk van de veronderstellingen waarmee gerekend wordt) maar zijn er naar verwachting in 2030 nog steeds onvoldoende woningen om in de behoefte te voorzien. Mocht er sprake zijn van enige ontspanning in het hogere segment dan zal deze zich als eerste in de zeer hoge prijsklassen (vanaf ongeveer € 600.000,- manifesteren (zie 2.2). Indien er geen sprake zou zijn van regulering zou ook voor dit hogere segment de bestaande voorraad zelfstandige woningen afnemen, wat het woningtekort zou vergroten.

Deelconclusie 2.3:

De actuele schaarste aan woningen (deelconclusie 2.1 en 2.2) zal naar verwachting in de toekomst niet verminderen, integendeel. Ook indien de gemeente zich maximaal inspant voor de realisatie van woningbouw, zal hoogstwaarschijnlijk de totale woningvoorraad in 2030 te klein zal zijn om in de woningbehoefte te voorzien. De schaarste zal eerder toe- dan afgenomen zijn. Deze doet zich voor in elk woningmarktsegment, met de grootste tekorten in de betaalbare segmenten (sociale huurwoningen en woningen voor middeninkomens). Maar ook in het hogere segment zullen er naar verwachting onvoldoende woningen zijn om in de woonbehoefte te voorzien.

Er is kortom in de toekomst naar verwachting schaarste aan alle woningen en, met de huidige kennis, zeker een tekort aan betaalbare woningen (sociaal en middelduur).

2.4 Gevolgen: ontstaan onevenwichtige en onrechtvaardige effecten?

Wat betekent deze stagnatie voor Oegstgeest?

Voor de allerhoogste vermogens en inkomens betekent het voorgaande primair een verslechterende prijs-/kwaliteitsverhouding en minder keuze. Voor alle andere groepen wordt de mogelijkheid om een woning te krijgen in Oegstgeest ernstig bemoeilijkt. Het hardst getroffen worden de huishoudens die tot de sociale doelgroep, dan wel tot de middeninkomens behoren.

Daarbij geldt dat de verschillende marktsegmenten onderling samenhangen. Zo blijkt op basis van woningmarktonderzoeken, waarin zowel naar woonwensen als naar verhuismobiliteit wordt gekeken, dat veel huishoudens gedurende hun levensloop een wooncarrière maken, waarbij bijvoorbeeld eerst vanuit het ouderlijk huis een appartement wordt betrokken (althans in een verstedelijkte regio, zoals de regio waar Oegstgeest deel van uitmaakt), en na een aantal jaren een grondgebonden woning wordt gevonden (tussenwoning of hoekwoning). Deze zijn met name bij huishoudens met jonge kinderen populair. Naarmate de leeftijd en vaak ook de financiële middelen toenemen volgt vaak een volgende verhuisbeweging naar een ruimere grondgebonden woning (tweekapper of vrijstaand), vaak in een leeftijdsfase met opgroeiende kinderen (pubers). Voor oudere huishoudens kan verhuizen naar een kleinere woning weer voordelen hebben. Ook huishoudens zonder kinderen kiezen, bij voldoende financiële middelen, voor een vergelijkbare wooncarrière. Nadat starters zelfstandig zijn gaan wonen komt op deze wijze bij elke volgende verhuisstap een woning vrij,

waar anderen weer van profiteren. In de huidige marktomstandigheden komt draait deze 'motor' langzamerhand vast. Niet alleen is er in elk segment een tekort aan woningen. Ook is er sprake van steeds grotere drempels om de stap van het ene naar het andere segment te maken.

Naast de directe persoonlijke gevolgen voor de woningzoekenden zijn er ook effecten op de samenleving in Oegstgeest, zowel sociaal als economisch. Indien huishoudens eigenlijk vanwege hun sociale netwerk in Oegstgeest willen blijven wonen, maar vanwege de woningkrapte noodgedwongen naar andere gemeenten met een ruimer woningaanbod verhuizen, verzwakt dat de sociale cohesie. Ook wordt de arbeidsmobiliteit bemoeilijkt als mensen geen geschikte woning kunnen vinden. Dit is met name een knelpunt voor mensen met voor de samenleving essentiële beroepen, zoals leraren, zorgmedewerkers en politieagenten. Dit zijn dikwijls mensen met een middeninkomen. In deze tijd met veel onvervulde vacatures is dit een extra nadeel voor gemeenten waar de woningprijzen hoger dan elders liggen.

Deelconclusie 2.4:

De schaarste aan woonruimte in alle segmenten leidt tot onevenwichtige en onrechtvaardige effecten. Voor sociale huurwoningen in de vorm van onacceptabel lange wachttijden en een geringe kans om een sociale huurwoning te krijgen. Voor middeldure huurwoningen en koopwoningen tot de NHG grens is er sprake van een snelle daling van het aantal woningen dat nog in deze segmenten valt. Voor huishoudens met een middeninkomen zijn steeds minder woningen beschikbaar.

Voor koopwoningen boven de NHG grens geldt ook dat de aantallen onvoldoende zijn om in de behoefte te voorzien. Dat uit zich in een steeds ongunstiger prijs/kwaliteit verhouding voor huishoudens met een hoger inkomen. Dit heeft ook tot gevolg dat een gebruikelijke wooncarrière van huishoudens gedurende hun levensloop stagneert (gebrek aan doorstroming) wat de schaarste in goedkopere segmenten versterkt.

Woningzoekenden die geaard zijn in Oegstgeest kunnen steeds moeilijker een woning naar hun gading vinden. Zij zullen in toenemende mate uitwijken naar andere gemeenten. Op den duur zal dit de sociale cohesie in Oegstgeest ondermijnen. Ook kan dit ongunstig uitpakken voor het sociale netwerk van de mensen zelf.

De woningschaarste belemmert ook de arbeidsmobiliteit in Oegstgeest, waardoor mensen met vitale beroepen minder beschikbaar zijn.

Conclusie hoofdstuk 2, deelvraag 1

Er is in Oegstgeest sprake van een disbalans tussen vraag en aanbod. Er is een aanzienlijke schaarste aan betaalbare woningen voor de sociale doelgroep en voor middeninkomens. Maar ook in het hogere segment is de woningmarkt uit balans en is het aanbod te krap. In de gereguleerde sector (sociale huur) komt schaarste tot uiting in snel oplopende wachttijden (inschrijftijd en zoektijd). Ook is de inschrijftijd voor een sociale huurwoning langer dan de gemiddelde inschrijftijd in de regio Holland Rijnland, en neemt deze, vergeleken met de regio, sneller toe. In de overige segmenten uit de krapte zich in hoge prijzen en bovenmatige prijsstijgingen. Daarbij is zowel de gemiddelde woningprijs als de prijsstijging in Oegstgeest hoger dan in de provincie Zuid-Holland en in Nederland. Dit beperkt de mogelijkheden om een passende woning te vinden en voor doorstroming in Oegstgeest.

In de nabije toekomst zal deze schaarste naar verwachting niet afnemen, ook niet als de gemeente zich naar vermogen inspant voor nieuwbouw, met daarbij inbegrepen een aandeel van 25% sociale huur en 25% woningen voor middeninkomens. Zeer waarschijnlijk zal de totale woningvoorraad in 2030 te klein zijn om in de woningbehoefte te voorzien, met een woningtekort dat eerder verder toegenomen dan afgenomen zal zijn. Dit doet zich voor in elk woningmarktsegment, met de grootste tekorten in de betaalbare segmenten (sociale huurwoningen en woningen voor middeninkomens). Maar ook in het hogere segment zullen er naar verwachting onvoldoende woningen zijn om in de woonbehoefte te voorzien.

In zijn totaliteit leidt de schaarste tot onevenwichtige en onrechtvaardige effecten. De sociale doelgroep en de middeninkomens worden het hardst getroffen. De woningmarkt van Oegstgeest is op dit moment nauwelijks meer toegankelijk voor deze twee groepen. Ook is de schaarste voor hen in Oegstgeest groter dan elders.

Naast individuele effecten heeft de woningschaarste ook ernstige sociale en economische gevolgen voor de Oegstgeester samenleving als geheel. Het probleem speelt in heel Oegstgeest. Er is geen onderscheid te maken naar wijken.

3. Deelvraag 2: Geschiktheid van een vergunningstelsel voor de bestaande woningvoorraad voor het bestrijden van schaarste.

De conclusie over schaarste maakt duidelijk dat meer grip op de bestaande woningvoorraad nodig en wenselijk is om de effecten van schaarste te beperken. Op landelijke tendensen die doorwerken in de woningmarkt, zoals de lage hypotheekrente, heeft een kleine gemeente zoals Oegstgeest geen invloed. Wel kan de gemeente de schaarste temperen met nieuwbouw die aansluit op de behoefte, waarvoor de gemeente zich naar vermogen inzet. Echter, zolang daartegenover woningen aan de woningvoorraad worden onttrokken, blijft het probleem bestaan. Daarom is aanvullend regelgeving nodig die op de bestaande voorraad stuurt. Deels hebben regels betrekking op de betaalbare voorraad, waarin de schaarste het grootst is. Deels ook gelden de regels voor de gehele woningvoorraad, omdat er ook in zijn totaliteit sprake is van schaarste, en vanwege de samenhang tussen de segmenten in de woningmarkt. De huisvestingsverordening is van kracht voor een termijn van vier jaar. Geconstateerd is dat de woning-schaarste in Oegstgeest hoogstwaarschijnlijk voor een langere periode zal aanhouden, waarbij gekeken is naar de periode tot 2030. Na afloop van de termijn voor de huisvestingsverordening zal daarom bekeken worden of een voortzetting van de hierin opgenomen regulering gewenst is, en in hoeverre aanpassingen nodig zijn.

Onderstaand is per type vergunning toegelicht voor welk segment deze van toepassing is en welk effect wordt beoogd.

Type vergunning en toepassing	Beoordelingscriteria en beoogde effect
Geheel of gedeeltelijk onttrekken of onttrokken houden van woonruimte aan de bestemming tot bewoning, van toepassing voor woonruimte tot de NHG grens, dan wel tot de bovengrens voor middeldure huur.	Indien het belang van behoud of samenstelling van de woonruimtevoorraad groter is dan het belang van de aanvrager van de vergunning wordt geen vergunning verstrekt. Het zal duidelijk zijn dat deze vergunningplicht direct effect heeft op de omvang van de betaalbare woningvoorraad, en daarmee op de mate van schaarste.
Samenvoegen of samengevoegd houden van woonruimte, van toepassing voor woonruimte tot de NHG grens, dan wel tot de	Indien het belang van behoud of samenstelling van de woonruimtevoorraad groter is dan het belang van de aanvrager van de vergunning wordt geen vergunning verstrekt. Met samenvoeging van zelfstandige woonruimtes vermindert het aantal zelfstandige woonruimtes. Het zal duidelijk zijn dat dit direct effect heeft op de omvang van de betaalbare woningvoorraad, en daarmee op de mate van schaarste.

bovengrens voor middeldure huur.	
Omzetten of omgezet houden van zelfstandige woonruimte in onzelfstandige woonruimte, van toepassing op alle zelfstandige woonruimte.	<p>Met deze omzetting wordt zelfstandige woonruimte aan de voorraad onttrokken en wordt onzelfstandige woonruimte toegevoegd. Per saldo blijft het aantal personen waaraan woonruimte wordt geboden ongeveer gelijk (een huishouden met meer personen in een zelfstandige woning ten opzichte van meerdere éénpersoonshuishoudens in onzelfstandige woonruimte). Aan beide woonvormen is behoefte, met daarbij de opmerking dat wonen op kamers vaak een noodoplossing (substituut) is voor mensen die geen betaalbare zelfstandige woonruimte kunnen vinden. Slechts 4% van de ingeschreven woningzoekenden voor een sociale huurwoning in Holland Rijnland geeft een éénkamerwoning als optie aan³. De verhouding zelfstandig versus onzelfstandig dient daarom in balans te zijn. In geval van een ongebreidelde verkamering zou de schaarste aan zelfstandige woonruimte enorm toenemen, terwijl de behoefte aan onzelfstandige kamers relatief klein is.</p> <p>Met een vergunningsplicht voor verkamering voor alle categorieën woonruimte en een quotum van maximaal 5% per straat (enkele winkelstraten uitgezonderd) beoogt de gemeente hierin een balans te vinden. Dit quotum biedt op zichzelf ruimte voor een aanzienlijke toename van 'verkamering' ten opzichte van de huidige situatie, met circa 60 woningen 'verkamerd' in Oegstgeest. Een dergelijk quotum is enkel zinvol indien dit voor alle woningen in een bepaalde straat geldt.</p> <p>Hierbij is bovendien in aanmerking genomen dat personen die afhankelijk zijn van onzelfstandige woonruimte, omdat ze bijvoorbeeld zo snel niets anders kunnen vinden of betalen, ook op andere manieren in de gemeente Oegstgeest terecht kunnen. Zo zijn er vanaf eind 2021 80 onzelfstandige tijdelijke woonruimtes voor spoedzoekers beschikbaar. Ook worden er de komende jaren in Oegstgeest 300 studentenwoningen gerealiseerd. Tenslotte blijft ook inwoning toegestaan. Inwoning kan een bijdrage leveren aan het verminderen van schaarste aan woonruimte. Bij inwoning (hospita-verhuur) is er geen sprake van vergrote schaarste aan zelfstandige woonruimte en komt er tegelijkertijd extra onzelfstandige woonruimte beschikbaar.</p> <p>Bij de beoordeling van dit type vergunning aanvraag wordt ook gelet op het comfort van de toekomstige bewoners (geluid van installaties, geluid tussen ruimten) en mogelijke effecten voor omwonenden (geluid buiten, galm, leefregels).</p>
Woningvorming, ofwel het verbouwen dan wel in verbouwde staat houden van zelfstandige woonruimte in meerdere zelfstandige woonruimten, van toepassing in het geval	<p>In principe draagt woningvorming bij aan het verminderen van de schaarste. Daarom is voor deze situatie de vergunningplicht beperkt tot de wat kleinere woningen. Dit type vergunning beoogt niet om woningvorming tegen te gaan. Vanuit de beoogde vermindering van de schaarste is deze zelfs wenselijk. Wel wordt beoogd dat bij woningvorming de te realiseren woonruimte voldoet aan een minimale maatvoering van 24 m², opdat deze zoveel mogelijk aansluit bij de behoefte. In regionaal woningmarktonderzoek is weliswaar sprake van een toenemende behoefte aan kleine woningen geconstateerd, voor onder andere</p>

³ Mogelijk is er een additionele vraag van gegadigden die zich niet als woningzoekende hebben ingeschreven in het regionale systeem voor woonruimteverdeling. Te denken valt bijvoorbeeld aan buitenlandse studenten. Uitgangspunt van het woonbeleid in Oegstgeest is echter om in de woningbehoefte van de huidige- en toekomstige inwoners te voorzien, en naar vermogen bij te dragen aan (het accommoderen van) de regionale woningbehoefte (Woonvisie Oegstgeest 2020-2030).

<p>minstens één van de nieuw te vormen woonruimtes kleiner is dan 50 m2.</p>	<p>éénpersoonshuishoudens en mensen die uitstromen uit een instelling, maar hierbij is nog altijd sprake van een maatvoering van in een range van 35 tot 45 m2 per woning. De ondergrens kan daarbij iets lager liggen. Dit is als grondslag voor de minimale maatvoering gehanteerd. Ook worden eisen gesteld ten behoeve van het wooncomfort van de toekomstige bewoners.</p> <p>Bij de beoordeling van dit type vergunning aanvraag wordt ook gelet op het comfort van de toekomstige bewoners (geluid van installaties, geluidwering tussen ruimten) en mogelijke effecten voor omwonenden (geluid buiten, parkeren).</p>
<p>Splitsing in appartementsrechten, van toepassing voor sociale- en middeldure huurwoningen.</p>	<p>Indien het belang van behoud of samenstelling van de woonruimtevoorraad groter is dan het belang van de aanvrager van de vergunning wordt geen vergunning verstrekt. Deze regel dient vooral om huurwoningen van particuliere verhuurders te behouden. Met woningcorporaties worden al prestatieafspraken gemaakt over de bestaande voorraad. Deze woningen behoren tot de gereguleerde sector, wat betekent dat ook de maximale huurverhoging gereguleerd is.</p> <p>Vooraf voor de sociale huurwoningen van particuliere verhuurders zal dit artikel effectief zijn. Middeldure huurwoningen in de bestaande voorraad zijn niet gereguleerd. Particuliere verhuurders zullen doorgaans deze huren zoveel mogelijk marktconform verhogen, waardoor middeldure huurwoningen na verloop van tijd kunnen doorschuiven naar het 'dure huur' segment.</p> <p>Het zal duidelijk zijn de regulering van splitsing in appartementsrechten direct effect heeft op de omvang van de voorraad aan sociale- en middeldure huurwoningen en daarmee op de mate van schaarste.</p>

Conclusie hoofdstuk 3, deelvraag 2

Ondanks de inspanningen van de gemeente Oegstgeest om het woningtekort in te lopen zal de geconstateerde onevenwichtige en onrechtvaardige schaarste de komende jaren er zeker niet minder op worden. Met de woningbouwplannen zal een deel van de nood op de middellange termijn gelenigd worden, maar dit biedt geen oplossing voor de korte termijn. Daarom is het noodzakelijk dat we het betaalbare deel van de woningmarkt (woningwaarde van maximaal NHG) meer gaan reguleren zodat deze beschikbaar blijft voor mensen met een sociaal of midden inkomen, en om de totale voorraad zelfstandige woningen te beschermen, zodat mogelijkheden voor doorstroming in stand blijven .

Het inperken van het onttrekken van betaalbare woningen aan de woningvoorraad en het beperken van de mogelijkheden om zelfstandige woningen om te zetten in onzelfstandige woningen draagt er aan bij dat meer woningen beschikbaar blijven voor huizenzoekers in Oegstgeest, en in het bijzonder voor starters en (jonge) huishoudens met een sociaal of midden inkomen.

Om dit te bereiken is het reguleren van de woningmarkt middels een huisvestingsverordening een noodzakelijke aanvulling. Een vergunningstelsel is een passend instrument om de onevenwichtige en onrechtvaardige effecten van schaarste te bestrijden.