



Gemeente
Zoeterwoude

12 november 2015



Woonvisie Zoeterwoude 2025

Woonvisie Zoeterwoude 2025

Datum: 12 november 2015
Uitgave: Gemeente Zoeterwoude
Vastgesteld: 17 december 2015



Companen: Bram Klouwen
Roy Nieuwenhuis

Projectnummer: 638.104

Datum: 12 november 2015

Boulevard Heuvelink 104
6828 KT Arnhem

Postbus 1174
6801 BD Arnhem

info@companen.nl

www.companen.nl

(026) 351 25 32

@Companen

BTW NL001826517B01

IBAN NL95RABO0146973909

KVK 09035291

Inhoud

1	Inleiding	1
2	Beleidsachtergronden	3
2.1	Trends en ontwikkelingen	3
2.2	Regionale Woonagenda Holland Rijnland	4
2.3	Woningmarktonderzoek Zoeterwoude	5
3	De visie	8
3.1	Zoeterwoude 2025	8
3.2	Vier pijlers van woonbeleid	8
3.3	Risico's bij ongewijzigd beleid	9
4	Leefbaarheid in de kernen	10
4.1	Wat speelt er?	10
4.2	Waar zetten we op in?	12
4.3	Welke stappen zetten we?	13
5	Betaalbaarheid	15
5.1	Wat speelt er?	15
5.2	Waar zetten we op in?	17
5.3	Welke stappen zetten we?	19
6	Kansen voor nieuwe woonvormen	21
6.1	Wat speelt er?	21
6.2	Waar zetten we op in?	21
6.3	Welke stappen zetten we?	23
7	Wonen met zorg	24
7.1	Wat speelt er?	24
7.2	Waar zetten we op in?	25
7.3	Welke stappen zetten we?	27
8	Uitvoering van het woonbeleid	29
8.1	Uitvoeringsprogramma	29
8.2	Woningbouwprogrammering	31
	Bijlage I – Gemeente Zoeterwoude – ontwikkelingen woonvisie 2015 - 2025	35
	Bijlage II – Gemeente Zoeterwoude – Ontwikkeling woningvoorraad 2015 - 2025	36
	Bijlage III – Gemeente Zoeterwoude - Indicatief*: samenstelling woningvoorraad in 2025	
	(t.o.v. 2015) op basis van de woningbouwplannen 2015	37
	Bijlage IV – Nieuwbouwlocaties (per 1 oktober 2015)	38
	Bijlage V – Afkortingen en begripsbepalingen	40

1 Inleiding

Dit is de woonvisie Zoeterwoude 2025, nieuwe stijl. Waarom nieuwe stijl? Omdat de visie antwoord geeft op veranderende marktomstandigheden, ingaat op de nieuwe verhoudingen tussen de gemeente, Woningcorporatie Rijnhart Wonen en huurdersorganisatie De Huurderij en inspeelt op trends en ontwikkelingen.

Een woonvisie die recht doet aan de actualiteit

De crisis heeft haar sporen nagelaten op de woningmarkt, ook in Zoeterwoude. Steeds meer verschuift de focus van kwantiteit naar kwaliteit. Het gaat niet meer om aantallen, maar om inspelen op de vragen van de samenleving. Bij de totstandkoming van deze woonvisie is een aantal achtergronden leidend:

Woningwet 2015

De Woningwet 2015, die vanaf 1 juli 2015 geldend is, regelt de taakafbakening van woningcorporaties. In deze wet is opgenomen dat corporaties naar redelijkheid moeten bijdragen aan het woonbeleid van de gemeente. Voorwaarde hiervoor is dat de gemeente beschikt over een actuele woonvisie.

Betaalbaarheid

Met de komst van de Woningwet 2015 is ook het passend toewijzen nieuw leven ingeblazen. Passend toewijzen houdt in dat huurders in de sociale huursector gehuisvest worden in een woning met een huurprijs die in verhouding staat tot hun inkomen. Dit aangevuld met de toenemende stroom arbeidsmigranten en statushouders (en aanverwante taakstellingen) vergroot het belang van het op peil houden van het betaalbare aanbod.

Nieuwbouw vs. bestaand

Zoeterwoude beschikt over een aantal nieuwbouwlocaties die vragen om specifiek woonbeleid, zowel in de kern Dorp als de kern Rijndijk. In de huidige tijd gaat het steeds minder om harde aantallen en steeds meer om beperkte toevoeging van kwalitatief goede woningen en woonmilieus die aansluiten op de veranderende behoeften vanuit de samenleving. Waar het gaat om nieuwbouw is regionale afstemming met buurgemeenten vanuit de Ladder voor Duurzame Verstedelijking¹ een vereiste.

Vergrijzing

Zoeterwoude krijgt de komende jaren te maken met een sterke vergrijzing en de opgaven die hiermee samenhangen. Het gaat hierbij om wonen met zorg en woningaanpassingen, maar evengoed ook om voldoende aanbod van kwalitatief goede woningen voor senioren.

Ontgroening

Tegenover de vergrijzing staat ontgroening. Jongeren trekken naar de stad en keren beperkt terug na hun studie. Inspelen op de woonbehoeften van jonge gezinnen lijkt wenselijk voor een evenwichtige bevolkingsopbouw in de gemeente.

Het bovenstaande aangevuld met de huidige woonvisie die dateert uit 2008, was reden genoeg voor ons als gemeente Zoeterwoude om deze nieuwe visie op te stellen.

Totstandkoming van deze visie

Wonen raakt iedereen. Voor het ophalen van de thema's en richtingen voor de komende vijftien jaar zijn daarom vanaf de start verschillende partijen betrokken bij het proces. Als afvaardiging van de bewoners hebben de Werkgroep Wonen vanuit 'Zoeterwoude voor Elkaar' (voorheen Burgermove), de Jongerenadviesraad (JAR) en De Huurderij zitting genomen in de klankbordgroep. Vanuit de markt zijn Rijnsaete Makelaardij en projectontwikkelaars Van Wijnen en Niersman betrokken. De zorgsector is

¹ Ladder voor Duurzame Verstedelijking: In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte is de 'Ladder voor Duurzame Verstedelijking' geïntroduceerd. Deze ladder is per 1 oktober 2012 als motiveringseis in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) opgenomen. Het doel van de ladder is een goede ruimtelijke ordening door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. De ladder ondersteunt gemeenten en provincies in vraaggerichte programmering van hun grondgebied, het voorkomen van overprogrammering en de keuzes die daaruit volgen. De ladder beoogt een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten.

vertegenwoordigd door WIJdeZorg en de Gemiva SVG Groep. Woningcorporatie Rijnhart Wonen heeft naast een rol in de klankbordgroep deel uit gemaakt van de projectgroep. De gemeenteraad is betrokken bij het proces door middel van een raadsbijeenkomst bij de start. Tot slot hebben we ook de regiogemeenten binnen Holland Rijnland geconsulteerd voor de totstandkoming van deze visie.

Leeswijzer

Hoofdstuk 2 start met een korte schets van trends en ontwikkelingen die van invloed zijn op het wonen in Zoeterwoude. Daarnaast gaat het in op bestaand woonbeleid en woningmarktonderzoek. De visie op Zoeterwoude in 2025 wordt beschreven in hoofdstuk 3. Deze visie mondt uit in vier pijlers die de basis vormen voor de ontwikkeling van het wonen in de gemeente. Belangrijk om te benoemen is dat deze pijlers zijn opgesteld in samenspraak met de betrokken partners en de gemeenteraad. In de hoofdstukken 4 tot en met 7 wordt elk van de pijlers uitgewerkt. De visie sluit af met hoofdstuk 8, de uitvoeringsagenda en de woningbouwprogrammering. In de uitvoeringsagenda wordt beschreven welke concrete activiteiten er de komende jaren worden uitgevoerd om de ambities te realiseren. De woningbouwprogrammering geeft weer in welke segmenten de komende jaren ruimte is voor nieuwbouw.

In deze visie wordt regelmatig het woord 'we' gebruikt. Vanwege de betrokkenheid van meerdere partijen bij het totstandkomen van deze woonvisie gaat het in de visie de ene keer over de gemeente, op een ander moment over één van de partners. In de uitvoeringsagenda zijn bij de diverse activiteiten de betrokken partijen genoemd en is benoemd welke rol de betreffende partijen hebben.

2 Beleidsachtergronden

In dit hoofdstuk schetsen we de achtergronden voor deze woonvisie. We gaan hierbij in op trends en ontwikkelingen, de Regionale Woonagenda en het Woningmarktonderzoek 2015.

2.1 Trends en ontwikkelingen

Landelijk doen zich een aantal trends en ontwikkelingen voor die ook hun uitwerking hebben op het wonen in Zoeterwoude. De woningmarkt verandert, het belang van de bestaande voorraad neemt toe, de Woningwet heeft gevolgen voor de verhoudingen tussen gemeente, corporatie en huurdersorganisatie en de behoefte aan wonen met zorg neemt toe.

Veranderende woningmarkt

De samenleving is continu in verandering en op het gebied van het wonen zijn we de afgelopen jaren in een stroomversnelling geraakt. Dit heeft grote impact gehad op de woningmarkt. Regels zijn veranderd en de economische crisis heeft duidelijk gemaakt dat onzekerheid over de toekomst de belangrijkste zekerheid is.

De woningmarkt is veranderd van een aanbodgerichte markt in een vraaggedreven markt. De vraag laat zich daarbij niet meer vervatten in omvangrijke langjarige planningen. Dit vergt een andere benadering van het wonen en heeft consequenties voor de uitvoering van woonbeleid. Het gaat in de huidige tijd meer om kleinschalig en vraaggericht ontwikkelen. Goed zicht op de vragen die leven in de samenleving is hiervoor een vereiste. Daarnaast gaat het om samenwerking. Met bewoners, omdat zij immers de vraag bepalen. Door bewoners te betrekken bij de planvorming, maar ook door zelfbouwinitiatieven te faciliteren kan gericht voor de vraag ontwikkeld worden. En met marktpartijen, omdat zij degene zijn die uiteindelijk woningen realiseren. De transitie van aanbodgestuurd naar vraaggericht heeft haar tijd nodig.

Focus op bestaande woningvoorraad

De woningen waarin men later woont, ook als men ouder wordt, zijn voor het overgrote deel al gebouwd. Nieuwbouwtoevoegingen zijn ten opzichte van de bestaande voorraad relatief beperkt. Toch krijgt de bestaande voorraad in het algemeen weinig aandacht. Voor wat betreft duurzaamheid en geschiktheid voor bewoning door ouderen valt hierin winst te behalen.

Nieuwe positie Woningcorporatie Rijnhart Wonen in het kader van de Woningwet

Zoals al is aangestipt in de inleiding gaat de Woningwet uit van een andere verhouding tussen gemeente en corporatie. De gemeente krijgt op basis van de woonvisie meer sturingsmogelijkheden, onder andere ten aanzien van de omvang van de sociale huurwoningvoorraad. De Woningwet gaat uit van het principe dat de corporatie wordt gevraagd om de gemeente een aanbieding te doen, waarin zij duidelijk maakt welke bijdrage zij levert aan de realisatie van de woonvisie. Afspraken tussen de gemeente en Woningcorporatie Rijnhart Wonen over concrete uitvoeringsmaatregelen worden in samenspraak met Huurdersbelangenvereniging De Huurderij vastgelegd in de prestatieafspraken. De woonvisie vormt de basis.

Vergrijzing en extramuralisering

Het aantal oudere huishoudens, zowel landelijk als in Zoeterwoude, neemt de komende jaren flink toe. Een deel van hen is vitaal en / of kapitaalkrchtig. Dit vraagt om aandacht voor de nogal specifieke huisvestingswensen van senioren.

Daarnaast streeft de rijksoverheid naar extramuralisering van de zorg. Dat wil zeggen dat in de toekomst mensen minder snel terechtkomen in een intramurale instelling. De maatregelen die in het kader van de extramuralisering van de zorg zijn genomen, treffen ouderen, mensen met een verstandelijke beperking en mensen met een psychiatrische aandoening. Alleen mensen met een zeer ernstige zorgbehoefte komen nog in aanmerking voor intramurale opname. Daarnaast hebben gemeenten de verantwoordelijkheid gekregen voor het bieden van opvang van jongeren die niet thuis kunnen wonen en het bieden van plaatsen beschermd wonen voor mensen met een psychiatrische aandoening.

Ook in Zoeterwoude heeft dit gevolgen voor de vraag naar wonen met zorg. De absolute groei van de ouderen leidt op termijn onder andere tot een toenemende behoefte aan zorgplaatsen in een instelling. De mensen die geen aanspraak meer maken op intramurale opname moeten op zoek naar alternatieven. Een deel van hen kan een plek vinden in de reguliere woonomgeving. Een ander deel blijft behoefte houden aan een woonomgeving met enige vorm van zorg en begeleiding. Zij zijn aangewezen op de beschutte woonplekken. Dit het liefst in een vertrouwde omgeving, zoals de nieuwbouw in Swetterhage.

2.2 Regionale Woonagenda Holland Rijnland

De Regionale Woonagenda Holland Rijnland schetst de ontwikkeling van de regio en koppelt daaraan een kwalitatief en kwantitatief woningbouwprogramma met toepassing van de Ladder voor Duurzame Verstedelijking. Het heeft hierbij in het bijzonder aandacht voor sociale woningbouw en kansrijke woonmilieus en woningtypen.

Ontwikkelingen in Holland-Rijnland

Het aantal inwoners en huishoudens in de regio neemt de komende jaren verder toe. Trends als vergrijzing en gezinsverdunding hebben hun uitwerking op de samenstelling en leeftijd van huishoudens. Dit heeft gevolgen voor de kwantitatieve en kwalitatieve woningbehoefte.

Kwantitatieve woningbehoefte

Door de toename van het aantal huishoudens neemt de behoefte aan woningen toe. Voor de regio Holland Rijnland als geheel wordt een groei van ruim 31.000 woningen voorzien in de periode 2013-2029. In de regionale woonagenda is Zoeterwoude in de oostelijke subregio² ingedeeld. Feitelijk behoort Zoeterwoude meer tot de regio rond Leiden. Zoeterwoude heeft dit als zienswijze bij de regionale woonagenda Holland Rijnland reeds aangegeven. Om die reden stemt Zoeterwoude dan ook af met Leiden en omgeving.

Kwalitatieve woningbehoefte

Het aantal ouderen in de regio Holland Rijnland neemt toe, terwijl in de ontwikkeling van het aantal jongere huishoudens een lichte daling is te voorzien. Dit heeft gevolgen voor de behoefte aan

² De regionale woonagenda Holland Rijnland geeft op hoofdlijnen de gewenste ontwikkelingsrichting voor de gemeenten binnen Holland Rijnland aan. Naast het niveau van de regio Holland Rijnland als geheel, is daarbij een vertaling gemaakt naar drie subregio's die een redelijke samenhangende woningmarkt hebben. Zoeterwoude is daarbij ingedeeld in de regio Oost: Alphen aan den Rijn, Kaag en Braassem, Nieuwkoop en Zoeterwoude.

woningtypen en woonmilieus in de regio. Het betekent extra behoefte aan geschikte seniorenwoningen en minder behoefte aan gezinswoningen. Kansen liggen vooral in de ontwikkeling van goedkope huurappartementen en de goedkope koopwoningen, zowel grondgebonden woningen als appartementen. Daarnaast is het Zoeterwoudse (centrum-) dorpse woonmilieu kansrijk.

Tekort aan sociale huur, kansen voor vrije huursector

Voor de regio Holland Rijnland wordt een tekort aan sociale huur voorzien. Speerpunten voor ontwikkeling zijn: minimaal 15% sociale huur bij nieuwbouw, verbeteren van beschikbaarheid en afstemming met corporaties. Zoeterwoude hanteert tot op heden 35% sociaal (zowel huur als koop) bij nieuwbouw. Bij het opstellen van de woonvisie hebben we de vraag gesteld of we dit percentage moeten handhaven.

Tegenover het tekort aan sociale huur stelt de Woonagenda dat de kansen voor de vrije huursector toenemen. Dit kan oplopen tot een extra behoefte van ruim 400 woningen tot 2020 in het oostelijk deel van de regio, waaronder Zoeterwoude.

2.3 Woningmarktonderzoek Zoeterwoude

In aanvulling op de Regionale Woonagenda hebben de gemeente Zoeterwoude en Rijnhart Wonen in 2015 een lokale verdieping uitgevoerd, namelijk het Woningmarktonderzoek 2015. Met dit onderzoek krijgen we meer grip op de lokale situatie. In het woningmarktonderzoek staan de volgende punten centraal:

- Functioneren van de lokale woningmarkt;
- De kwantitatieve en kwalitatieve woningbehoefte;
- De regionale oriëntatie van Zoeterwoude;
- De toekomstige leefbaarheid;
- De gewenste omvang en samenstelling van de sociale voorraad.

Deze belangrijkste uitkomsten zijn onderstaand uitgewerkt.

Functioneren van de lokale woningmarkt

Binnen de gemeente nemen de kernen Zoeterwoude-Dorp en Zoeterwoude-Rijndijk elk een eigenstandige woningmarktpositie in. Zoeterwoude-Dorp kenmerkt zich als het meer traditionele dorpse woonmilieu, terwijl de kern Zoeterwoude-Rijndijk onderdeel is van de stedelijke zone langs de Rijn. Kijkend naar de verhuisstromen van de afgelopen jaren valt het op dat er nauwelijks mensen tussen Dorp en Rijndijk verhuizen. Wel verhuist men binnen de eigen kern, vooral in Zoeterwoude-Dorp. Daarnaast zijn er sterke relaties met de regio. Zo kent Zoeterwoude-Rijndijk relatief veel uitwisseling met buurgemeenten Leiden, Leiderdorp en Voorschoten en bedient het daarmee een deel van de regionale vraag. Sinds 2009 zijn er ruim 165 nieuwe koopwoningen gerealiseerd in de gemeente, waarvan het merendeel in het middeldure en dure segment. Circa 40% van deze woningen wordt bewoond door huishoudens van buiten Zoeterwoude. Hetzelfde beeld is te herkennen binnen de huursector. Van de nieuw opgeleverde huurwoningen sinds 2009 is de helft bewoond door huurders van buiten de gemeente.

Kwantitatieve en kwalitatieve woningbehoefte

De woningbehoefte wordt in belangrijke mate bepaald door de bevolkingsontwikkeling: geboorte, sterfte en migratie. Waar geboorte en sterfte elkaar in Zoeterwoude al jaren in evenwicht houden, betekent dat groei of krimp bepaald wordt door migratie. De verwachting is dat het aantal huishoudens, en daarmee de woningbehoefte, in ieder geval tot 2025 blijft toenemen. Na 2025 is het onzeker. De

bevolking neemt af, maar door het toenemende aantal kleine huishoudens blijft de woningbehoefte nog even groeien.

Bevolkingsontwikkelingen als vergrijzing, ontgroening en huishoudensverdunding zijn bepalend voor de vraag naar specifieke woningtypen. De kwalitatieve woningbehoefte laat zich afhankelijk van deze ontwikkelingen vervatten in een vraag op korte en een vraag op lange termijn. De goedkope kooprijwoningen en koopappartementen, de middeldure koopappartementen en de goedkope eengezinshuurwoningen en goedkope huurappartementen zijn woningtypen waaraan in beide gevallen duidelijk behoefte bestaat. De middeldure kooprijwoningen en de duurdere huurwoningen zijn op korte termijn in trek, maar op lange termijn neemt de vraag af. De lokale behoefte aan dure koopwoningen lijkt beperkt. Andere onderzoeken tonen aan dat het aanbod dure koopwoningen in de prijsklasse van €300.000 tot €450.000 momenteel beperkt is. Dit kan gevolgen hebben voor het doorstroomperspectief van kopers (vooral gezinnen). Dit biedt kansen voor toevoegingen in dit segment. Daarnaast kan Zoeterwoude met haar dorps kwaliteiten en nabijheid tot de stad een functie hebben voor de regionale behoefte aan duurdere koopwoningen. Elders in de regio rond Leiden zijn de bouw mogelijkheden beperkt. Bij ontwikkelingen in dit segment is vooraf actieve kwantitatieve, en vooral kwalitatieve, afstemming met de regiogemeenten noodzakelijk.

Regionale oriëntatie

De relatie van Zoeterwoude met omliggende gemeenten richt zich vooral op Leiderdorp, Leiden en Voorschoten. Bij het regionaal afstemmen van de woningbouwprogrammering is de relatie met deze gemeenten van belang. Mede vanwege beperkte plancapaciteit in de buurgemeenten is het aannemelijk dat Zoeterwoude bij uitbreiding zal voorzien in de regionale vraag. De mate waarin is onduidelijk. De vraag is of het woonmilieu van Zoeterwoude voldoende voorziet in de behoefte van woningzoekenden uit Leiderdorp, Leiden en Voorschoten. Zoeterwoude-Rijndijk grenst meer aan het stedelijk gebied van Leiden en Leiderdorp, en sluit hier ruimtelijk op aan. In Zoeterwoude Rijndijk liggen er dan ook meer kansen om in te spelen op de regionale vraag.

Toekomstige leefbaarheid

De doorzettende trend van ontgroening en vergrijzing heeft gevolgen voor de leefbaarheid in Zoeterwoude. Zo neemt bij ongewijzigd beleid de deelname in specifieke voorzieningen voor jongeren naar verwachting af. Het gaat dan om voorzieningen als, basisscholen en sportverenigingen. Dit doet zich vooral voor in Zoeterwoude-Dorp.

Als gevolg van de sterke vergrijzing neemt de behoefte aan zorg, Wmo-voorzieningen (Wet maatschappelijke ondersteuning) en geschikte ouderenwoningen toe. Meer algemeen geldt dat de ontgroening en vergrijzing sterke gevolgen hebben voor de levensvatbaarheid van het voorzieningenniveau in de gemeente.

De sociale voorraad

Tot slot hebben de gemeente en Rijnhart Wonen zich de vraag gesteld wat de gewenste omvang en samenstelling van de sociale voorraad in de toekomst is. Omdat de ontwikkeling van de doelgroepen voor de sociale huursector afhankelijk is van een groot aantal factoren, met economische groei als belangrijkste, is er geen eenduidig antwoord te geven op de vraag. Wel zijn er vanuit het onderzoek een aantal bevindingen die van belang zijn voor de sociale huursector:

- In 2015 bedraagt de voorraad huurwoningen van Rijnhart Wonen ruim 600 woningen. Van deze woningen behoren er iets meer dan 550 tot het sociale segment (huurprijs tot € 710, prijspeil 2015). De vraag naar sociale huurwoningen neemt de komende jaren enigszins toe. De gewenste omvang

van de voorraad varieert afhankelijk van de economische groei in 2025 tussen 535 tot 585 sociale huurwoningen.

- Een deel van de sociale huurwoningen wordt op dit moment niet bewoond door de doelgroep voor wie ze bedoeld zijn, op basis van hun inkomen. Dit wordt ook wel scheefwonen genoemd. Het aandeel scheefwoners bedroeg circa 31% in 2014, ten opzichte van alle bewoners van sociale huurwoningen. In theorie houden scheefwoners sociale huurwoningen bezet die primair bedoeld zijn voor mensen met een laag inkomen. Dit is wenselijk vanuit het oogpunt van gedifferentieerde wijkopbouw. Door verkoop van sociale huurwoningen blijft die wijkopbouw behouden, en komt geld beschikbaar voor nieuwe sociale huurwoningen.
- Rijnhart Wonen verkoopt een deel van haar eengezinswoningen. Door de verkoop van woningen creëert zij ruimte om te investeren in verbetering van de bestaande voorraad en in de ontwikkeling van nieuwe woningen. De komende jaren zal het verkoopprogramma worden doorgezet, wat naar verwachting leidt tot de verkoop van circa 10 tot 15 woningen per jaar.

3 De visie

In dit hoofdstuk geven we onze visie op het wonen in Zoeterwoude tot 2025. Aan deze visie koppelen we een aantal pijlers die we in samenspraak met onze partners hebben opgesteld. Deze pijlers vormen de basis voor een Zoeterwoude waarin een ieder prettig kan wonen, nu en in de toekomst.

3.1 Zoeterwoude 2025

Onze visie op Zoeterwoude 2025 luidt:

'Zoeterwoude biedt een aantrekkelijk woonmilieu voor bewoners van alle leeftijden. In Zoeterwoude-Dorp is het landelijk wonen in een dorp met een voldoende voorzieningen en een levendig centrum. In Zoeterwoude-Rijndijk kunnen bewoners dorps wonen met voldoende voorzieningen en het gemak van de stad dichtbij.'

Benutten en versterken van bestaande kwaliteiten

Zoeterwoude beschikt al over vele kwaliteiten. In de toekomstvisie zijn de kernbegrippen Weids, Groen, Ondernemend en Sociaal neergezet als basis voor de ontwikkeling van de gemeente. Weids en Groen als karakteristiek van de gemeente met haar veenweidelandschap en vele natuur. Met Groen dat open en toegankelijk is voor inwoners en bezoekers. Maar ook Groen dat staat voor duurzame energieopwekking en duurzaam bouwen en ondernemen. Ondernemend, omdat Zoeterwoude binnen de gemeentegrenzen relatief veel bedrijvigheid en een groot aantal arbeidsplaatsen huisvest. En omdat wij onszelf zien als een gemeente van 'doeners', mensen die van aanpakken weten. Zo zien wij voor de agrarische ondernemers een belangrijke rol als economische drager van het weids en groene buitengebied. En Sociaal vanwege een hechte gemeenschap waar men elkaar kent en betrokken is bij het wel en wee van de gemeente. Maar waar ook mensen van buiten de gemeente welkom zijn om te komen wonen, werken en recreëren.

Deze kwaliteiten aangevuld met een gunstige ligging ten opzichte van Leiden, Den Haag, Schiphol en Amsterdam maakt Zoeterwoude een unieke plek om te wonen. De mix van rustig dorpse woonmilieus direct bij de stad in Rijndijk en de meer landelijke en dorpse woonmilieus in Zoeterwoude-Dorp hebben de potentie om voor ieder wat wils te bieden. Het zijn kwaliteiten die we benutten om nieuwe doelgroepen aan te trekken. Hierbij richten we ons vooral op jonge gezinnen. Met het oog op behoud van een enigszins evenwichtige bevolkingsopbouw en de toenemende vergrijzing is dit nodig om de levensvatbaarheid van de gemeente, haar voorzieningen en daarmee de leefbaarheid te waarborgen. We zien kansen in de ontwikkeling van aanbod voor jonge gezinnen, vanwege de behoefte van jonge gezinnen aan een rustige kindvriendelijke dorpse woonomgeving, in de directe nabijheid van de stad en snelwegen. Daarmee bieden we een omgeving die aansluit bij woonwensen van jonge huishoudens en die onze buurgemeenten niet kunnen bieden. Hiermee kunnen we de specifieke vraag van jonge huishoudens in de regio bedienen. Het doel van deze visie is dan ook een leefbaar, en vooral levendig, Zoeterwoude 2025.

3.2 Vier pijlers van woonbeleid

Het waarmaken van de ambities kan de gemeente niet alleen. In het proces van de woonvisie hebben we nadrukkelijk gezocht naar de vraagstukken en opgaven die spelen in de samenleving. Met de

klankbordgroep, de projectgroep en de gemeenteraad hebben we verschillende sessies georganiseerd om de actuele thema's op te halen. Samen hebben we gekeken wat we moeten doen om Zoeterwoude ook in de toekomst aantrekkelijk en leefbaar te houden.

Via deze weg zijn we tot een viertal pijlers gekomen waarlangs we het woonbeleid uitwerken. Deze pijlers zijn richtinggevend voor de ontwikkeling van het wonen in Zoeterwoude tot 2025. Het onderstaande schema biedt een weergave van de pijlers met daarbij de belangrijkste speerpunten.

Leefbaarheid in de kernen	<ul style="list-style-type: none">• Een gevarieerd voorzieningaanbod, zowel in Dorp als Rijndijk• Een gevarieerde bevolkingssamenstelling• Aantrekken van jonge gezinnen, meer aanbod voor starters
Betaalbaarheid	<ul style="list-style-type: none">• Voldoende betaalbaar aanbod voor mensen met een laag inkomen• Een duurzame woningvoorraad met betaalbare woonlasten• Inspelen op de woonbehoeften van bijzondere doelgroepen
Nieuwe woonvormen	<ul style="list-style-type: none">• De vergrijzing biedt kansen voor het combineren van jong en oud• Kansen voor transformatie en hergebruik van leegstaande panden• Ondersteunen van initiatief vanuit de samenleving
Wonen met zorg	<ul style="list-style-type: none">• Inspelen op de gevolgen van vergrijzing• Inspelen op de veranderende woonbehoeften door extramuralisering• Voldoende woonaanbod voor senioren en zorgdoelgroepen

In de hoofdstukken 4 tot en met 7 worden deze pijlers verder uitgewerkt.

3.3 Risico's bij ongewijzigd beleid

Om het wensbeeld 'Zoeterwoude 2025' te bereiken is een actieve rol van de gemeente en haar maatschappelijke partners nodig. Dit om een aantal ongewenste effecten te voorkomen:

- De bevolkingsopbouw van Zoeterwoude raakt door enerzijds de vergrijzing en anderzijds minder jongeren uit balans. Voorzieningen komen (naast regelgeving en economische aspecten) hierdoor onder druk te staan. Evenals de ondersteuning vanuit de gemeenschap voor zorgbehoevenden (ouderen). Het hoofd bieden aan deze ontwikkelingen vraagt: meer aanbod voor gezinnen, meer aanbod voor senioren om doorstroming te bevorderen en meer betaalbare woningen om ook starters aan de gemeente te binden.
- De extramuralisering in de zorg leidt tot een veranderende vraag van zorgbehoevenden, zowel van ouderen als van mensen met een verstandelijke beperking of een psychiatrische stoornis. Een deel van hen kan niet terecht in een reguliere woonomgeving en houdt behoefte aan zorg in de vorm van begeleide en/of beschutte woonplekken. Wanneer we niet inspelen op de woonbehoeften van deze doelgroepen bestaat de kans dat zij tussen wal en schip geraken, en niet de ondersteuning krijgen die nodig is.
- Alleenstaanden, statushouders en zorgdoelgroepen doen allen in toenemende mate hun beroep op de woningvoorraad. Kenmerkend voor deze doelgroepen is dat zij over het algemeen behoren tot de laagste inkomens. Wanneer we niet werken aan betaalbaarheid beperken we de woonmogelijkheden voor deze inwoners.

4 Leefbaarheid in de kernen

De leefbaarheid in zowel Zoeterwoude-Dorp als Zoeterwoude-Rijndijk staat onder druk. De bevolkingssamenstelling wordt eenzijdiger, het aantal gezinnen neemt af. Dit werkt door in de vraag naar voorzieningen. Dit terwijl een breed voorzieningenaanbod en een gemengde bevolkingsopbouw belangrijk zijn voor een levendige en leefbare gemeente. In dit hoofdstuk een uitwerking van de pijler leefbaarheid in de kernen.

4.1 Wat speelt er?

Toenemende druk op de voorzieningen

De detailhandel in de gemeente staat onder druk, vooral in het centrum van Zoeterwoude-Dorp. Voor de middenstand is het steeds moeilijker het hoofd boven water te houden. Een probleem dat zich overigens niet beperkt tot Zoeterwoude, maar dat door allerlei economische ontwikkelingen (waaronder schaalvergroting) kenmerkend is voor kleine kernen in Nederland. De Retailvisie Leidse Regio 2025 beschrijft dat het centrum van Zoeterwoude-Dorp weinig uitwisseling kent met andere centra in de regio en daarom sterk is aangewezen op de lokale consumenten. Dit terwijl het verblijfsklimaat volgens de visie niet aansluit op de wensen van onze inwoners. Het verblijfsklimaat moet daarom verbeterd worden. Een bevinding die eveneens gedeeld wordt door de klankbordgroep.

De potentie van Zoeterwoude-Dorp ligt volgens de Retailvisie en de klankbordgroep in het versterken van het dorpse karakter, verbetering van het verblijfsklimaat en het inspelen op de wensen van de lokale consumenten. In het bijzonder gaat het daarbij om het realiseren van een samenhangend aanbod (dagelijkse) voorzieningen.

In aanvulling op de vraag van de lokale consumenten liggen er kansen in het verbeteren van de aantrekkelijkheid van het centrum van Zoeterwoude-Dorp voor toerisme. Met de realisatie van het Recreatief Transferium hebben wij een eerste stap gezet, maar er moet de komende jaren nog veel gebeuren om hieraan vervolg te geven. Hoewel het versterken van de toeristische sector verder gaat dan in deze woonvisie beschreven kan worden, willen we benadrukken dat toerisme bijdraagt aan de levensvatbaarheid van voorzieningen en daarmee de leefbaarheid in onze kernen. Het heeft daarmee onze aandacht.

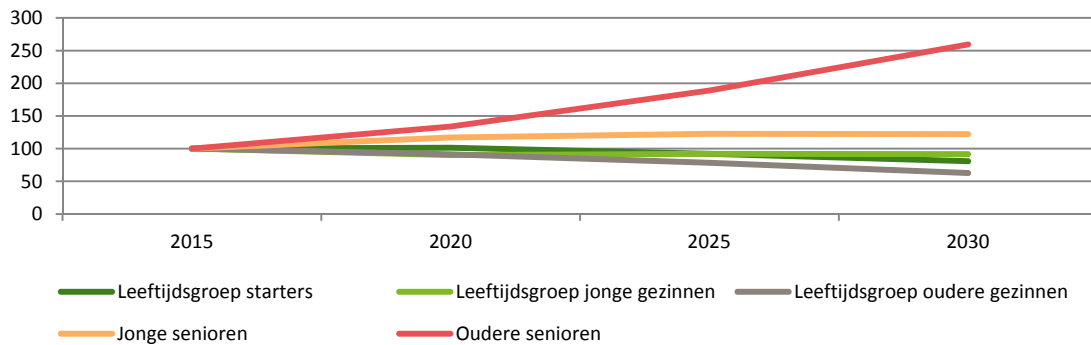
In tegenstelling tot het centrum van Zoeterwoude-Dorp scoort de Rijnke Boulevard in Zoeterwoude-Rijndijk goed als het gaat om aantrekkelijkheid. Het heeft een regionaal karakter, kent veel uitwisseling met winkelgebieden in de regio en beschikt over een grootschalig winkelaanbod, zij het met een groot aantal m² niet-dagelijkse voorzieningen. Vooral rond het aanbod dagelijkse voorzieningen in Zoeterwoude-Rijndijk liggen kansen als het gaat om het verbeteren van het aanbod en leefbaarheid. De nieuwbouw van VerdeVista Meerburg biedt goede mogelijkheden voor het versterken van de detailhandelssector. De groei van het aantal inwoners leidt tot verbeterde levensvatbaarheid van dagelijkse voorzieningen. Gevolg is dat de voorzieningen 'opschuiven' richting de nieuwbouwlocatie. Geen ongewenste ontwikkeling, maar voor de minder valide inwoners in het oostelijke deel van Zoeterwoude-Rijndijk is het zaak om de bereikbaarheid van voorzieningen op peil te houden.

Tot slot hebben ook de kleinere buurtschappen, zoals Weipoort, te maken met enige leefbaarheidsproblematiek. Eén van de vraagstukken hier is bijvoorbeeld de vrijkomende agrarische bedrijfsbebouwing. Het verbeteren van de leefbaarheid in Zoeterwoude vraagt om een gemeentebrede visie, die gezamenlijk door de kernen moet worden opgepakt.

Vergrijzing en ontgroening

Zoals in het vorige hoofdstuk is beschreven neemt het aantal ouderen de komende jaren sterk toe. Vooral het aantal 80-plussers groeit sterk. Daartegenover staat dat het aantal jongeren (starters) en jonge gezinnen in de gemeente terugloopt.

Figuur 4.1: Gemeente Zoeterwoude. Ontwikkeling leeftijdsgroepen t.o.v. 2015 volgens provinciale prognose



De leeftijdsgroep starters betreft personen in de leeftijd van 20 tot 30 jaar, jonge gezinnen zijn personen van 30 tot 45 jaar en oudere gezinnen betreffen personen van 45 tot 60 jaar.

Bron: Woningbehoefteprognose Provincie Zuid-Holland, 2013.

De afname van het aantal jonge huishoudens is van invloed op de levensvatbaarheid van de voorzieningen. Bij ongewijzigd beleid werkt dit het sterkst door in Zoeterwoude-Dorp. Hier loopt bijvoorbeeld het leerlingenaantal volgens de prognoses de komende tien jaar met 20% terug. Dit heeft effect op de deelname in specifieke jongerenvoorzieningen, zoals basisscholen, sportvoorzieningen en het verenigingsleven. In Zoeterwoude-Rijndijk is dit voornamelijk minder aan de orde. De verwachting is dat het aantal basisschoolleerlingen hier de komende tien jaar nog toeneemt.

Veranderende woonwensen van ouderen

De woonwensen van de groeiende groep ouderen veranderen. Het Planbureau voor de Leefomgeving (2013) beschrijft dat ouderen specifieke eisen hebben als het gaat om huisvesting. Ze zijn vermogender dan voorheen en zitten vaak op de top van hun wooncarrière. De stap om te verhuizen naar een veelal kleinere (en in verhouding duurdere) seniorenwoning is in dit geval een grote. Toch kiest een deel van de ouderen bewust om te verhuizen, omdat zij lichamelijke ongemakken in de toekomst voorzien. Dit zijn de preventieve verhuizers. Wanneer zij verhuizen wensen zij zo min mogelijk aan kwaliteit in te leveren. Inspelen op de woonwensen van deze groep biedt kansen voor doorstroming ten gunste van gezinnen met kinderen, omdat de ouderen dan in veel gevallen een gezinswoning achterlaten. Kanttekening hierbij is dat de verhuistap in veel gevallen wordt belemmerd door de toenemende woonlasten na verhuizing. Ouderen wonen vaak al lang in hun koop- of huurwoning en hebben hierdoor relatief lage lasten. Vooral bij een verhuizing naar een huurwoning nemen de woonlasten flink toe. In hun opinie leveren ouderen in aan ruimte, terwijl ze meer moeten betalen. De gewenste woonlasten zijn in dit geval niet altijd realistisch. Dit vraagt om bewustwording en acceptatie bij ouderen.

Verdringing en schaarste in de huursector

Bij de woonruimteverdeling doet Zoeterwoude mee in het regionaal woonruimteverdeelsysteem van Holland Rijnland. In theorie kan iedereen binnen de regio Holland Rijnland reageren op het aanbod huurwoningen in Zoeterwoude. Dit heeft het risico dat lokale woningzoekenden concurreren met regionale zoekenden. Dat kan daarmee van invloed zijn op sociale verbanden, in zowel Dorp als Rijndijk. Uit het Woningmarktonderzoek 2015 blijkt dat binnen het verdeelsysteem in Zoeterwoude relatief

minder gereageerd wordt op woningen dan in andere delen van de regio. Toch is van alle verhuizingen een derde lokaal en twee derde regionaal. Daaruit blijkt dat Zoeterwoude relatief veel uitwisseling kent met omliggende gemeenten. Dit betekent dat er toch sprake is van enige verdringing. Vooral bij de groep starters komt dit vaak voor.

4.2 Waar zetten we op in?

Levendige kernen met voldoende en bereikbare voorzieningen

Hoewel het lastig is om met woonbeleid rechtstreeks te sturen op het voorzieningenaanbod heeft het wel degelijk raakvlakken. Er is in feite sprake van een wisselwerking. Enerzijds maakt een degelijk basisvoorzieningenaanbod de gemeente aantrekkelijk en biedt het kansen voor het aantrekken van nieuwe doelgroepen. Anderzijds is dit voorzieningenaanbod pas levensvatbaar als de gemeente beschikt over een gemengde bevolkingssamenstelling. Twee tegengestelde richtingen die we gezamenlijk ontwikkelen.

In Zoeterwoude-Dorp zetten we in op het verbeteren van het verblijfsklimaat in het centrum. We streven naar een samenhangend aanbod dagelijkse voorzieningen, dat aansluit bij de behoeften van onze bewoners, maar ook de toeristische sector bedient. Bij dagelijkse voorzieningen valt te denken aan een supermarkt, bakker, slager, apotheek, tandarts, huisartsenpost, etc. Maar ook aan voorzieningen die bijdragen aan gezelligheid en ontmoeting, zoals cafés, restaurants en gemeenschappelijke ruimtes. Met de ontwikkeling van een “Brede school”³ dragen we in samenwerking met andere partners bij aan een voorziening voor onze jongste inwoners. Kenmerkend voor de kern Zoeterwoude-dorp is dat het een echt dorpscentrum heeft. Onze inzet op leefbaarheid in Zoeterwoude-dorp concentreren we dan ook vooral op het centrum.

Als traditioneel lintdorp heeft de kern Zoeterwoude-Rijndijk minder een echt centrum, althans niet zoals Zoeterwoude-Dorp dat heeft. Dit leidt tot een versnippering van functies. De ontwikkeling van VerdeVista Meerburg is vanuit het oogpunt van levensvatbaarheid en diversiteit van voorzieningen een gewenste ontwikkeling, die wij als gemeente ondersteunen. Gevolg is dat de oorspronkelijke voorzieningen (zoals de MCD) zich richting dit gebied gaan verplaatsen. Voor de bewoners in het oosten van Zoeterwoude-Rijndijk betekent dit dat zij verder moet reizen voor het doen van hun dagelijkse boodschappen. Voor de minder valide mensen, vooral senioren, zoeken we naar andere manieren voor het leveren van voorzieningen en diensten. Hierbij denken we bijvoorbeeld aan een haal- en brengservice richting de supermarkt en medische voorzieningen. Zoeterwoude voor Elkaar is op dit moment bezig met het verkennen van de mogelijkheden.

Naast het bereikbaar houden van de voorzieningen zetten we, onder andere in Zoeterwoude-Rijndijk, in op het behoud van een multifunctionele accommodatie. Dit is een plek waar functies worden samengebracht onder één dak, met als bekend voorbeeld De Eendenkooi. Hier kunnen mensen elkaar ontmoeten. Ontmoeting is belangrijk, vooral voor senioren, omdat men mee kan blijven doen aan de maatschappij en het daarmee vereenzaming tegengaat.

³ Brede school: Een Brede School is een samenwerkingsverband tussen verschillende sectoren (onderwijs, bibliotheek, het Centrum voor Jeugd en Gezin (CJG) en de Stichting Kinderopvang Zoeterwoude) die samen werken aan een brede leer- en leefomgeving in de vrije tijd én op school, met als doel maximale ontwikkelingskansen voor alle kinderen en jongeren.

Tegengaan van leegstand in de kernen

Leegstand is nadelig voor de leefbaarheid in de kernen. Hoewel de leegstandsproblematiek in Zoeterwoude beperkt is, zetten we waar nodig in op transformatie en hergebruik. Het grootste deel van de leegstand concentreert zich in de detailhandelssector. Waar we werken aan de verbetering van het voorzieningenaanbod, zetten we bij dit type leegstand in op het herstellen van de oorspronkelijke functie. Op deze manier behouden we voldoende mogelijkheden voor de middenstand om zich te vestigen binnen Zoeterwoude.

De aanpak van (winkel-)leegstand strekt verder dan deze woonvisie, desondanks benadrukken we toch dat we hierop de komende jaren inzetten. We verkennen de vraag met marktpartijen, bewoners en initiatiefnemers.

Meer aanbod voor jonge gezinnen en starters

Een gemengde bevolkingssamenstelling is wenselijk voor leefbare en vitale kernen. Om de toenemende vergrijzing het hoofd te bieden zetten we in op het aantrekken en behouden van jongeren en jonge gezinnen. De mogelijkheden voor behoud van starters zijn beperkt. Een groot deel trekt weg uit de gemeente voor werk of studie. Voor de starters die in Zoeterwoude blijven, zetten we in op voldoende betaalbaar aanbod, zowel in de huur- als koopsector. Bij het aanbod huurwoningen pleiten we voor Lokaal Maatwerk⁴ om verdringing door regionale toewijzing tegen te gaan.

De inzet op het aantrekken van jonge gezinnen biedt meer perspectief. Voor deze groep biedt Zoeterwoude een aantrekkelijk woonmilieu. Het gaat daarbij enerzijds om mensen die na hun studie terug willen naar het dorp van hun geboorte, maar anderzijds ook om mensen van buiten de gemeente. Met Zoeterwoude-Rijndijk als rustig en dorps wonen nabij de stad en Zoeterwoude-Dorp als traditioneel dorps karakter bieden we een brede basis als het gaat om onderscheidende woonmilieus. Dit vraagt beschikbaarheid van een gedifferentieerd aanbod gezinswoningen, naar zowel prijs als type. Enerzijds dienen deze woningen beschikbaar te komen door doorstroming, anderzijds door (relatief beperkte) nieuwbouw. Er is een aantal (potentiële) nieuwbouwlocaties beschikbaar binnen de gemeentegrenzen. Een kans die we willen benutten.

Inspelen op de veranderende woonwensen van ouderen

Gepaard gaande met de vergrijzing neemt de vraag naar specifieke ouderenwoningen toe. We zetten in op het bedienen van deze vraag door het realiseren van een aanbod dat aansluit bij de specifieke woonwensen van onze ouderen. Geen grootschalige ontwikkelingen, maar maatwerk en aandacht voor individuele wensen. Het bedienen van de vraag naar ouderenwoningen vinden we belangrijk, omdat het zorgt voor doorstroming binnen Zoeterwoude. Kansen zijn er voor (relatief beperkte) nieuwbouw van kwalitatief hoogwaardige seniorenwoningen, zowel in de huur als de koop.

4.3 Welke stappen zetten we?

In hoofdstuk 8 zijn de concrete acties rond leefbaarheid in de kernen opgenomen. Onderstaand geven we onze aanpak alvast op hoofdlijnen weer.

⁴ Lokaal maatwerk: Op grond van artikel 13 van de Huisvestingsverordening Holland Rijnland 2015 hebben gemeenten lokale beleidsruimte om lokale problemen op te lossen waarvoor de regionale toewijzingsregels onvoldoende ruimte bieden of te generiek zijn. De basis voor het lokaal maatwerk moet zijn beschreven in lokale beleidsdocumenten (zoals lokale woonvisie of prestatieafspraken). Met lokaal maatwerk kan bij toewijzing van een woning voorrang worden gegeven aan Zoeterwoudse doelgroepen (bijv. starters of senioren).

Samenwerken aan de ontwikkeling van voorzieningen in Zoeterwoude

Sterke kernen met voldoende voorzieningen zijn belangrijk voor een aantrekkelijke en leefbare woongemeente. Samen met onze ondernemers, ontwikkelaars en bewoners werken we plannen uit om van het centrum van Zoeterwoude-Dorp een meer samenhangend geheel te maken. Met een voorzieningenaanbod dat inspeelt op de behoeften van de lokale consumenten, maar dat eveneens aantrekkelijk is voor bezoekers van buiten.

In Zoeterwoude-Rijndijk vergroten we het aanbod dagelijkse voorzieningen, dat verbeterde kans van slagen heeft door de ontwikkeling van VerdeVista Meerburg. Wederom in samenspraak met ondernemers, ontwikkelaars en bewoners. Krachtig centrumbeleid is van belang voor onze kernen.

Daarnaast onderzoeken we nieuwe manieren om de voorzieningen bereikbaar te houden voor de minder valide bewoners. Zoeterwoude voor Elkaar is bezig met het verkennen van mogelijkheden om voorzieningen en diensten op andere manieren bij bewoners te krijgen. Burgerinitiatief is op dit vlak leidend. Waar mogelijk faciliteren en ondersteunen wij, bijvoorbeeld door Wmo-gelden beschikbaar te stellen.

Verkennen van de marktkansen

In samenspraak met marktpartijen en de bewoners (met in het bijzonder Zoeterwoude voor Elkaar) onderzoeken we de realisatie van woningen voor jonge gezinnen en starters. Hieraan koppelen we concrete locaties. Voor het bedienen van de lokale behoefte liggen er kansen in de nieuwbouw van goedkope koopwoningen en goedkope eengezinshuurwoningen en -appartementen, zij het in beperkte aantallen. Daarnaast hebben we als ambitie om jonge gezinnen van buiten de gemeente te trekken. Voor deze doelgroep zetten we in op de realisatie van koopwoningen in het hogere segment. We willen hiermee een deel van de regionale vraag bedienen. Dit vraagt echter wel afstemming met onze buurgemeenten, mede in het kader van de Ladder voor Duurzame Verstedelijking. Dit werken we in hoofdstuk 8 verder uit.

Voor de ouderen in onze gemeente verkennen we in samenspraak met marktpartijen en onze bewoners de mogelijkheden voor nieuwbouw van kwalitatief hoogwaardige woonproducten voor senioren en potentiële locaties die zich hiervoor lenen. Daarnaast bieden we ruimte aan initiatieven die aansluiten op de woonbehoeften van senioren. Hierbij is vooral aandacht voor kleinschalige ontwikkelingen, maatwerk en vormen van (collectief) particulier opdrachtgeverschap.

Uit het woningmarktonderzoek blijkt dat er op korte termijn een duidelijke vraag is naar goedkope huurappartementen. Waar deze vraag afkomstig is van senioren proberen wij dit in samenspraak met Rijnhart Wonen te faciliteren. Voldoende geschikt aanbod voor senioren draagt bij aan doorstroming en daarmee een verbeterde beschikbaarheid van gezinswoningen.

Lokaal Maatwerk

Samen met Rijnhart Wonen verkennen we de mogelijkheden voor Lokaal Maatwerk bij de regionale toewijzing van huurwoningen. Vooral starters verdienen hierbij prioriteit, maar ook onze senioren krijgen hierbij de aandacht.

Voor het behouden van starters zetten we eveneens in op een betaalbaar aanbod. We verkennen hierbij de mogelijkheden voor nieuwbouw en de (beperkte) kansen voor transformatie van leegstaande panden. Ook binnen de koopsector gaan we het goedkope segment verbreden. Alles in samenspraak met de markt, woningcorporatie en onze bewoners.

5 Betaalbaarheid

Door de economische crisis, het toenemende aantal alleenstaanden, het huisvesten van bijzondere doelgroepen en de invoering van de passendheidsnorm is de betaalbaarheidsdiscussie nieuw leven ingeblazen. In Zoeterwoude neemt de vraag naar betaalbare woningen toe. In dit hoofdstuk een uitwerking van de pijler betaalbaarheid.

5.1 Wat speelt er?

De vraag naar sociale huur neemt toe

Uit de cijfers van WoningNet Holland Rijnland blijkt dat het aantal woningzoekenden regionaal is toegenomen. Ook Zoeterwoude heeft te maken met een beperkte stijging van het aantal actief zoekenden. Hiervan bestaat 63% uit starters op de woningmarkt. Toch is de druk op de sociale huursector lager dan in de regio. Dit geldt zowel voor starters als voor doorstromers. De slaagkans voor beide groepen is in Zoeterwoude groter dan in de regio.

Tabel 5.1: Gemeente Zoeterwoude. Inkomensdoelgroepen naar woonsituatie, 2014

	Corporatiewoningen		Particuliere huurwoningen		Koopwoningen		Totaal	
	%	Aantal	%	Aantal	%	Aantal	%	Aantal
Tot BBSH ⁵	54%	330	12%	40	23%	525	28%	895
BBSH – 34.911	14%	85	3%	10	6%	140	7%	235
34.911 – 38.950	6%	40	3%	10	7%	145	6%	195
38.950 – 43.000	6%	40	3%	10	7%	145	6%	195
Vanaf 43.000	19%	120	78%	265	57%	1.295	52%	1.680
Totaal	100%	615	100%	335	100%	2.250	100%	3.200

Bron: Woningmarktonderzoek 2015.

Volgens de Woningwet 2015 dient 80% van de vrijkomende sociale huurwoningen te worden toegewezen aan huishoudens met een jaarinkomen tot €34.911 (prijspeil 2015), de primaire doelgroep. Daarnaast mag 10% worden toegewezen aan de laagste middeninkomens (€34.911 tot ca. €38.950) en 10% aan bijzondere doelgroepen, zoals spoedzoekers of woonurgenten. Uitgesplitst naar aantallen blijkt dat in Zoeterwoude 35% van de inwoners behoort tot de primaire doelgroep en daarmee recht heeft op een sociale huurwoning (woning met een netto maandhuur lager dan €710, prijspeil 2015). Het merendeel van deze groep valt onder de huurtoeslaggrens (BBSH). Opvallend is dat slechts een deel van hen ook daadwerkelijk een sociale huurwoning bewoont. Een groot deel woont in een koopwoning of in de particuliere huursector.

Daarnaast zijn er ook huishoudens met een inkomen boven de €34.911 die wonen in een corporatiewoning, dit zijn de zogenaamde scheefwoners. In theorie houden zij een woning voor de lagere inkomens 'bezet'. Het huidige scheefheidspercentage bedraagt ongeveer 31%.

⁵ BBSH: Besluit Beheer Sociale Huursector. Dit is een wettelijk kader waaraan woningcorporaties (en gemeentelijke woningbedrijven) zich moeten houden. Volgens het besluit dienen hun werkzaamheden op het terrein van de volkshuisvesting te liggen. De inkomensdoelgroep op grond van het BBSH betreft de primaire doelgroep. Dit betreft de groep van huishoudens met een belastbaar inkomen tot de grens waarop men in aanmerking kan komen voor huurtoeslag.

Tabel 5.2: Gemeente Zoeterwoude. Verwachte ontwikkeling inkomensdoelgroepen per scenario, 2015-2025

	2015	2025	
		0% scenario	+1,5% scenario
Tot BBSH	895	955	820
BBSH – 34.911	235	255	215
34.911 – 38.000	195	210	230
38.000 – 43.000	195	210	230
Vanaf 43.000	1.680	1.790	1.925
Totaal	3.200	3.420	3.420

Bron: Woningmarktonderzoek 2015.

Als we kijken naar de toekomst zien we dat de ontwikkeling van de inkomensdoelgroepen in Zoeterwoude sterk afhankelijk is van de groei van de economie. Wanneer de economie groeit, neemt het aandeel lage inkomens af. In de tabel is de ontwikkeling geschetst aan de hand van twee economische groeiscenario's. Op dit moment is het 0% scenario het meest realistisch. Dit betekent een absolute groei van de groep lagere inkomens tot 2025. Daarmee gepaard gaat een toenemende vraag naar sociale huur.

Verkoop van sociale huurwoningen

Naast verhuur richt Rijnhart Wonen zich sinds 2010 op verkoop van een deel van haar bezit. Door deze verkoopstrategie creëert de woningcorporatie ruimte om te investeren in haar bestaande voorraad en nieuwbouw. Sommige bestaande woningen worden verkocht aan zittende huurders en anderen worden verkocht bij mutatie. In aantallen bedroeg de verkoop 70 woningen in de afgelopen vijf jaar. Voor de komende jaren wil Rijnhart Wonen haar verkoopprogramma continueren. De verwachting hierbij is een verkoop van circa 10 tot 15 woningen per jaar. Omdat het meestal de hogere inkomens zijn die een woning kunnen kopen, draagt de verkoop bij aan het terugdringen van de scheefheid. Keerzijde is dat door de verkoop het aantal sociale huurwoningen in de gemeente afneemt. Het is wenselijk om dit te compenseren. Rijnhart Wonen doet dit deels ook door de verkoopopbrengsten te investeren in nieuwbouw.

Toenemende druk op de sociale voorraad

Met de introductie van de passendheidsnorm per 1 januari 2016, wordt een groter beroep gedaan op het goedkopere deel van de sociale huurvoorraad: de woningen met een netto maandhuur onder de aftoppingsgrenzen (€ 576 voor 1- en 2-persoonshuishoudens, € 618 voor meerpersoonshuishoudens, prijspeil 2015). Vanaf 2016 moeten corporaties bij minimaal 95% van de toewijzingen aan huurders die op grond van hun inkomen recht hebben op huurtoeslag, een woning aanbieden met een huur tot een dergelijke huurprijs. In de periode 2009 – 2012 wees Rijnhart Wonen 73% van haar woningen passend toe; dit moet stijgen naar minimaal 95%. Dit leidt ertoe dat de corporatie op dit moment haar huren sterk aan het verlagen is om de doelstelling te halen. Het aantal huurwoningen met een huurprijs tot de aftoppingsgrenzen groeit, waardoor de slaagkansen voor laagste inkomens groeien. Het aanbod tussen de aftoppingsgrenzen en de liberalisatiegrens (€710, prijspeil 2015) neemt daardoor af.

Groeiende vraag naar goedkope koopwoningen

Uit het Woningmarktonderzoek 2015 komt naar voren dat de vraag naar goedkope koopwoningen de komende jaren verder toeneemt. Dit heeft vooral betrekking op het segment tot €250.000. Het meest gewenste woningtype is in dit geval de rijwoning. Een specifieke vraag is afkomstig van starters. Zij hebben volgens het woningmarktonderzoek vooral behoefte aan instap-woningen: rijwoningen met een koopprijs tot €180.000. De vraag naar koopappartementen is kritisch. Starters zoeken in beperkte mate naar een koopappartement tot circa €140.000, terwijl senioren vooral behoefte hebben aan

appartementen met een koopprijs rond de €250.000. De vraag van senioren is daarbij zeer specifiek: ze wensen voldoende ruimte in en buiten de woning, een goed imago en een goede (centrum-)locatie.

Woningvraag van bijzondere doelgroepen: zorgdoelgroepen en statushouders

Naast ontwikkelingen in de sociale huursector hebben trends en ontwikkelingen invloed op de vraag naar goedkope woningen. Zo leidt extramuralisering in de zorg ertoe dat mensen met een langdurige lichte zorgvraag geen recht meer hebben op een zorgplaats binnen een instelling (intramuraal). Zij zijn aangewezen op een reguliere woning of een woning in een beschutte woonomgeving. Zorgdoelgroepen zijn ouderen met een zorgvraag, mensen met een verstandelijke beperking en mensen met een psychiatrische stoornis. Kenmerk van deze doelgroepen is dat zij vaak een laag inkomen hebben en daarmee voor huisvesting zijn aangewezen op de goedkopere delen van de voorraad. Volgens een schatting van WJZ neemt het aantal ouderen met een lichte zorgvraag toe met ruim 300 personen tot 2030 (waarvan 220 in Dorp en 85 in Rijndijk). Waar een deel van hen eerder verhuisde naar een intramurale plaats, zijn zij nu aangewezen op de reguliere voorraad. Dit leidt tot een toename in de vraag.

Ook heeft de recente toename in de instroom van asielzoekers gevolgen voor de druk op de sociale voorraad. Gemeenten zijn wettelijk verplicht om asielzoekers met een verblijfsvergunning, de zogenaamde statushouders of verblijfsgerechtigden, te huisvesten. Hiertoe wordt per gemeente halfjaarlijks een taakstelling vastgesteld. De taakstelling van Zoeterwoude was in de eerste helft van 2015 zeven statushouders en bedraagt voor de tweede helft acht statushouders. De verwachting is dat deze taakstellingen de komende jaren in omvang toenemen. Hoewel de grootte van de groep statushouders beperkt is, leidt dit tot extra vraagdruk in het sociale segment.

5.2 Waar zetten we op in?

Voldoende beschikbaar aanbod voor de lage inkomens

We vragen Woningcorporatie Rijnhart Wonen om te zorgen voor voldoende passend woningaanbod⁶ voor kwetsbare doelgroepen. Kwetsbare doelgroepen bestaan uit mensen die zonder extra maatregelen niet aan een passende woonruimte kunnen komen. Het gaat dan vooral om huishoudens met de laagste inkomens (minder dan €34.911 bruto per jaar), maar deels ook om de laagste middeninkomens (tot ca. €38.950 bruto per jaar). Voor het bedienen van de woningvraag van deze laatste groep speelt ook de markt een belangrijke rol, mede omdat Rijnhart Wonen hier een beperkte taak heeft. Ons uiteindelijke doel is voor ieder huishouden een woning met woonlasten die in verhouding staan tot hun inkomen.

Voor de lage inkomens zetten we in op het vergroten van de voorraad sociale huurwoningen (met een huurprijs tot €710). Uit het woningmarktonderzoek is gebleken dat, afhankelijk van de economische groei, de behoefte aan sociale huur naar verwachting in de komende tien jaar groeit tot maximaal 585 woningen. Het is ons streven om dit aantal afhankelijk van de economische ontwikkeling in de komende jaren te bewerkstelligen, met in het bijzonder aandacht voor de goedkoopste delen van de voorraad (met een huur tot de aftoppingsgrenzen).

⁶ Per 1 oktober 2015 voert het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties een nieuw Woningwaarderingssysteem in. Dit heeft betrekking op de maximale huurprijs van sociale huurwoningen. Dit heeft geen effect op bestaande huurprijzen, vanwege het door Rijnhart Wonen gevoerde huurbeleid. Door invoering van de passendheidsnorm en prestatieafspraken over de omvang en samenstelling van sociale voorraad heeft het nieuwe WWS ook geen invloed op de omvang en samenstelling van de sociale voorraad bij toewijzing.

Naast het aanbod gaat het om voldoende beschikbaarheid. Waar de sociale voorraad in aantallen voldoende kan zijn, betekent dit niet automatisch dat doelgroepen er zondermeer aanspraak op kunnen maken. In veel gevallen worden sociale huurwoningen bewoond door huishoudens die op basis van hun inkomen of huishoudenssamenstelling niet 'passen' bij de woning. Het gaat dan bijvoorbeeld om huishoudens met een inkomen boven de inkomensgrens voor sociale huur. Dit betekent dat de doelgroepen waarvoor de woningen oorspronkelijk bedoeld zijn er niet terecht kunnen. We zetten in op het bevorderen van doorstroming en het terugdringen van het scheefheidspercentage om de beschikbaarheid van de sociale voorraad te verbeteren. Daarnaast ondersteunen we de verkoop van huurwoningen door Woningcorporatie Rijnhart Wonen aan bewoners, zodat investeringsruimte beschikbaar komt voor de realisatie van nieuwe sociale huurwoningen.

Voor de middeninkomens meer aanbod in de vrije sector

Door de strenge inkomensgrenzen rond toewijzing maken de meeste middeninkomens geen aanspraak op de sociale huursector. Toch is een deel van hen niet in staat een woning te kopen. Om te voorkomen dat deze groep tussen wal en schip raakt, zetten we in op het vergroten van het aanbod huurwoningen met een huurprijs in de prijsklasse rond de €800 tot €900. Een deel van de vraag naar dit woningtype is afkomstig van de meer vermogende ouderen die hun woning verkocht hebben en in de toekomst willen huren. Het vergroten van het aanbod in de vrije sector draagt daarmee bij aan de mogelijkheden voor doorstroming van de hoge inkomens uit de sociale huursector. Vanwege strikte wet- en regelgeving mag Rijnhart Wonen niet investeren in dit marktsegment. De realisatie van vrije sectorhuurwoningen vraagt daarom om nauwe samenwerking met de markt.

Voldoende aanbod goedkope koopwoningen

We zetten in op voldoende aanbod goedkope koopwoningen voor verschillende doelgroepen. Voor starters ontwikkelen we in samenspraak met marktpartijen de zogenaamde instap-rijwoningen met een koopprijs tot €180.000. Daarnaast zetten we in beperkte mate in op de ontwikkeling van koopappartementen voor starters. Dit biedt tevens kansen voor het binden van jongeren aan de gemeente.

Voor senioren zetten we in op meer aanbod kwalitatief hoogwaardige appartementen. Bij voorkeur in de prijsklasse tot €250.000, meestal ook de waarde van hun huidige koopwoning. Door in te spelen op de specifieke woonvraag van senioren kan doorstroming binnen Zoeterwoude bevorderd worden.

De ontwikkeling van goedkope koopwoningen kunnen we als gemeente niet alleen. We vinden het belangrijk om samen met ontwikkelaars, makelaars en andere marktpartijen te verkennen waar kansen liggen. Dit vraagt om continue monitoring. Daarnaast zetten we in op kleinschalige ontwikkelingen die voorzien in de behoefte. Het leveren van maatwerk is hierbij het uitgangspunt.

Woningverduurzaming voor lagere woonlasten

Betaalbaarheid gaat om meer dan alleen de huurprijs. Ook de totale woonlasten spelen een belangrijke rol als het gaat om een betaalbaar aanbod. Zo dragen lagere energielasten bij aan het bevorderen van betaalbaarheid. Om woonlasten op lange termijn betaalbaar te houden vragen we Rijnhart Wonen haar bezit energetisch te verbeteren. Uitgangspunt is het verbeteren van de energieprestaties, maar alleen als de betaalbaarheid overeind blijft.

Particuliere woningeigenaren stimuleren we door het organiseren van klantgerichte campagnes. Door mensen meer bewust te maken van de voordelen van woningverduurzaming zetten we in op energiebesparing in de koopsector.

5.3 Welke stappen zetten we?

Concrete acties die we ondernemen hebben we opgenomen in een uitvoeringsprogramma. Dit programma is te vinden in hoofdstuk 8 van deze woonvisie. Onderstaand hebben we alvast de hoofdlijnen geschetst als het gaat om de uitvoering van de pijler betaalbaarheid.

Prestatieafspraken over de sociale voorraad

Met Woningcorporatie Rijnhart Wonen maken we prestatieafspraken over de omvang en samenstelling van de sociale voorraad. We baseren ons hierbij op het woningmarktonderzoek en actuele ontwikkelingen op de woningmarkt. De gewenste toename van de voorraad is afhankelijk van de economische groei en het terugdringen van de scheefheid. We maken afspraken voor de lange termijn (minimaal vijf jaar) en actualiseren deze in periodiek (jaarlijks) overleg.

Passend toewijzen

We vinden het belangrijk dat huishoudens passend worden gehuisvest, namelijk in een woning met woonlasten die passen bij hun inkomen. Dit betekent dat de voorraad sociale huurwoningen moet aansluiten bij de vraag. Met Rijnhart Wonen spreken we af hoe de voorraad in de komende jaren verdeeld moet zijn over verschillende prijsklassen.

Wanneer een woning onder de aftoppingsgrens vrijkomt wordt deze conform de passendheidsnorm toegewezen aan huishoudens met een inkomen onder de huurtoeslaggrens. De groeiende vraag van statushouders en zorgdoelgroepen wordt hierin meegenomen.

Ontwikkelingen in de vrije huursector en goedkope koopsector

Om ook voor de middeninkomens voldoende aanbod te realiseren en mogelijkheden voor doorstroming vanuit de sociale huursector te verbeteren, vergroten we het aanbod huurwoningen met een huurprijs rond de €800 tot €900. In nauwgezet overleg met de markt bepalen we welke locaties (of gebouwen in geval van transformatie, hetzij beperkt) in Zoeterwoude kansrijk zijn voor ontwikkelingen in dit segment. Daarnaast bepalen we in samenspraak met de markt waar in Zoeterwoude kansen liggen voor de ontwikkeling van goedkope koopwoningen en hoe groot de behoefte is. In het woningbouwprogramma in hoofdstuk 8 zijn concrete woningbouwaantallen voor dit segment opgenomen.

Verduurzamen van de sociale voorraad

We maken met Rijnhart Wonen afspraken over het energetisch verbeteren van hun bezit. We streven in de periode 2008 – 2018 naar 20% besparing op de totale CO₂ uitstoot in de bestaande huurwoningenvoorraad op beide peildata. Dit is conform het covenant tussen Aedes en het ministerie van VROM, Covenant Energiebesparing Corporatiesector van 10 oktober 2008. Bij woningen die Rijnhart Wonen afstoot geldt deze ambitie niet. Uitgangspunt van de afspraken rond energiebesparing is de woonlastenbenadering. Dit betekent dat investeringen in duurzaamheid niet, of slechts in geringe mate, leiden tot verhoging van woonlasten. Met ingang van 2016 stelt de gemeente Zoeterwoude een subsidieregeling open voor huurders van woningen, gericht op energiebesparende maatregelen aan de woning en duurzame opwekking van energie. Huurders kunnen subsidie krijgen wanneer zij zelf investeren in deze maatregelen. Deze regeling is tot stand gekomen in samenspraak met Rijnhart Wonen en wordt gefinancierd uit het Duurzaamheidsfonds van de gemeente Zoeterwoude.

Stimuleren van woningverduurzaming door particuliere woningbezitters

Bij het lokaal stimuleren van duurzame energie-initiatieven krijgt de gemeente Zoeterwoude, via deelname aan de regionale alliantie, ondersteuning van de VNG in het kader van het Energieakkoord (Deelprogramma particuliere woningeigenaren). Coördinatie en uitvoering ligt bij de Omgevingsdienst West-Holland. Voorlichting en facilitering van huiseigenaren geschiedt onder meer via het Duurzaam Bouwloket (www.duurzaamzoeterwoude.nl). Daarnaast biedt de gemeente Zoeterwoude al sinds 2012 de mogelijkheid aan particuliere woningeigenaren om kosteloos een energiescan te laten uitvoeren. Ook is er sinds 2012 een gemeentelijke subsidieverordening van kracht voor eigenaren van woningen, gericht op energiebesparende maatregelen aan de woning en duurzame opwekking van energie. Deze subsidieregeling, die eveneens wordt gefinancierd uit het gemeentelijke Duurzaamheidsfonds, is verlengd tot en met 2016. In 2015 is een programma gestart dat speciaal gericht is op VvE's van wooncomplexen, met voorlichtingsbijeenkomsten en een kosteloze energiescan per complex.

6 Kansen voor nieuwe woonvormen

In de huidige tijdsgeest vindt er een omslag plaats in de manier van denken over wonen en bouwen. Parallel met de transitie van aanbodgestuurd naar vraaggericht ontwikkelen loopt een groeiende behoefte aan zelfbouw. Bewoners die zelf de regie in de hand willen houden als het gaat om de bouw van hun woning. Maar ook bewoners die gezamenlijk het beheer en onderhoud van meerdere panden op zich willen nemen, in de vorm van een wooncoöperatie.

Kenmerk van dit soort ontwikkelingen is dat het in de basis van onderaf komt. Het gaat om bouwen vanuit eigen initiatief en realisatie van minder 'standaard' woonproducten. Kern van dit hoofdstuk is dat wij als gemeente deze vormen van zelforganisatie toejuichen en zoveel mogelijk willen ondersteunen. Daarom in dit hoofdstuk een uitwerking van de pijler kansen voor nieuwe woonvormen.

6.1 Wat speelt er?

Behoefte aan (Collectief) Particulier Opdrachtgeverschap

Uit de bijeenkomsten voor de woonvisie komt naar voren dat er behoefte bestaat aan zelfbouw. Al dan niet in Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO) willen bewoners steeds vaker zelf de regie voeren over de bouw van hun woning. Op dit moment verkent Zoeterwoude voor Elkaar in samenspraak met een aantal bewoners de kansen voor (C)PO in Zoeterwoude.

Oprichting van wooncoöperaties

De Woningwet 2015 biedt de mogelijkheid om bezit van een woningcorporatie af te stoten aan een wooncoöperatie. Een wooncoöperatie is een vorm van zelforganisatie van kopers en huurders, waarin zij gezamenlijk hun woningen onderhouden en beheren en hier eigendom of zeggenschap over krijgen. Wanneer minimaal vijf bewoners van in elkaars nabijheid gelegen woningen een wooncoöperatie willen oprichten, kunnen zij daarover met de corporatie in gesprek gaan.

Op dit moment verkent de Werkgroep Wonen van Zoeterwoude voor Elkaar de mogelijkheden hiervoor. Zij doen onderzoek naar de oprichting van wooncoöperaties in Nederland en verkennen de behoefte in Zoeterwoude.

Nieuwe woonvormen voor ouderen

Met de vergrijzende bevolking neemt naar verwachting ook de behoefte aan specifieke woonvormen voor ouderen toe. Vanwege rijksbeleid zijn ouderen voor zorg- en ondersteuning steeds vaker afhankelijk van hun directe omgeving. Een deel van hen organiseert dit zelf. Hoewel dit een nichemarkt betreft, valt hierbij te denken aan vernieuwende woonconcepten als groepswonen voor ouderen en combinaties van jong en oud. Wanneer bewoners initiatief nemen voor de ontwikkeling van dit soort woonconcepten staan wij hier als gemeente voor open.

6.2 Waar zetten we op in?

We zetten bovenal in op het faciliteren en ondersteunen van innovatieve woonvormen. Voorwaarde is dat het initiatief vanuit bewoners (en eventueel de markt) leidend is. We bieden ruimte aan initiatiefnemers en ontwikkelaars met vernieuwende ideeën voor het wonen in Zoeterwoude. Dit betekent niet dat we alles zondermeer toestaan, maar wel dat er in goed overleg veel mogelijk is. In de themabijeenkomsten voor de woonvisie hebben we in samenwerking met onze maatschappelijke partners en de Werkgroep Wonen van Zoeterwoude voor Elkaar al een aantal woonvormen in kaart

gebracht. Onderstaand een groslijst, die vooral niet uitputtend is. We staan open voor nieuwe initiatieven.

Kansen voor (collectief) particulier opdrachtgeverschap

Steeds vaker ontwikkelen bewoners in zelfbouw. Als gemeente zetten we in op deze groeiende behoefte. We bieden ruimte aan initiatieven en ondersteunen waar nodig in de begeleiding en ontwikkeling.

Wooncoöperaties

De Werkgroep Wonen van Zoeterwoude voor Elkaar is op dit moment nog bezig met het verkennen van de mogelijkheden voor wooncoöperaties. Als gemeente staan we open voor dit initiatief. Waar het woningen van Rijnhart Wonen betreft, zal het gaan om samenwerking tussen de gemeente, de woningcorporatie, de Huurderij en bewoners. In afwachting van het onderzoek begeleiden en ondersteunen we waar mogelijk.

Kansen voor groepswonen

Vanuit de zorggedachte, maar ook vanuit sociale relaties, kiezen ouderen steeds vaker voor het wonen in groepen. Dit betekent samenleven met een groep bewoners van vergelijkbare leeftijd of met een vergelijkbare leefstijl. Bij gebleken behoefte zetten we in op het faciliteren van de ontwikkeling van groepswonen. Bewonersinitiatief is hierin leidend.

Kansen voor de combinatie van jong en oud

Een tweede mogelijke woonvorm ontwikkeld vanuit de zorggedachte, is die waarin jong en oud samenleven. Het uitgangspunt is betaalbare woonruimte voor jongeren, in ruil voor een stukje zorg voor de oudere medebewoners. Mogelijkheden liggen er zowel op complex- als woningniveau. Bij voldoende behoefte slaan we twee vliegen in een klap. Enerzijds biedt het oplossing voor het tekort aan betaalbare starterswoningen. Anderzijds voorziet het in de groeiende behoefte aan wonen met zorg. Ook hier geldt dat het initiatief van onderop leidend is.

Kansen voor begeleid wonen

Vernieuwende vormen van begeleid wonen is een derde vorm van wonen met (zorg)ondersteuning waar mogelijk behoefte aan is. Bij gebleken behoefte ondersteunen we de ontwikkeling van woonvormen die zich hiervoor lenen. Een voorbeeld hiervan is een Thomashuis, die woonmogelijkheid biedt aan mensen met een verstandelijke beperking. Andere voorbeelden zijn het Herbergier-concept, de zorgplaatsen zoals in Residence Hooghe Rhijndijk te Leiden of een kangoeroewoning.

Uitgangspunt is dat eventuele nieuwe woonvormen voor begeleid wonen worden gerealiseerd in samenspraak met de plannen van onze zorgpartijen. Zij hebben het meeste zicht op de ontwikkelingen in de komende jaren.

Inzetten op transformatie

Een toenemend aantal gebouwen verliest haar functie. Leegstand doet afbreuk aan de leefbaarheid in en aantrekkelijkheid van de gemeente. Hoewel de leegstand in Zoeterwoude beperkt is prioriteren we het gebruik van transformatie (of hergebruik) bij de ontwikkeling van nieuwe woonvormen.

6.3 Welke stappen zetten we?

Inzetten op het proces

De pijler kansen voor nieuwe woonvormen is vooral procesmatig van aard. Het verkennen van de kansen en de ontwikkeling van nieuwe woonvormen vraagt om samenwerking. Een samenwerking tussen gemeente, markt, Rijnhart Wonen, zorginstellingen, bewoners (met in het bijzonder Zoeterwoude voor Elkaar) en andere partners. Het initiatief voor nieuwe woonvormen ligt primair bij de markt en bewoners. Als gemeente stellen we ons open op voor initiatieven en organiseren samen met belanghebbenden een dialoog over kansen en ontwikkeling.

Formuleren van beleid

De concrete stap die wij als gemeente zetten is het formuleren van beleid rond nieuwe woonvormen. Aanvragen voor specifieke woonvormen passen vaak niet in het standaardbeleid en vragen om maatwerk. Administratieve rompslomp leidt tot energieverlies bij initiatiefnemers. Om dit te voorkomen leggen we als gemeente vast hoe we omgaan met specifieke aanvragen. Niet alles is zondermeer mogelijk, maar keuzes worden altijd gemaakt in goed overleg.

7 Wonen met zorg

Veranderende wet- en regelgeving, de toenemende vergrijzing en langer zelfstandig wonen door ouderen, hebben gevolgen voor de vraag naar wonen met zorg. Wonen met zorg is een begrip dat breed geïnterpreteerd kan worden. Het varieert van woonplaatsen in een instelling (Zorglocatie Emmaus) en begeleid wonen (Swetterhage) tot het aanpassen van reguliere woningen. Daarnaast gaat het evengoed om de woonomgeving. De vraag hoe diensten en voorzieningen te organiseren in de nabijheid van de zorgbehoevenden staat hierbij centraal. In dit hoofdstuk werken we de pijler wonen met zorg verder uit. We richten ons in het bijzonder op de zorgdoelgroepen: ouderen met een zorgvraag, mensen met een verstandelijke beperking en mensen met een psychiatrische stoornis.

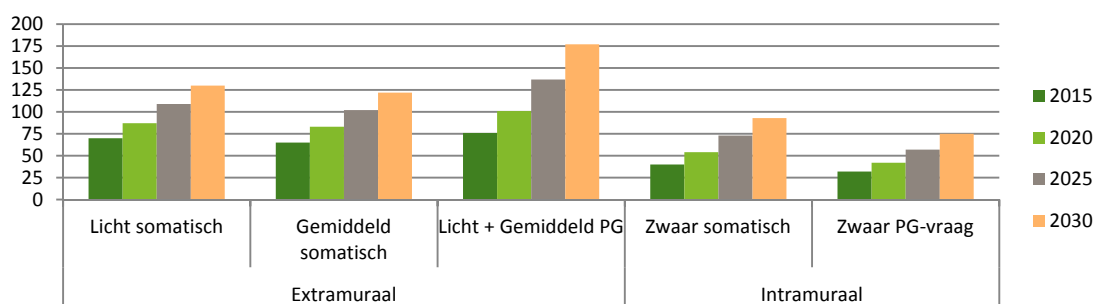
7.1 Wat speelt er?

Veranderende woonbehoeften door extramuralisering

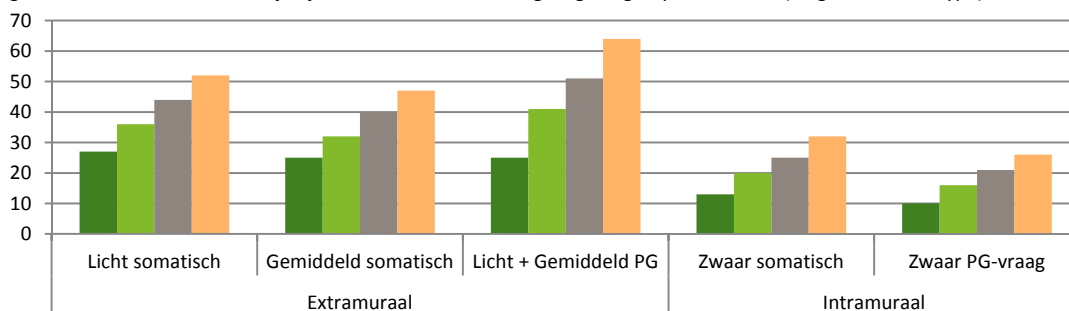
Rijksbeleid bepaalt dat alleen mensen met een zware zorgvraag nog aanspraak maken op een verzorgingsplaats in een instelling, ofwel intramurale opname. Mensen met een lichte zorgvraag die voorheen aanspraak maakten op intramurale woonplaatsen, zijn nu aangewezen op huisvesting in de reguliere woonomgeving. Een deel van hen blijft zelfstandig blijven wonen, waar nodig met aanpassingen en zorg aan huis. Een ander deel heeft behoefte aan woonplekken in meer beschutte woonomgevingen. Het leveren van zorg aan huis en het aanpassen van bestaande woningen vraagt de komende jaren om extra aandacht.

WIJdeZorg heeft de verwachte ontwikkeling van het aantal PG ouderen met een zorgvraag tot 2030 in kaart gebracht. Dit is ook de reden dat dit hoofdstuk doorkijkt tot 2030 en niet tot 2025. Onderstaande figuren bieden een weergave, voor zowel de kern Zoeterwoude-Dorp als de kern Zoeterwoude-Rijndijk.

Figuur 7.1: Kern Zoeterwoude-Dorp. Verwachte ontwikkeling zorgdoelgroepen ouderen (zorgzwaarte en -type) 2015-2030



Figuur 7.2: Kern Zoeterwoude-Rijndijk. Verwachte ontwikkeling zorgdoelgroepen ouderen (zorgzwaarte en -type) 2015-2030

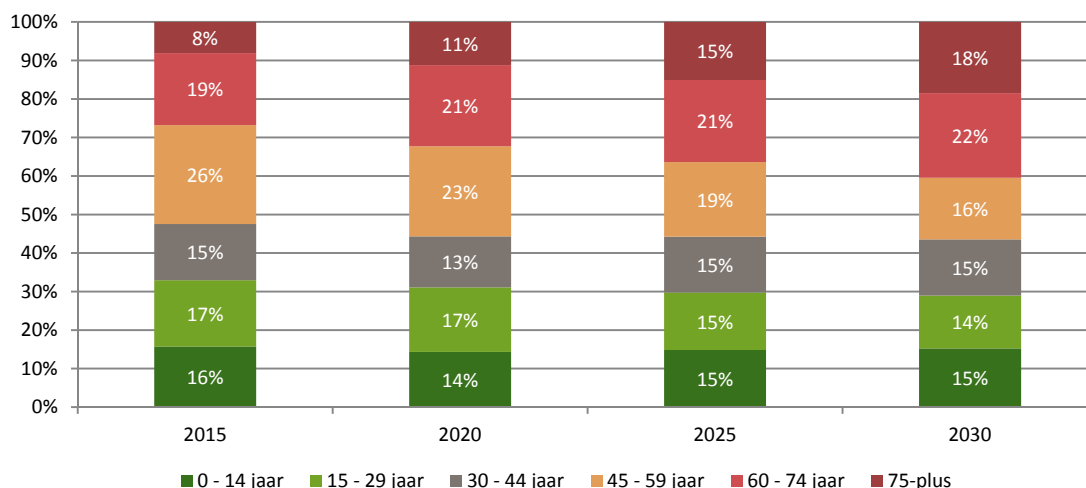


Bron: WIJdeZorg, 2014.

Langer zelfstandig wonen door ouderen

Het aantal ouderen neemt toe. De verwachting is dat het aandeel 75-plussers tot 2030 zelfs meer dan verdubbelt. Dit samen met de trend dat ouderen langer zelfstandig wonen, vanwege persoonlijke motieven of gedwongen door rijksbeleid, heeft gevolgen voor de woningvoorraad. Woningaanpassingen, installatie van domotica⁷ en meer zorg aan huis doen de komende jaren hun beslag op de gemeentelijke Wmo-gelden. Daarnaast wordt er meer en meer beroep gedaan op ondersteuning vanuit de samenleving.

Figuur 7.3: Gemeente Zoeterwoude. Ontwikkeling bevolkingssamenstelling naar leeftijd.



Bron: Woningbehoefteprognose Provincie Zuid-Holland, 2013.

Slechts een deel van de voorraad geschikt

Uit het Woningmarktonderzoek 2015 blijkt dat slechts een deel van de bestaande woningvoorraad in Zoeterwoude al geschikt is voor ouderen of zich leent voor woningaanpassing. Ongeveer 355 woningen (ca. 10% van de huidige voorraad) zijn al geschikt. Hiervan staan er 250 in Zoeterwoude-Dorp en 85 in Zoeterwoude-Rijndijk. Vertaald naar de prognoses zijn deze aantallen onvoldoende om de vraag naar zelfstandige vormen van wonen met zorg op te vangen.

Naast de geschikte woningen kan een deel van de voorraad met relatief eenvoudige aanpassingen geschikt gemaakt worden voor bewoning door ouderen met een zorgvraag. Volgens het woningmarktonderzoek is dat ongeveer een derde van de bestaande voorraad, ofwel bijna 1.100 woningen. Een deel van de ouderen zal hun woning geschikt maken om er oud te worden, een deel zal ervoor kiezen te verhuizen naar een geschikte woning.

Kanttekening bij het bovenstaande is dat een deel van de (potentieel) geschikte woningen op dit moment niet bewoond wordt door de doelgroepen waarvoor deze passend is.

7.2 Waar zetten we op in?

Zelfstandig oud worden in de eigen kern

Het is goed oud worden in Zoeterwoude. Mensen kunnen zelfstandig en veilig in hun eigen omgeving blijven wonen, ook bij een zorgbehoefte. Hiermee kunnen ze hun sociale netwerk behouden. Inbedding

⁷ Domotica: De integratie van technologie en diensten, ten behoeve van een betere kwaliteit van wonen en leven. Bij domotica draait het niet alleen om integratie van techniek en bediening in de woning, maar ook om de dienstverlening van buitenaf naar de woning.

in het sociale netwerk vinden we belangrijk, omdat dit betekent dat ouderen mee kunnen blijven doen aan de samenleving. Ook kunnen zij op deze manier beter aanspraak maken op ondersteuning vanuit de directe omgeving. Dit ondersteunt de participatiegedachte.

We zetten daarom in op een woningaanbod dat voorziet in de woonbehoeften van ouderen. Hierbij hoort een passend aanbod voor ouderen die willen verhuizen. Door het bieden van geschikte woningen verlagen we de drempel om de verhuistap te maken. Bijkomend voordeel is dat wanneer ouderen verhuizen, zij vaak een gezinswoning achterlaten. Dit bevordert de doorstroming.

Ouderen met een voorkeur voor woningaanpassing begeleiden we in dit proces. Tijdig aanpassen van de woning kan ongelukken in huis voorkomen. We doen dit enerzijds met de inzet van beschikbare Wmo-gelden voor mensen met een geldige indicatie. Anderzijds richten we ons op voorlichting over woningaanpassing en het leven met lichamelijke beperkingen. Juist voorlichting moet bijdragen aan bewustwording. Ouderen zijn immers primair zelf verantwoordelijk voor het tijdig geschikt maken van hun woning.

Daarnaast streven we naar een geschikt voorzieningen- en dienstenaanbod in zowel Zoeterwoude-Dorp als Zoeterwoude-Rijndijk. Het gaat hierbij om zorgvoorzieningen, zoals voldoende mogelijkheden voor zorg aan huis of medische voorzieningen (bijvoorbeeld een huisartsenpost). Ook gaat het om de basisvoorzieningen, zoals een supermarkt. We willen het aanbod dicht bij de doelgroepen organiseren. Het gaat dan niet alleen om fysieke afstand, maar ook om een nieuwe manier van diensten en voorzieningen aanbieden. Hierbij valt te denken aan een haal- of brengservice zoals beschreven in hoofdstuk 4. Als gemeente faciliteren we dit soort ontwikkelingen, maar het initiatief hiervoor ligt primair bij onze bewoners en maatschappelijke partners. Een deel van dit soort activiteiten vraagt om vrijwillige ondersteuning.

Tot slot zetten we in op multifunctionele accommodaties. Verschillende functies komen samen onder een dak. Een voorbeeld hiervan zijn de ontwikkelingen rond de Eendenkooi. Door de realisatie van Verde Vista Meerburg zal het voorzieningenaanbod van Rijndijk richting deze locatie opschuiven. Het behoud van een multifunctionele accommodatie in Zoeterwoude Rijndijk is van belang voor de huisvesting van meerdere voorzieningen. Deze locatie kan mogelijk een centrale ontwikkeling in de Rijndijk zijn waar wonen, werken en welzijn gecombineerd worden en waarbij een multifunctioneel centrum behouden blijft als belangrijk ontmoetingscentrum. Hierdoor kan een ieder blijven meedoen aan de samenleving.

Voldoende beschutte en begeleide woonplekken

Een deel van de zorgdoelgroepen blijft behoefte houden aan een 'tussenvorm' tussen intramuraal wonen en een woonplek in de reguliere voorraad. Dit zijn de beschutte en/of begeleide woonplekken. We zetten in op voldoende aanbod voor deze mensen. Gemiva-SVG Groep is bezig met de nieuwbouw in Swetterhage. Deze nieuwbouw biedt mogelijkheden voor mensen met een verstandelijke beperking die een beschutte woonomgeving nodig hebben. Ook WJdeZorg en Zoeterwoude voor Elkaar werken aan het in kaart brengen van de behoefte aan begeleide woonplekken. In nauwe samenwerking met de zorginstellingen en Rijnhart Wonen monitoren we of dit voldoende is om de vraag te bedienen.

Ook staan we als gemeenten open voor nieuwe woonvormen voor begeleid wonen, mits bij gebleken behoefte. Bekende voorbeelden zijn concepten als een Thomashuis of de Herbergier, maar ook Residence Hooghe Rhijndijk te Leiden. Realisatie van deze woonvormen stemmen we in nauwgezet overleg met onze zorgpartners af.

Voldoende intramuraal aanbod

Ondanks extramuralisering blijft de behoefte aan intramurale woonplaatsen voor ouderen in de komende jaren toenemen. Dit is mede een gevolg van de vergrijzing. We zetten in op voldoende aanbod voor deze doelgroep. De intramurale woonplaatsen worden vanuit de Wet Langdurige Zorg bekostigd en door het zorgkantoor ingekocht. De bekostiging is gericht op het tot stand brengen van woonplaatsen voor inwoners met een intensief c.q. zwaar zorgprofiel. Voor wat betreft het bepalen van de gewenste capaciteit hanteert het zorgkantoor de regio Zuid Holland. Volgens berekeningen zijn er voldoende intramurale zorgplaatsen in de genoemde regio beschikbaar, echter deze zijn niet altijd van voldoende kwaliteit. De gewenste toename van intensieve en daardoor duurdere zorgplaatsen moet plaats vinden binnen de beschikbare budgetten. WIJdeZorg heeft door middel van haar huisvestingsbeleid geanticipeerd op deze ontwikkeling. Ze heeft in de regio een van haar locaties afgebouwd en geïnvesteerd in de ontwikkeling van zeven zorglocaties bestaande uit een ruim aantal plaatsen, waardoor de bekostiging van het gewenste comfort en de benodigde faciliteiten mogelijk is. In 2015 is de nieuwbouw van zorglocatie Emmaus gestart en deze wordt naar verwachting begin 2017 opgeleverd. Het aantal intramurale woonplaatsen blijft ondanks de toename van de zorgkosten gelijk, maar de woonplaatsen voor intensieve zorg nemen toe. Evenals het aantal levensloopbestendige (huur)woningen waardoor de extramuralisering verder kan worden voortgezet.

WIJdeZorg beschikt over een zorg thuis team met wijkverpleegkundigen, dat zorg thuis biedt in Zoeterwoude Dorp en Zoeterwoude Rijndijk, waarbij gewerkt wordt aan een uitbreiding van de zorgtaken en verantwoordelijkheden rondom het gebied Rijndijk.

De intramurale huisvesting voor mensen met een psychiatrische stoornis, ofwel plekken beschermd wonen, wordt regionaal georganiseerd. Leiden is hiervoor de centrumgemeente. Voor de huisvesting van deze zorgdoelgroep gaan we regionaal afspraken maken.

7.3 Welke stappen zetten we?

De concrete acties die we ondernemen zijn opgenomen in het uitvoeringsprogramma in hoofdstuk 8. Onderstaand een korte schets van de belangrijkste hoofdlijnen.

Samenwerking met onze partners

Samen met onze partners (Gemiva-SVG, WIJdeZorg, Rijnhart Wonen, De Huurderij, Zoeterwoude voor Elkaar, bewoners, markt, regionale partners en meer) geven we vorm aan wonen met zorg. Waar de vraag van zorgdoelgroepen de komende jaren verandert is het belangrijk om hierop tijdig in te spelen. Alleen door nauw samen te werken kunnen we dit bereiken. In samenspraak met onze partners bieden we ruimte aan ontwikkeling van nieuwbouw voor zorgdoelgroepen in onze gemeente, aansluitend bij de woonbehoeften.

Voor intramurale zorgplaatsen zal de afstemming vooral plaatsvinden met de zorginstellingen, met in het bijzonder Gemiva-SVG en WIJdeZorg, maar ook met regionale partners. Waar het gaat om de vraag naar begeleid wonen wordt nadrukkelijk samenwerking gezocht met Gemiva-SVG en WIJdeZorg, Woningcorporatie Rijnhart Wonen en Zoeterwoude voor Elkaar.

Een van onze belangrijkste uitgangspunten is dat zorgdoelgroepen mee blijven doen aan de samenleving. Dit vraagt onder andere een actieve rol van onze inwoners. Het gaat dan al om relatief eenvoudige handelingen, zoals het af en toe doen van een boodschap of een maaltijd bereiden voor een zieke buurman of buurvrouw. Maar ook bredere vrijwillige inzet is hard nodig. Zoeterwoude kent een hechte samenleving met een rijk verenigingsleven. Dit is de kracht van onze gemeenschap. Juist inzetten

op een duurzame samenwerking met de gemeenschap is een essentiële voorwaarde om iedereen in staat te stellen om mee te blijven doen. We kunnen het niet alleen.

Begeleiding van ouderen

Ouderen gaan we actief begeleiden in hun woonwensen. Door actieve voorlichting werken we aan bewustwording over de mogelijkheden voor tijdige woningaanpassing. Dit voorkomt ongelukken in de toekomst. Voor het deel van de ouderen in corporatiewoningen organiseren we de voorlichting in samenspraak met Rijnhart Wonen.

Een deel van de ouderen wil liever verhuizen dan aanpassen. Samen met de marktpartijen maken we een inschatting van de omvang en de wensen van deze doelgroep. Aan de hand hiervan bepalen we of en waar we mogelijkheden zien in Zoeterwoude. Daarnaast bieden we als gemeente de mogelijkheid voor procesbegeleiding bij een verhuizing.

8 Uitvoering van het woonbeleid

Van visie naar actie, dat is de kern van dit laatste hoofdstuk. In het uitvoeringsprogramma beschrijven we welke activiteiten we uitvoeren. Waar de activiteiten betrekking hebben op nieuwbouw vertalen we dit in het tweede deel van dit hoofdstuk naar een concreet woningbouwprogramma voor de komende jaren.

8.1 Uitvoeringsprogramma

In het onderstaande schema hebben we per pijler uitgeschreven welke activiteiten we ondernemen in samenwerking met verschillende partners. De activiteiten zijn per pijler uitgeschreven. Opgenomen is wat de activiteit inhoudt, wat het doel is, wat de looptijd is en wie er verantwoordelijk zijn voor de uitvoering.

G	=	Gemeente Zoeterwoude
W	=	Woningcorporatie Rijnhart Wonen
M	=	Marktpartijen
Z	=	Zorginstellingen
B	=	Bewoners
H	=	Huurdersbelangenvereniging De Huurderij (waar de huurdersbelangenvereniging een specifieke taak heeft is dit apart opgenomen)
ZvE	=	Zoeterwoude voor Elkaar (waar Zoeterwoude voor Elkaar een specifieke taak heeft is dit apart opgenomen)

In vet is aangegeven wie trekker is van de verschillende activiteiten, waarbij geldt dat de gemeente *faciliteert* op onderwerpen die anderen trekken. Voor onderwerpen die zij zelf trekken is de gemeente *initiatiefnemer*.

Pijler 1. Leefbaarheid in de kernen

Activiteit	Doel	Looptijd	Betrokken partijen
Realiseren van meer woningaanbod voor starters en jonge gezinnen	Verbeteren leefbaarheid in de kernen en vergroten levensvatbaarheid voorzieningen	2016 - 2025	G, W, M, B
Realiseren van meer geschikt woningaanbod voor ouderen	Inspelen op woonbehoeften van ouderen en bevorderen doorstroming	2016 - 2025	G, W, M, B
25% Lokaal Maatwerk bij toewijzing huurwoningen in het bijzonder ten behoeve van starters en senioren	Behoud van eigen bewoners in de gemeente	Continu, start vanaf 2016	G, W, H
Opstellen centrumbeleid voor de kernen Dorp en Rijndijk	Versterken van het voorzieningenaanbod en de leefbaarheid in de kernen	2016-2017	G, M, B
Afronding en optimalisatie herontwikkeling centrum Zoeterwoude-Dorp	Aantrekkelijk en levendig centrumgebied met een degelijk voorzieningenaanbod	2017 - 2020	G, W, M, H, B
Gebiedsvisie opstellen voor Zoeterwoude-Rijndijk	Versterken van het voorzieningenaanbod en de leefbaarheid in de Rijndijk	2016 - 2018	G, W, M, Z, B

Activiteit	Doel	Looptijd	Betrokken partijen
Werken aan duurzame stad en land verbindingen, waarbij de belangen van agrariërs, recreatie en toerisme in evenwicht ontwikkeld worden	Vergroten aantrekkingskracht voor recreatie en toerisme en daarmee verbeteren levensvatbaarheid voorzieningen	2016 - 2018	G, M

Pijler 2. Betaalbaarheid

Activiteit	Doel	Looptijd	Betrokken partijen
Maken van prestatieafspraken over de omvang en samenstelling van de sociale voorraad	Voldoende betaalbare woningen voor de lage inkomens (<€34.911)	Jaarlijks, start vanaf 2016	G, W, H
Nieuwbouw van goedkope koopwoningen	Bedienen van de vraag naar goedkope woningen, in het bijzonder van starters en ouderen	2016 - 2025	G, M, B
Nieuwbouw van vrije sector huurwoningen	Bedienen van de vraag naar vrije sector huurwoningen, in het bijzonder van middeninkomens en ouderen	2016 - 2025	G, M, B
Passend toewijzen van sociale huurwoning	Huishoudens met recht op huurtoeslag worden gehuisvest in woningen die passen bij hun inkomen	Continu, start vanaf 2016	G, W
Prestatieafspraken over de energieprestaties van sociale huurwoningen met de woonlastenbenadering als uitgangspunt. De prestatieafspraken gelden niet voor af te stoten bezit.	20% besparing op de totale CO ₂ uitstoot in de periode 2008 – 2018 in de bestaande huurwoningenvoorraad op beide peildata. Daarnaast draagt energiebesparing bij aan de betaalbaarheid.	Jaarlijks, start vanaf 2016	G, W, H
Beschikbaar stellen van subsidie voor huurders van woningen, gericht op energiebesparende maatregelen aan de woning en duurzame opwekking van energie.	Huurders in de sociale sector stimuleren om in overleg met de woningcorporatie extra energiemaatregelen te nemen.	Continu, start vanaf 2016	G, W, B
Voorlichting aan en faciliteren van particuliere woningbezitters via het Duurzaam Bouwloket	Particuliere woningbezitters stimuleren om hun woning te verduurzamen	2016 – 2025	G, B
Beschikbaar stellen van een kosteloze energiescan voor particuliere woningbezitters			
Subsidie beschikbaar stellen voor energiebesparende maatregelen aan de woning en duurzame opwekking van energie			
Voorlichtingsbijeenkomsten speciaal gericht op VvE's van wooncomplexen en het beschikbaar stellen van een kosteloze energiescan per complex			

Pijler 3. Kansen voor nieuwe woonvormen

Activiteit	Doel	Looptijd	Betrokken partijen
Organiseren dialoog rond nieuwe woonvormen met betrokkenen / potentieel geïnteresseerden	Verkennen kansen en mogelijkheden voor nieuwe woonvormen in Zoeterwoude	Continu, start vanaf 2016	G, W, M, Z, B
Ontwikkeling van woonvormen voor begeleid wonen	Ontwikkeling van innovatieve woonvormen voor begeleid wonen (Thomashuis, Herbergier, Residence Hooghe Rhijndijk)	2016 - 2025	G, W, M, Z, B
Onderzoek naar de mogelijkheden voor bewonerscoöperaties	In kaart brengen van de belangstelling en mogelijkheden voor bewonerscoöperaties	2016 - 2018	ZvE

Pijler 4. Wonen met zorg

Activiteit	Doel	Looptijd	Betrokken partijen
Nieuwbouw van specifieke seniorenwoningen (vraag monitoren i.s.m. marktpartijen)	Voldoende geschikte seniorenwoningen (vooral appartementen) om te voorzien in de vraag en doorstroming te bevorderen	2016 - 2025 (en 2030)	G, W, M
Ontwikkeling extra plaatsen verzorgd/ beschut/ begeleid wonen	Voldoende woonmogelijkheden voor ouderen, mensen met een verstandelijke beperking en mensen met een psychiatrische stoornis.	2016 - 2025 (en 2030)	G, W, M, Z
Ouderen actief begeleiden bij woningaanpassingen	Ouderen ondersteunen in het geschikt maken van hun huidige woning	Continu, start vanaf 2016	G, W, Z
Ouderen actief begeleiden bij een verhuizing	Ouderen ondersteunen in het verhuisproces	Continu, start vanaf 2016	G, W
Voorlichting voor ouderen	Ouderen bewust maken van het leven met lichamelijke ongemakken en de mogelijkheden voor verhuizing / woningaanpassing	Jaarlijks, start vanaf 2016	G, W, Z

8.2 Woningbouwprogrammering

Als gemeente willen we inspelen op de kansen die zich voordoen op de lokale en regionale woningmarkt. Voor ons is het belangrijk dat iedereen die in Zoeterwoude woont of wil wonen een passende woning kan vinden. Voor een meer gemixte bevolkingssamenstelling zetten we vooral in op voldoende woningen voor starters en jonge gezinnen. Maar ook onze ouderen vergeten we niet. Zoals we in onze visie beschrijven moet Zoeterwoude in 2025 een aantrekkelijk woonmilieu bieden voor bewoners van alle leeftijden.

De uitgangspunten van de woningbouwprogrammering zijn gebaseerd op het woningmarktonderzoek dat wij in 2015 hebben uitgevoerd. Daarnaast biedt de woonvisie bouwstenen voor de toetsing aan de Ladder voor Duurzame Verstedelijking. Dit is noodzakelijk om aan de verantwoordingsplicht bij nieuwe stedelijke ontwikkelingen te voldoen. We toetsen onze nieuwbouwplannen daarom aan de volgende criteria:

1. De mate waarin de plannen voorzien in de actuele regionale behoefte
2. Verlenen van prioriteit aan de ontwikkeling binnen bestaand stedelijk gebied
3. Indien de ontwikkeling buiten het bestaand stedelijk gebied gerealiseerd wordt, dan doen we dit op locaties die goed en multimodaal ontsloten (kunnen) worden.

Woningbouwprogrammering: actuele (regionale) behoefte

Kwantitatief: Voor een evenwichtiger bevolkingsopbouw kiezen we enkele inhoudelijke uitgangspunten voor het woningbouwprogramma. De minimale omvang van het woningbouwprogramma is gebaseerd op de lokale behoefte vanuit Zoeterwoude: 215 woningen in de periode 2015-2025. Waarbij 120 woningen worden toegerekend aan Zoeterwoude-Dorp en 95 aan Zoeterwoude-Rijndijk. Tot 2019 zijn 142 woningen op basis van de Woningbehoefteraming (WBR) 2013 in de Regionale Woonagenda reeds regionaal afgestemd. De lokale behoefte betreft vooral vraag naar goedkope koopwoningen en sociale huur en slechts in beperkte mate het hogere segment.

Gezien de beperkte plancapaciteit in onze buurgemeenten en de ambitie om een deel van de regionale vraag in het hogere segment aan Zoeterwoude te binden, liggen er (regionale) kansen voor de ontwikkeling van een groter aantal woningen, vooral in Zoeterwoude-Rijndijk. We richten ons hierbij specifiek op het ontwikkelen van woningen voor jonge gezinnen, omdat juist dit de doelgroep is waarvoor Zoeterwoude een goed woonmilieu biedt en die Zoeterwoude nodig heeft voor de toekomstige leefbaarheid. Vanuit de Ladder voor Duurzame Verstedelijking is het een vereiste dat we hiervoor regionale afstemming zoeken met de buurgemeenten (Leiden, Leiderdorp en Voorschoten).

Onze huidige plancapaciteit (per 1 oktober 2015) bedraagt 759 woningen tot 2025. Hiervan behoren 613 woningen tot de harde plancapaciteit, ofwel plannen die planologisch gezien mogelijk zijn. Dit aantal biedt voldoende ruimte aan minimaal de lokale behoefte, en aanvullend aan de regionale behoefte. In bijlage I is een overzicht opgenomen van de (potentiële) nieuwbouwlocaties (per 1 oktober 2015).

Kwalitatief: Naast de kwantitatieve behoefte is de kwalitatieve woningbehoefte tot 2025 in beeld gebracht. In het woningmarktonderzoek zijn kansrijke en kwetsbare segmenten voor de korte en de lange termijn onderscheiden, vanuit de lokale behoefte.

Figuur 8.1: Gemeente Zoeterwoude. Potentieel kansrijke en kwetsbare woningtypen, periode 2015-2025

		Korte termijn behoefte	
		Gunstig	Ongunstig
Lange termijn behoefte	Gunstig	<ul style="list-style-type: none"> • Kooprijwoningen tot €180.000 • Koopappartementen tot €200.000 • Koopappartementen €200-300.000 • Eengezinshuurwoningen tot €618 • Huurappartementen tot €576 	<ul style="list-style-type: none"> • Geschikte woningen voor zorgbehoevenden (huur en koop) • Huurappartementen vanaf €710
	Ongunstig	<ul style="list-style-type: none"> • Kooprijwoningen €180-250.000 • Huurappartementen tot €710 • Eengezinshuurwoningen vanaf €618 	<ul style="list-style-type: none"> • Koopappartementen vanaf €300.000 • Koopeengezinswoningen vanaf €250.000

In aantallen moeten woningen die volgens de lange-termijnbehoefte gewenst zijn, ongeveer gelijk verdeeld zijn over het woningbouwprogramma.

Overigens kan binnen segmenten die ongunstig scoren op lange termijn behoefte vervanging van verouderde kwaliteiten zinvol zijn, zeker in segmenten waar op korte termijn wel behoefte is; nu toevoegen later onttrekken.

Bron: Bewerking Companen, 2014.

In onze woningbouwprogrammering voor de lokale (afgestemde) behoefte sluiten we zoveel mogelijk aan op de bovenstaande kansrijke woningtypen. De uitgangspunten voor het bouwprogramma tot 2025 luiden als volgt:

- Voldoende betaalbaar aanbod voor de lage inkomens, inclusief bijzondere (zorg-)doelgroepen.
Toevoeging van (afhankelijk van het economisch scenario) 25 á 75 sociale huurwoningen met een huur tot de aftoppingsgrenzen. Gelet op de huidige toestroom van vluchtelingen, het nog voorzichtige economische herstel (0% scenario), de introductie van de passendheidsnorm per 01-01-2016 en de verkoop van woningen uit de bestaande voorraad, gaan we vooralsnog uit van 75 sociale huurwoningen op een totaal van 215 nieuwbouw. Dit betekent dat we vasthouden aan de norm van 35% bij nieuwbouw.
- Inspelen op de woonwensen van de groeiende groep ouderen en de woonwensen van middeninkomens.
Toevoeging van 40 huurappartementen in het dure segment (kale huurprijs rond de €800-€900)
- Prioriteit verlenen aan plannen die bijdragen aan een meer evenwichtige bevolkingsopbouw binnen Zoeterwoude.
Toevoeging van 40 eengezinswoningen, verdeeld over starterswoningen (tot €180.000) en woningen voor jonge gezinnen (tot €250.000). Met binnen het 'lokale' programma enige ruimte in het hogere segment.
- Voorzien in de woonwensen van meer welgestelde ouderen. Mede om de doorstroming binnen Zoeterwoude te bevorderen.
Toevoeging van 40 koopappartementen met een koopprijs tot €300.000
- Inspelen op de groeiende vraag naar wonen met zorg.
Toevoeging van 20 zorggeschikte woningen.

Samengevat in schema levert dit de volgende programmering op.

Woningtype	Doelgroep	Aantal	Ontwikkeling
Huur			
Huurwoningen, grotendeels eengezins, maar ook appartementen (bij voorkeur levensloopgeschikt) met een huurprijs tot de aftoppingsgrenzen (prijspeil 2015)/ Incl. circa 20 appartementen zorggeschikt (tot €618)	Lage inkomens	+75 woningen	2015 - 2025
Huurappartementen (€800-€900)	Middeninkomens / senioren	+40 woningen	2020 - 2025
Koop			
Rijwoningen (tot €180.000)	Starters	+40 woningen	2015 - 2025
Rijwoningen (tot €250.000)	Jonge gezinnen	(hogere segment maatwerk afh.van behoefte)	2015 - 2020
Ruime gezinswoningen (vanaf € 300.000)	Jonge gezinnen		2015 - 2025
Koopappartementen	Senioren	+40 woningen	2015 - 2025
Zorggeschikte woningen (sociale huur en koop)	Senioren	+20 woningen	2015 - 2025
TOTAAL		+215 woningen	

Regionale behoefte

Zoeterwoude ambieert om voor de regionale vraag toevoegingen te doen in het hogere koopsegment vanaf € 300.000. Inspelen op deze vraag is primair de verantwoordelijkheid van de markt. De gemeente volgt hierin dan ook het marktinitiatief. Het huidige aanbod woningen in de prijsklasse van €300.000 tot €450.000 is relatief beperkt. Dit beperkt de doorstroommogelijkheden van gezinnen in Zoeterwoude. Daarnaast liggen er kansen in het bedienen van de regionale vraag naar dure koopwoningen, zeker gezien de beperkte plancapaciteit in onze buurgemeenten. De initiatieven richten zich daarom ook vooral op de koopkrachtige vraag vanuit de regio en zijn meer kwalitatief dan kwantitatief van aard.

Ten behoeve van de Ladder voor Duurzame Verstedelijking vraagt dit deel van het programma nadere regionale afstemming; ze zijn niet verwerkt in de aantallen in de regionale woonagenda. Wel voorzien de plannen in een vraag vanuit de regio, en daarvoor biedt Zoeterwoude ook een aantrekkelijk woonmilieu (goed ontsloten, binnen de stedelijke invloedssfeer van Leiden). Bovendien hebben Leiden en Leiderdorp te maken met een tekort aan bouwlocaties. Hoogstens vraagt de kwalitatieve invulling dan ook nadere afstemming, omdat ook andere gemeenten dit hogere segment willen realiseren.

Voorrang voor inbreidingslocaties bij nieuwbouw

In het geval van nieuwbouw zoekt de gemeente naar geschikte locaties binnen het bestaand stedelijk gebied. Dit is een voorwaarde die gesteld wordt vanuit de Ladder voor Duurzame Verstedelijking. Toevoegingen door nieuwbouw worden bij voorkeur gerealiseerd op inbreidingslocaties nabij het centrum van de dorpen en worden bij voorkeur benut voor de ontwikkeling van levensloopgeschikte woningen, alsmede voor wonen met zorg.

Aanpassing bestaande plannen om ambities waar te maken

Aanpassingen in de bestaande voorraad en in 'harde' plannen voorzien reeds in een deel van de gewenste toevoegingen. Voor een deel zal (her)programmering bij 'zachte' en 'harde' plannen en bij nieuwe plannen nog moeten voorzien in aanvullingen.

- Voor jonge huishoudens, gezinnen en middeninkomens is het programma in goedkopere koop- en huursegmenten nog ontoereikend. Nieuwe locaties moeten hierop inspelen.
- Voor senioren moeten op zachte en nieuwe locaties nog extra woningen toegevoegd worden, zowel in de huur- als de koopsector. Woningen van een hoogwaardige kwaliteit zijn voor deze doelgroep erg belangrijk

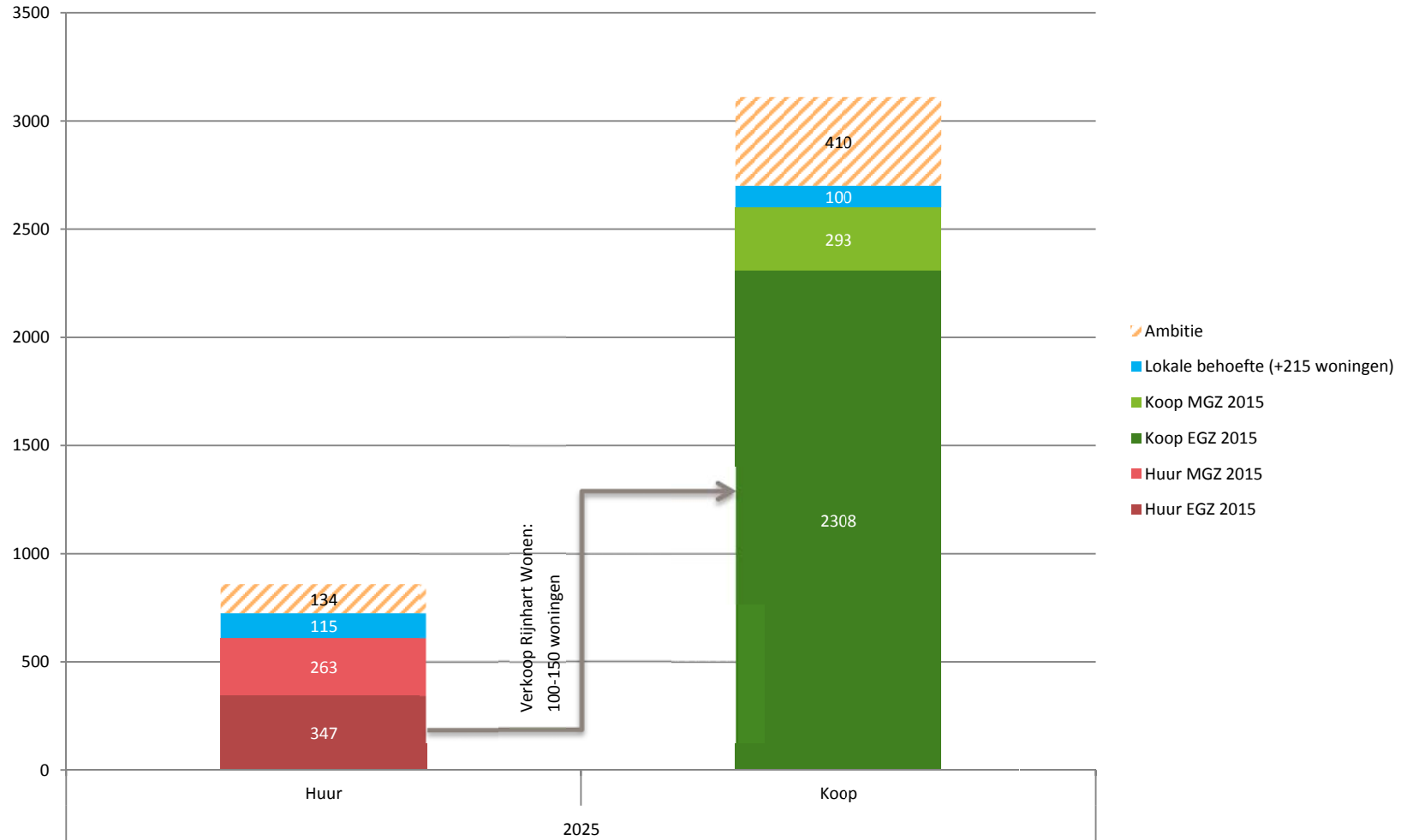
Wonen met zorg

In het voorgaande overzicht zijn onzelfstandige woonzorgeenheden niet opgenomen. Het aantal intramurale zorgplaatsen voor ouderen binnen Zoeterwoude (op zorglocatie Emmaus van Stichting WIJdezorg) is door het zorgkantoor vastgesteld op 50 plaatsen. Uit de analyses van WIJdezorg blijkt dat het aantal ouderen met een zwaar zorgprofiel de komende jaren toeneemt. Bij ongewijzigde wet- en regelgeving dient deze groep extramuraal gehuisvest te worden. Daarnaast neemt ook de groep ouderen met een licht zorgprofiel in omvang toe. Dit betekent een groeiende behoefte aan extramurale zorgplaatsen. Deze behoefte monitoren we in samenspraak met de zorgpartijen en Rijnhart Wonen. Hetzelfde doen we voor de woonbehoeften van mensen met een verstandelijke beperking of een psychiatrische aandoening.

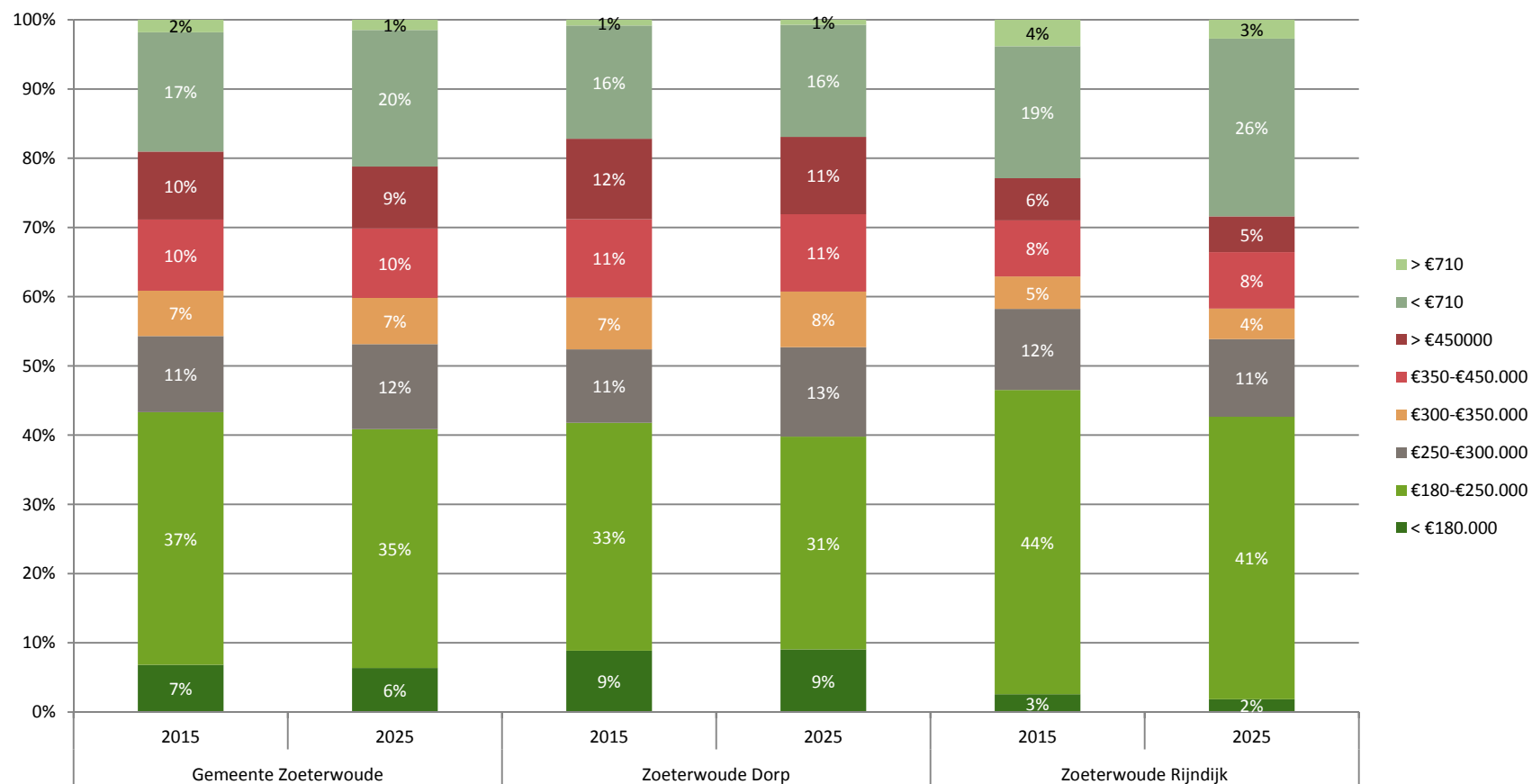
Bijlage I – Gemeente Zoeterwoude – ontwikkelingen woonvisie 2015 - 2025

Visie	<p><i>Zoeterwoude biedt in 2025 een aantrekkelijke woning en aantrekkelijk woonmilieu voor iedereen die in de gemeente woont of wil wonen. In Zoeterwoude Dorp is het landelijk wonen in een dorp met een voldoende voorzieningen en een levendig centrum. In Zoeterwoude Rijndijk kunnen bewoners dorps wonen met voldoende voorzieningen en het gemak van de stad dichtbij.</i></p>			
Pijlers	Leefbaarheid	Betaalbaarheid	Nieuwe woonvormen	Wonen met zorg
Speerpunten	<p><i>Gevarieerd voorzieningenaanbod Gevarieerde bevolkingsopbouw Aantrekken van jonge gezinnen</i></p>	<p><i>Voldoende aanbod lage inkomens Duurzaam betaalbare woonlasten Voldoende woongelegenheid voor bijzondere doelgroepen</i></p>	<p><i>Bewonersinitiatief leidend Combineren van jong en oud, groepswoonen, wooncoöperaties, etc. Inzetten op bestrijden van leegstand</i></p>	<p><i>Zelfstandig oud worden in de eigen kern Voldoende woonaanbod voor zorgdoelgroepen</i></p>
Ontwikkel-richtingen	<p>2015-2025</p> <ul style="list-style-type: none"> • Zoeterwoude Dorp: van een weinig samenhangend centrumgebied naar een aantrekkelijk en levendig centrum. Ontmoeting staat centraal. • Zoeterwoude Rijndijk: bereikbaar houden voorzieningen voor ouderen (bijvoorbeeld: haal-en-breng service). Burgerinitiatief is hierin een voorwaarde. • Verbeteren aantrekkelijkheid voor toerisme. • Toevoegen van dure koopwoningen (€300-€450.000) voor jonge gezinnen: afhankelijk van behoefte (+120 woningen in plancapaciteit). • Meer aanbod voor starters: zie betaalbaarheid. • 25% Lokaal Maatwerk bij toewijzing van huurwoningen, in het bijzonder voor starters en senioren. 	<p>2015-2025</p> <ul style="list-style-type: none"> • +75 sociale huurwoningen voor de lokale behoefte (plancapaciteit: +249 woningen). • Meer aanbod voor starters, middeninkomens en senioren: +40 woningen <€180.000 (+32 woningen in plancapaciteit) +40 huurappartementen in de vrije sector (nog niet in plancapaciteit). • Toevoegen koopwoningen in de prijsklasse €180-€250.000: afhankelijk van behoefte (+189 woningen in plancapaciteit) • Van circa 73% passend toewijzen in 2015 naar 95% in 2025. • 20% besparing op CO₂-uitstoot woningen Rijnhart Wonen in de periode 2008-2018 door energetische verbetering. • Stimuleren woningverduurzaming in de particuliere sector. 	<p>2015-2025</p> <p>Deze pijler is vooral kwalitatief van aard.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Realiseren van nieuwe woonvormen vanuit bewonersinitiatief. De omvang hiervan is relatief beperkt in Zoeterwoude. Gemeente faciliteert. • Opstarten dialoog rond nieuwe woonvormen tussen gemeente, samenleving, markt, Rijnhart Wonen, zorgpartijen en overige partners. Initiatief ligt bij de samenleving. 	<p>2015-2025</p> <ul style="list-style-type: none"> • In 2025 zijn er voldoende geschikte seniorenwoningen (appartementen, nultreden, grondgebonden gelijkvloers). Exacte vraag bepalen met de markt en bewoners. • Minimaal handhaven van intramurale zorgplaatsen voor ouderen in de gemeente. In 2015 is het aantal intramurale zorgplaatsen vastgesteld op 50. Ook is er voldoende intramuraal woonaanbod voor mensen met een verstandelijke beperking en/of een psychiatrische aandoening. • In 2025 is er voldoende extramuraal woonaanbod voor alle zorgdoelgroepen. Behoefte monitoren in samenspraak met de zorgpartijen.

Bijlage II – Gemeente Zoeterwoude – Ontwikkeling woningvoorraad 2015 - 2025



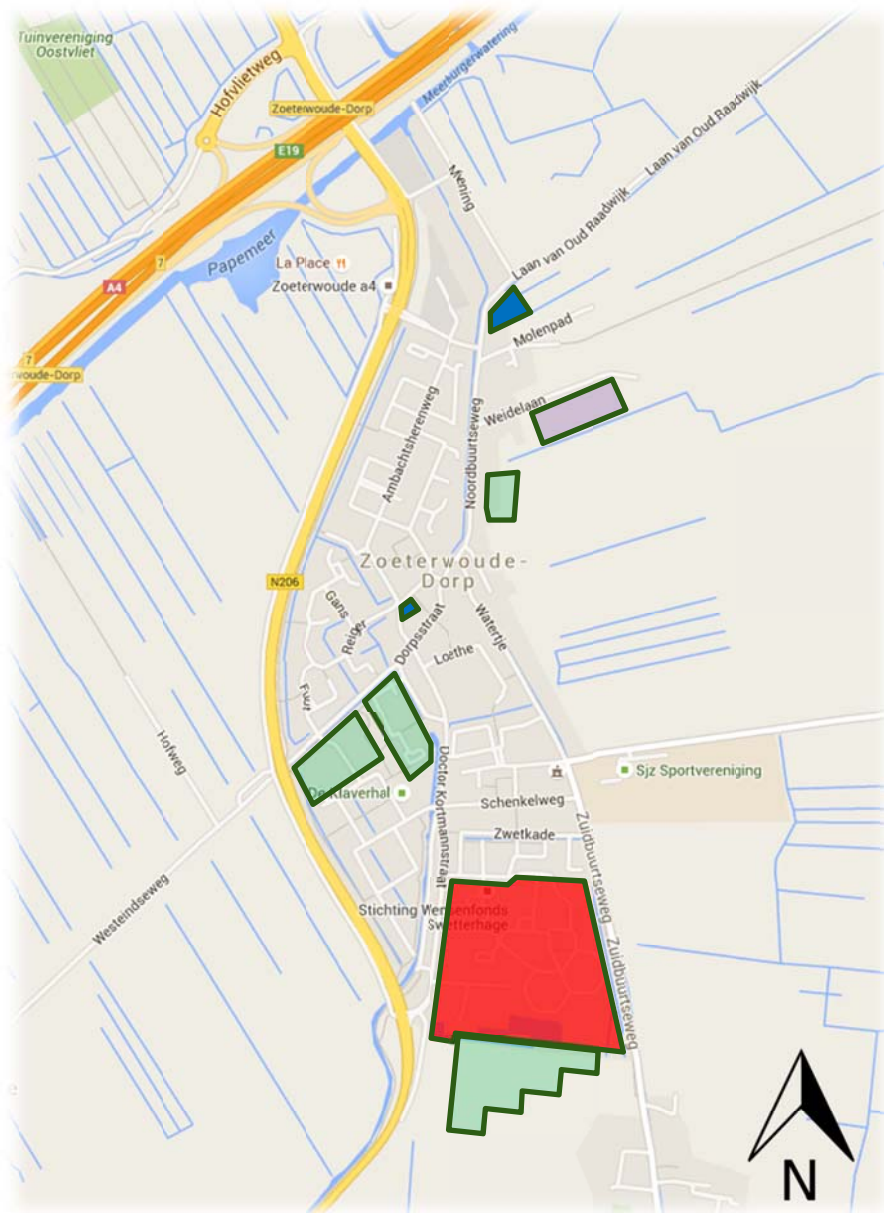
Bijlage III – Gemeente Zoeterwoude - Indicatief*: samenstelling woningvoorraad in 2025 (t.o.v. 2015) op basis van de woningbouwplannen 2015



* Indicatief: Ontwikkeling van de voorraad wanneer de in 2015 bekende woningbouwplannen volledig worden gerealiseerd. Deze figuur is daarom ook meer indicatief bedoeld.

Bijlage IV – Nieuwbouwlocaties (per 1 oktober 2015)

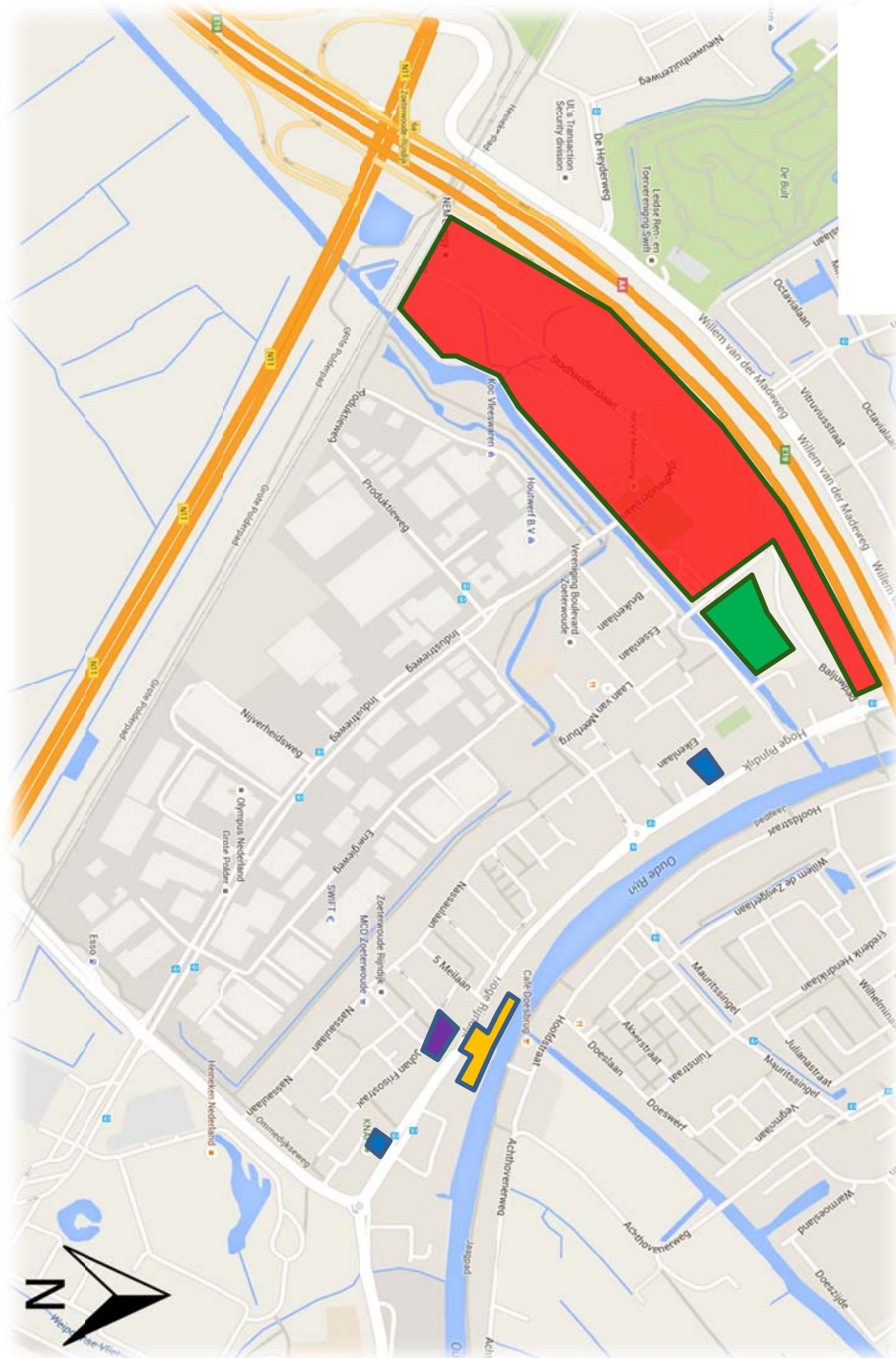
Kern Zoeterwoude-Dorp



Legenda:

- Nieuwbouwproject met minder dan 20 woningen
- Nieuwbouwproject met 21 – 30 woningen
- Nieuwbouwproject met 31 – 50 woningen
- Nieuwbouwproject met meer dan 100 woningen

Kern Zoeterwoude-Rijndijk



Legenda:

- Nieuwbouwproject met minder dan 20 woningen
- Nieuwbouwproject met 21 – 30 woningen
- Nieuwbouwproject met 31 – 50 woningen
- Nieuwbouwproject met 51 – 100 woningen
- Nieuwbouwproject met meer dan 100 woningen

Bijlage V – Afkortingen en begripsbepalingen

Aftoppingsgrens: de aftoppingsgrens markeert het deel van de huur waarboven geen of nog maar weinig huurtoeslag wordt verstrekt. Voor een- en tweepersoonshuishoudens bedraagt de aftoppingsgrens € 575,87, voor huishoudens van drie of meer personen € 618,24 (prijspeil 01-01-2015).

BBSH: Besluit beheer sociale huursector.

Collectief particulier opdrachtgeverschap: een vorm van projectontwikkeling waarbij toekomstige bewoners gezamenlijk opdrachtgever zijn voor hun eigen nieuwbouw-project.

Domotica: de integratie van technologie en diensten, ten behoeve van een betere kwaliteit van wonen en leven. Bij domotica draait het niet alleen om integratie van techniek en bediening in de woning, maar ook om de dienstverlening van buitenaf naar de woning.

Extramurale zorg: het aanbod van zorg- en dienstverlening en begeleiding dat beschikbaar is voor mensen die zelfstandig in de thuissituatie wonen. Thuiszorg is een vorm van extramurale zorg.

Huurdersbelangenvereniging de Huurderij: vertegenwoordigt huurders van woningcorporatie Rijnhart Wonen in Zoeterwoude.

Intramurale zorg: zorg die dag- en nachtbegeleiding biedt voor personen die intern zijn, zoals in verpleeghuizen en instellingen voor verstandelijk gehandicapten.

Kangoeroewoning: een ondergeschikte woongelegenheden binnen een bestaande woning waar maximaal twee oudere of hulpbehoevende personen kunnen inwonen. Een synoniem is zorgwonen.

Ladder voor Duurzame Verstedelijking: de ladder is per 1 oktober 2012 als motiveringseis in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) opgenomen. Het doel van de ladder is een goede ruimtelijke ordening door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. De ladder ondersteunt gemeenten en provincies in vraaggerichte programmering van hun grondgebied, het voorkomen van overprogrammering en de keuzes die daaruit volgen. De ladder beoogt een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten.

Lokaal maatwerk: op grond van artikel 13 van de Huisvestingsverordening Holland Rijnland 2015 hebben gemeenten lokale beleidsruimte om lokale problemen op te lossen waarvoor de regionale toewijzingsregels onvoldoende ruimte bieden of te generiek zijn. Met lokaal maatwerk kan bij toewijzing van een woning voorrang worden gegeven aan Zoeterwoudse doelgroepen (bijv. starters of senioren).

Passendheidsnorm: de woningcorporatie moet met ingang van 2016 95% van de huurtoeslag-gerechtigden huisvesten onder de aftoppingsgrenzen.

PG-zorg: psychogeriatrische zorg, zorg die verleend wordt aan ouderen met een psychische stoornis die verband houdt met ouderdom, zoals dementie.

Regio Holland Rijnland: het gebied bestaande uit het grondgebied van de gemeenten Alphen aan den Rijn, Hillegom, Kaag en Braassem, Katwijk, Leiden, Leiderdorp, Lisse, Nieuwkoop, Noordwijk, Noordwijkerhout, Oegstgeest, Teylingen, Voorschoten en Zoeterwoude.

Regionale Woonagenda: regionale woonvisie van Holland Rijnland, vastgesteld op 17-12-2014.

Scheefwonders: huishoudens met een relatief hoog inkomen en een relatief lage woonlast of andersom: mensen met een relatief laag inkomen en een relatief hoge woonlast.

Sociale huurvoorraad: woningen met een huur tot en met de liberalisatiegrens (€ 710,68 prijspeil 01-01-2015).

Somatische zorg: zorg voor lichamelijke ziekte of aandoening.

Subregio Oost: de gemeenten Alphen aan den Rijn, Kaag en Braassem. Nieuwkoop en Zoeterwoude.

WMO: Wet maatschappelijke ondersteuning.

Zoeterwoude voor elkaar (voorheen Burgermove): is opgericht door een groep inwoners met als doel dat inwoners van de gemeente elkaar helpen om (langer) zelfstandig en om in de eigen omgeving te kunnen blijven wonen.

