

Evaluatie

Woonvisie Zoeterwoude 2025

Definitieve versie 15 december 2020 (vastgesteld in raad van 18 februari 2021)



“We liggen op koers”

Inhoudsopgave

1.	Inleiding.....	3
1.1	Aanleiding.....	3
1.2	Leeswijzer.....	4
Hoofdstuk 2	Samenvatting en aanbevelingen.....	5
Hoofdstuk 3	Hoofdpijnen van de woonvisie.....	7
3.1	Korte terugblik op onze woonvisie.....	7
Hoofdstuk 4	Pijler 1: Leefbaarheid in de kernen.....	8
4.1	Inleiding.....	8
4.2	Ontwikkelingen.....	8
4.2.1	Winkelgebieden.....	8
4.2.2	Versterken van recreatieve voorzieningen.....	9
4.3	Conclusie.....	10
Hoofdstuk 5	Pijler 2: Betaalbaarheid.....	11
5.1	Inleiding.....	11
5.2	Beleidsontwikkelingen.....	11
5.2.1	Conclusie beleidsontwikkelingen.....	12
5.3	Ontwikkelingen Woningvoorraad.....	13
5.4	Demografische ontwikkelingen.....	16
5.5	Huishoudensontwikkelingen.....	18
5.6	Duurzaamheid.....	19
5.8	Regionale woningbouwontwikkelingen.....	21
5.9	Woningmarktanalyse Atrivé.....	23
5.10	Rijnhart Wonen streeft naar 750 woningen in 2030.....	23
5.10.1	Conclusie streefportefeuille Rijnhart Wonen.....	25
Hoofdstuk 6	Pijler 3: Nieuwe woonvormen.....	26
6.1	Inleiding.....	26
6.2	Ontwikkelingen.....	26
6.3	Conclusie.....	27
Hoofdstuk 7	Pijler 4: Wonen met zorg.....	29
7.1	Inleiding.....	29
7.2	Ontwikkelingen.....	29
7.3	Conclusie.....	31
Bijlage 1	Definities.....	33
Bijlage 2	Overzicht woningbouwaantallen 2016-2020.....	34
Bijlage 3	Overzicht ontwikkeling leeftijdscategorieën 2016-2020.....	37

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

In december 2015 heeft de raad de Woonvisie Zoeterwoude 2025 vastgesteld. Deze visie gaf antwoord op de veranderde marktomstandigheden vanaf 2015 en speelde in op de nieuwe verhoudingen tussen de gemeente, woningcorporatie Rijnhart Wonen en huurdersorganisatie De Huurderij.

De aandacht van de woningmarkt verschoof van kwantiteit naar kwaliteit. Het ging niet meer om aantallen, maar om inspelen op de vragen van de samenleving. Het doel was dat de Zoeterwoudse woningmarkt goed aansloot op de vraag van de samenleving. Ook werd in de woonvisie aandacht gevraagd voor de nogal specifieke huisvestingswensen van senioren. 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.

Een grotere nadruk komt te liggen op huisvesting. De vraag naar passende huisvesting is groter dan het aanbod. In de afgelopen periode wilde de coalitie keuzes maken die tot verdere gebiedsontwikkeling en extra woningbouw zullen leiden.

De woonvisie past binnen de ontwikkelingsrichting van de regionale Woonagenda Holland Rijnland

De woonvisie past binnen de gewenste ontwikkelingsrichtingen van de regionale Woonagenda Holland Rijnland, waarbij Zoeterwoude is ingedeeld in de samenhangende woningmarkt in de subregio West (Katwijk, Leiden, Leiderdorp, Oegstgeest en Voorschoten). In de gehele regio Holland Rijnland werd een tekort gezien aan sociale huur. In de regionale Woonagenda hebben we afgesproken dat van de totale toevoeging aan de woningvoorraad netto 25% een sociale huurwoning is. Daarnaast namen ook de kansen voor vrije sector huur toe. Daarover hebben we een percentage van 20% in het middensegment afgesproken.

In het coalitieprogramma 2018-2022 is wonen een belangrijk speerpunt

In het coalitieprogramma is wonen en huisvesting een belangrijk speerpunt. Daarbij houdt de raad vast aan de 35% sociale woningbouw bij nieuwbouwprojecten. De raad wil mogelijkheden om senioren te motiveren door te stromen naar passende huisvesting bevorderen. De verschillende groepen moeten het juiste woningaanbod krijgen.

Over de groeiende vraag naar woningbouwlocaties zegt de coalitie het volgende:

“Om de groeiende vraag naar huisvesting (sub-) regionaal het hoofd te kunnen bieden, moeten we anticiperen op extra ruimte voor woningbouw. Voor de langere termijn moeten we ons gaan voorbereiden op het maken van keuzes. Het uitgangspunt blijft dat er in onze waardevolle groene veenweidegebieden niet gebouwd wordt. In samenhang met de opgave van de regionale woonvisie zullen we zoeken naar locaties buiten de huidige bebouwing die het Groene Hart niet of nauwelijks zullen aantasten. Voorwaarde is dat Zoeterwoude hierin de regie houdt.”

Doel van de evaluatie en vervolg

Het doel van de evaluatie is om inzicht te geven in de stand van zaken, liggen we op koers met betrekking tot de ontwikkelingen in de woningmarkt en hebben de speerpunten en ontwikkelrichtingen bijgedragen aan onze doelstellingen.

Voor de evaluatie van de woonvisie hebben wij de vier pijlers van ons woonbeleid: leefbaarheid, betaalbaarheid, nieuwe woonvormen en wonen met zorg, gemonitord. Op basis van de evaluatie doen wij aanbevelingen, waarbij wij kijken of de woonvisie geactualiseerd moet worden en zo ja, in welke vorm.

Ontwikkelingen zoals een nieuwe provinciale Trendraming (woningbehoefte) en de decentralisatie opgaven jeugd en maatschappelijke zorg vragen ook om een herijking van onze woonvisie en ons woonbeleid. Daarbij wordt (meer) aandacht gevraagd voor de huisvesting van speciale doelgroepen zoals maatschappelijk zorg, statushouders en flexwonen (tijdelijk wonen).

De absolute cijfers kunnen afwijkingen vertonen

De absolute cijfers kunnen op onderdelen afwijkingen vertonen ten opzichte van het CBS of andere instanties. Wij gaan in deze evaluatie zo veel mogelijk uit van onze gemeentelijke cijfers. Voor het totaal beeld zijn de absolute afwijkingen van minder direct belang, omdat het met name gaat om de trend die de ontwikkelingen in de periode 2016 – 2020 laten zien.

In de evaluatie gaan wij uit van woningbouwaantallen die in een project van drie of meer woningen zijn gerealiseerd. Individuele ontwikkelingen hebben wij niet meegenomen in de evaluatie.

1.2 Leeswijzer

De hoofdstuk indeling is gebaseerd op de vier pijlers van ons woonbeleid. Wij beginnen ieder hoofdstuk (vanaf hoofdstuk 4) met een beschrijving van onze visie en speerpunten van de pijler, zoals verwoord in de woonvisie. Op basis van de vier pijlers hebben wij onze keuzes bepaald die bijdragen aan het woonbeleid van Zoeterwoude die aansluiten op de vraag van de Zoeterwoudse samenleving. Aan de hand van de vier pijlers evalueren wij de keuzes uit de woonvisie. De keuzes beginnen we met een toelichting (blauwe tekst), zoals aangegeven in de woonvisie. Hoofdstuk 2 geeft de samenvatting en de aanbevelingen van de evaluatie. Een terugblik op de visie, de vier pijlers, speerpunten en ontwikkelrichtingen vindt u terug in hoofdstuk 3. Voor de leesbaarheid is een aantal overzichten in de bijlage opgenomen.

Met deze opbouw kunt u de pijlers als kompas gebruiken om de evaluatie gericht op onderwerp te lezen.

Hoofdstuk 2 Samenvatting en aanbevelingen

Als wij de ontwikkelingen afzetten tegen de doelstellingen in ons woonbeleid, dan constateren wij dat wij goed op koers liggen en ons woonbeleid nog in lijn ligt met de marktontwikkelingen. De druk op de woningmarkt is groot, de woningbehoefte voor de komende jaren is bekend, de kwantitatieve woningbouwbehoefte is duidelijk en volgens de woningmarktanalyse van Atrivé¹ fungeert de voorwaarde van 35% sociale woningbouw als onderkant van de bandbreedte in de opgave van het sociale huursegment.

In de ‘Staat van Zoeterwoude 2020-2024’ hebben wij aangegeven om in 2021 de woonvisie te actualiseren om de toekomstige marktontwikkelingen en woningbehoefte in kaart te brengen. In de begroting 2021 hebben wij daar een bedrag van € 10.000 voor begroot.

De speerpunten en ontwikkelrichtingen in onze woonvisie 2015-2025 liggen nog in lijn met de (toekomstige) woningmarktontwikkelingen. De uitgangspunten van onze woonvisie lopen ook goed in pas met de regionale Woonagenda Holland Rijnland 2017, waarin bij de vaststelling van de evaluatie van de regionale Woonagenda HR (algemeen bestuur HR d.d. 28 oktober 2020) onder andere de afspraken over sociale huur en middensegment zijn herbevestigd en we instrumenten delen om de bouw van sociale huur en middensegment te versnellen. Onze woonvisie geeft ons voldoende mogelijkheden om te anticiperen op nieuwe ontwikkelingen en op basis van deze evaluatie en in de woningmarktanalyse van Atrivé van april 2020 zijn de behoeften aan het sociale huursegment en doelgroepen voor Zoeterwoude in kaart gebracht.

Wij stellen daarom voor om de woonvisie Zoeterwoude 2015-2025 niet in 2021, maar in 2023/2024 te actualiseren. Dan hebben wij een actueler zicht op de recente en toekomstige woningmarktontwikkelingen en -behoefte voor de periode 2025-2030 (/2040) en kunnen we aansluiten bij de uitgangspunten uit het nieuwe coalitieakkoord dat na de verkiezingen in 2022 wordt gesloten.

De belangrijkste speerpunten voor de komende jaren zijn:

- Wij houden vast aan de opgave van 35% sociale woningbouw bij nieuwbouwprojecten.
- Zoeterwoude is afhankelijk van de regionale woningmarkt om huishoudensgroei te realiseren.
- Voor de komende 10 jaar ligt er een opgave van tussen circa 465 tot 525 sociale huurwoningen in Zoeterwoude.
- Er is aandacht voor de kwalitatieve invulling van ons woningbouwprogramma, één- en twee persoons huishoudens en betaalbaar.
- De doelgroepen blijven starters en senioren met aandacht voor gezinnen.
- In onderhandeling met ontwikkelaars sturen we meer en beter op ons (kwalitatieve) woningbouwprogramma.
- Wij oriënteren ons op de ontwikkeling van een ‘Knarrenhof’.

Op basis van de conclusies en speerpunten doen wij de volgende aanbevelingen.

1. De regeling Startersleningen blijft de komende jaren in stand (§ 5.2.1.).
2. Een doelgroepenverordening opstellen, waarin onder andere het opkopen en verhuren van goedkope (sociale) koopwoningen door investeerders of beleggers wordt tegengegaan door het opnemen van, onder andere de eis tot zelfbewoning (§ 5.2.1.).
3. Voor het behoud van particuliere sociale nieuwbouw koop- en huurwoningen een antispesulatie- en kettingbeding opnemen in onze anterieure overeenkomsten met ontwikkelaars (§ 5.2.1.).
4. In onderhandeling met ontwikkelaars meer en beter sturen op kwalitatieve woningbouw (§ 5.7).
5. Inzetten op koopwoningen/-appartementen voor senioren tot de NHG-grens van € 310.000 (prijsspeil 2020) (§ 5.7).

¹ In april 2020 heeft Atrivé (adviesbureau op het domein van wonen) in opdracht van Rijnhart Wonen een woningmarktanalyse uitgevoerd als basis voor de portefeuillestrategie 2020-2030 van Rijnhart Wonen.

6. De raad en het college gaan met elkaar in gesprek over de kansen en mogelijkheden voor woningbouw in Zoeterwoude. Daarbij komt de vraag aan de orde of bouwen aan de randen van de kernen een optie is, waarbij de raad zich uitspreekt over locaties waar een absoluut veto op ligt (§ 5.7).
7. Voor de komende 10 jaar houden wij rekening met een behoorlijke opgave voor sociale huurwoningen. Daarom is het advies om de voorwaarde van 35% sociale woningbouw bij nieuwbouwoontwikkelingen van drie of meer woningen te blijven hanteren. Wij gaan er daarbij vanuit dat, overeenkomstig de portefeuillestrategie van Rijnhart Wonen, de voorraad van Rijnhart Wonen in Zoeterwoude groeit tot 750 woningen in 2030 (§ 5.10).
8. Met Rijnhart Wonen bespreken hoe voldaan kan worden aan de behoefte aan kleine(re) huishoudens (1/2 persoonshuishoudens) in Zoeterwoude (§ 5.10.1).
9. Onderzoeken of bij nieuwe ontwikkellocaties het 'Knarrenhof-concept' mogelijk is, met als uitgangspunt senioren koopwoningen (tot € 310.000) (§ 6.3).
10. Een eventuele (toekomstige) ontwikkeling van een Knarrenhof in samenwerking met de stichting Samenscholing uitwerken (§ 6.3).
11. De regeling Blijverslening afschaffen en de verordening 'Blijverslening Zoeterwoude 2017' intrekken (§ 7.3).

Met inachtneming van de aanbevelingen stellen wij uw raad voor om:

1. De evaluatie vast te stellen.
2. De conclusies en aanbevelingen te hanteren voor het woningbouwbeleid in de komende jaren.
3. De woonvisie Zoeterwoude 2025 in 2023/2024 te actualiseren.

Hoofdstuk 3 Hoofdpijnen van de woonvisie

3.1 Korte terugblik op onze woonvisie

Voordat we ingaan op de evaluatie van de Woonvisie Zoeterwoude 2025, blikken we even kort terug op onze visie, speerpunten en ontwikkelrichtingen van ons woonbeleid.

Onze visie op Zoeterwoude 2025

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

Deze kwaliteiten aangevuld met een gunstige ligging ten opzichte van de grote steden maakt Zoeterwoude een unieke plek om te wonen en benutten wij om nieuwe doelgroepen aan te trekken. We richten ons daarbij vooral op jonge gezinnen. Met het oog op behoud van een evenwichtige bevolkingsopbouw en de toenemende vergrijzing is dit nodig om de levensvatbaarheid van de gemeente, haar voorzieningen en daarmee de leefbaarheid te waarborgen.

Ons woonbeleid hebben wij uitgewerkt langs een viertal pijlers

We hebben ons woonbeleid uitgewerkt langs een viertal pijlers met daarbij de belangrijkste speerpunten van ons woonbeleid. Deze zijn richtinggevend voor de ontwikkeling van het wonen in Zoeterwoude tot 2025.

Weergave van de vierpijlers met de belangrijkste uitgangspunten.

Leefbaarheid in de kernen	• Een gevarieerd voorzieningaanbod, zowel in Dorp als Rijndijk • Een gevarieerde bevolkingssamenstelling • Aantrekken van jonge gezinnen, meer aanbod voor starters
Betaalbaarheid	• Voldoende betaalbaar aanbod voor mensen met een laag inkomen • Een duurzame woningvoorraad met betaalbare woonlasten • Inspelen op de woonbehoeften van bijzondere doelgroepen
Nieuwe woonvormen	• 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	• Inspelen op de gevolgen van vergrijzing • Inspelen op de veranderende woonbehoeften door extramuralisering • Voldoende woonaanbod voor senioren en zorgdoelgroepen

In de volgende hoofdstukken evalueren wij de activiteiten per pijler, gevolgd door een conclusie, om te bekijken of de doelstellingen en speerpunten zijn gehaald.

Hoofdstuk 4 Pijler 1: Leefbaarheid in de kernen

4.1 Inleiding

In dit hoofdstuk werken wij de pijler ‘leefbaarheid in de kernen’ uit en gaan we in op de (beleidsmatige) ontwikkelingen over de afgelopen periode 2016-2020. We beginnen met het aangeven van het uitgangs- en speerpunt van deze pijler.

De leefbaarheid staat onder druk

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.

Speerpunten:

We zetten in op levendige kernen met voldoende en bereikbare voorzieningen, meer aanbod voor jonge gezinnen en starters en spelen in op de veranderende woonwensen van ouderen.

4.2 Ontwikkelingen

Duurzame stad en land verbindingen vergroten de levensvatbaarheid van de voorzieningen

Binnen de pijler ‘Leefbaarheid in de kernen’ wordt niet alleen de ontwikkelrichting van meer aanbod voor starters en het toevoegen van dure koopwoningen voor jonge gezinnen uitgewerkt, maar ook het bevorderen van een aantrekkelijk en levendig dorpscentrum, waarbij de ontmoeting centraal staat en het werken aan duurzame stad en land verbindingen, waarbij de belangen van agrariërs, recreatie en toerisme in evenwicht ontwikkeld worden.

4.2.1 Winkelgebieden

We werken aan het versterken van het winkelgebied in de dorpskern

Na de herinrichting dorpscentrum is gebleken dat de aantrekkelijkheid van het winkelgebied nog aandacht vraagt. In de loop van 2016 is de regionale Retailvisie Leidse regio 2025 vastgesteld door de raden van de deelnemende gemeenten. In deze visie wordt een regionale hoofdstructuur van de detailhandel vastgelegd, waar de Zoeterwoudse winkelgebieden deel van uitmaken. Uitgaande van het belang van de consument zijn in deze visie drie typen winkelgebied onderscheiden: Recreatieve winkelgebieden, Boodschappenwinkelgebieden (centrum Zoeterwoude-Dorp en het geplande winkelgebied in Verde Vista Meerburg) en Doelgerichte winkelgebieden (Rijneke Boulevard). In 2017 is de uitvoering gestart met Zoeterwoude als bestuurlijk trekker van dit project.

Met de winkeliers en betrokken pandeigenaren in de dorpskern is intensief contact geweest over de uitvoering van het actieplan, dat is opgesteld vanuit de regionale Retailvisie. De gemeente maakte daarbij gebruik van de inzet van het Expertteam Winkelgebieden. Er ligt een visiedocument met suggestie voor stedenbouwkundige aanpassingen van de Dorpsstraat en het plein. Daarmee wordt verder gewerkt aan het versterken van het winkelgebied in de dorpskern. Van belang is dat de commerciële functies in het centrum behouden blijven. Ook zal in regionaal verband worden gezien hoe de toekomst van de doelgerichte winkelgebieden het best kan worden verzekerd.

Het pand van het voormalige Chinees restaurant is gesloopt en het Cultuurhuis is gevestigd

In 2019 is vanwege de ruimtelijke uitstraling het pand voor het voormalig Chinees restaurant gesloopt en is het pand Dorpsstraat 19 (deel voormalige supermarkt) aangekocht. Daarmee werd een einde gemaakt aan de langdurige leegstand van dit strategisch gelegen pand. Zoals bekend is daar inmiddels het Cultuurhuis

gevestigd, dat gezien wordt als aanwinst voor het dorpscentrum en de levendigheid van het winkelgebied moet helpen verbeteren.

Eind 2019 hielden we een online onderzoek naar het dorpscentrum

Eind 2019 hebben wij een online enquête gehouden onder de bewoners van het dorp en het omliggend buitengebied, gevolgd door een passantenonderzoek in maart. We onderzochten daarbij de wensen en voorkeuren over de toekomst van het dorpsplein. De resultaten zijn inmiddels bekend en gebruiken wij bij de verdere uitwerking van de visie.

Zoeterwoude Rijndijk krijgt een nieuw winkelgebied

Met de ontwikkeling van Verde Vista Meerburg (VVM) vindt er een verschuiving plaats van de commerciële (winkel) functies naar VVM. Het winkelaanbod voor dagelijkse boodschappen verbetert daarmee. De raad heeft het bestemmingsplan 'Meerburgerpolder Zuid, centrumblok' daarvoor in februari 2020 vastgesteld en is inmiddels onherroepelijk. Dit winkelgebied maakt in de Retailvisie Leidse regio 2025 deel uit van de regionale detailhandelsstructuur.

De maatschappelijk functie in Zoeterwoude Rijndijk concentreert zich rondom de Eendenkooi. In 2019 heeft de raad het programma van eisen voor het Maatschappelijk Centrum Rijndijk vastgesteld.

4.2.2 Versterken van recreatieve voorzieningen

Wij hebben de levensvatbaarheid van onze voorzieningen verbeterd

In de periode 2016 – 2020 hebben wij gewerkt aan duurzame stad en land verbindingen, waarbij de belangen van agrariërs, recreatie en toerisme in evenwicht ontwikkeld worden. We hebben daarbij de aantrekkingskracht voor recreatie en toerisme vergroot en de levensvatbaarheid van de voorzieningen verbeterd.

In 2015 is het Recreatief Transferium (RT) gerealiseerd. Dit is een startpunt om Zoeterwoude verder te voet, te fiets of per boot te verkennen. Daarnaast zijn in de periode de volgende ontwikkelingen uitgewerkt die bijdragen aan duurzame stad en land verbindingen en de levensvatbaarheid van onze voorzieningen verbetert:

- Het realiseren en uitbreiden van een wandel- en fietsknooppuntennetwerk, waar het RT en het dorpscentrum in Zoeterwoude Dorp en Zoeterwoude-Rijndijk in zijn opgenomen.
- Het RT is opgenomen in het sloepennetwerk.
- We hebben een website www.ontdekzoeterwoude.nl opgezet. Dit is een website met activiteiten van wat er allemaal te doen en beleven is in Zoeterwoude. Ook als je wat langer wilt verblijven. Handig voor de bezoeker, recreant en de inwoners van Zoeterwoude.
- Facebookpagina 'Ontdek Zoeterwoude', met actuele nieuwsberichten over wat er te doen is.
- Samen met kaasondernemers is de Boerenkaasroute ontwikkeld. Een fietsroute langs zelfkazende boeren dwars door het agrarisch gebied, interessant voor jong en oud met extra info over bijenlandschap, cultuurhistorie Zoeterwoude, weidevogels. Doel is ook extra inkomsten voor agrarische ondernemers via nevenactiviteiten en kansen bieden om nieuwe verdienmodellen op te zetten.
- Gezamenlijke promotie van deze routes via de Landschapstafel Leidse Ommelanden (LT LOL), via de ommelanden lopen 8 van dit soort routes.
- De LT LOL is opgezet 2015 om een duurzame stad land verbinding te realiseren op het vlak van recreatie en biodiversiteit (gemeenten Leiden, Leiderdorp, Kaag en Braassem, Voorschoten, Oegstgeest, Katwijk, HLT, Holland Rijnland en provincie Zuid-Holland). In dat verband zijn er in de regio allerlei nieuwe recreatievoorzieningen gerealiseerd, projecten van/in Zoeterwoude, boerenkaasroute, (openbare) steigers RT, 't Geertje, ontdekpadd voor kinderen RT, Boeiend Bloeiend Bedrijventerrein Grote Polder, bij vriendelijke herinrichting Elfenbaan. We kijken nu of er een vervolg LT mogelijk is in het verlengde van de deelvisie Natuurlijke Leefomgeving Hart van Holland (HvH) gemeenten. Daarin zit ook recreatie, biodiversiteit, klimaatadaptatie, bodemkwaliteit en landbouwtransitie.

- Ook Holland Rijnland heeft een onderdeel Groene Leefomgeving, waar we samen met alle gemeenten inzetten op groene recreatie, biodiversiteit en ons nu ook meer gaan inzetten op de uitwerking van de deelvisie Natuurlijke Leefomgeving HvH gemeenten.
- Samenwerking met Zoetermeer recreatief stimuleren van recreatieve activiteiten in het tussenliggende gebied, en ook op biodiversiteit.

Aanbod van voldoende (betaalbare) woningen

Over de toevoeging en voldoende aanbod van woningen verwijzen wij naar de pijler 2: betaalbaarheid.

4.3 Conclusie

De uitstraling van het dorpsplein blijft een aandachtspunt

Over het winkelaanbod concluderen wij dat deze van goede kwaliteit en afgestemd is op de wensen van de lokale c.q. regionale consument. Er vindt een verschuiving plaats van de detailhandel naar dienstverlening en gezondheidszorg. De sfeer en uitstraling van het dorpsplein blijft een aandachtspunt. We moeten er voor waken dat winkelpanden getransformeerd worden tot woningen in het centrum gedeelte. Behoud van de commerciële functies in het centrum is van belang voor het versterken van het winkelgebied. De Kerklaan valt net buiten het centrum gedeelte en is daar een uitzondering op. De Kerklaan krijgt zoveel mogelijk een woonbestemming. Om het winkelgebied in het dorpscentrum levendig en vitaal te houden en om de uitstraling te verbeteren, ook voor passanten en recreanten, is de opdracht aan de gemeente om de ruimtelijke inrichting van het gebied in samenwerking met burgers, organisaties en ondernemers verder uit te werken. Deze opdracht vloeit ook voort uit het actieplan van de Retailvisie Leidse regio. De evaluatie staat gepland in 2020.

Bereikbaarheid van voorzieningen aan de Rijndijk is aandachtspunt voor minder valide inwoners

De groei van het aantal inwoners in Verde Vista Meerburg biedt goede mogelijkheden voor het versterken van de detailhandelssector. De groei van het aantal inwoners leidt tot verbeterde levensvatbaarheid van dagelijkse voorzieningen in Zoeterwoude-Rijndijk. Het gevolg is dat de voorzieningen 'opschuiven' richting de nieuwbouwlocatie. Dit is 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. In de toekomst kan het maatschappelijk centrum daar wellicht een (centrale) rol in vervullen. Wellicht dat ook de digitalisering daar een rol bij kan spelen.

De vele recreatieve voorzieningen dragen bij aan de levensvatbaarheid van de voorzieningen

In het kader van duurzame stad en land verbindingen zijn er vele ontwikkelingen uitgewerkt die hebben bijgedragen tot een verbetering van de levensvatbaarheid van de voorzieningen. Qua promotie hebben wij de zaken goed op orde.

Er is extra aandacht nodig voor een aantrekkelijk, economisch rendabele, groene leefomgeving

Met de duurzame stad en land verbindingen hebben wij de belangen van onze agrariërs, recreatie en toerisme zo veel mogelijk in evenwicht ontwikkeld en daarmee versterkt. Agrarische ondernemers hebben waar mogelijk de kansen benut.

De uitdaging voor de agrarische sector ligt nu vooral bij het verduurzamen van het productieproces (landbouwtransitie) en behoud van voldoende inkomsten (nieuwe verdienmodellen ontwikkelen). Deze ontwikkeling zal ook invloed hebben op het landschap. Het behoud van een open agrarisch werklandschap, deel uitmakend van een aantrekkelijke leefomgeving, wordt een belangrijk speerpunt voor de gemeente. Een nieuw verdienmodel en de stikstofproblematiek kunnen leiden tot minder agrarische bedrijven en verzoeken tot omzetten van boerenerven in woonbestemmingen.

Hoofdstuk 5 Pijler 2: Betaalbaarheid

5.1 Inleiding

In dit hoofdstuk werken wij de pijler betaalbaarheid uit en gaan we in op de (beleidsmatige) ontwikkelingen over de afgelopen periode 2016-2020. We beginnen met het aangeven van het uitgangspunt en speerpunt van deze pijler.

De vraag naar betaalbare woningen neemt toe

Door de economische crisis, het toenemende aantal alleenstaanden, het huisvesten van bijzondere doelgroepen en de invoering van de passendheidsnorm is de betaalbaarheids-discussie nieuw leven ingeblazen. In Zoeterwoude neemt de vraag naar betaalbare woningen toe.

Speerpunten:

Voldoende aanbod lage inkomens, duurzaam betaalbare woonlasten en voldoende woongelegenheid voor bijzondere doelgroepen.

Binnen de pijler 'betaalbaarheid' wordt niet alleen de ontwikkelrichting van voldoende betaalbare woningen voor de lage inkomens, nieuwbouw van goedkope koopwoningen, nieuwbouw van vrije sector huurwoningen en huishoudensontwikkeling uitgewerkt, maar ook het beschikbaar stellen van subsidie voor energiebesparende maatregelen en het maken van prestatieafspraken met Rijnhart Wonen over deze onderwerpen.

5.2 Beleidsontwikkelingen

De gemeenteraad heeft in 2017 de beleidsregel sociale woningbouw vastgesteld

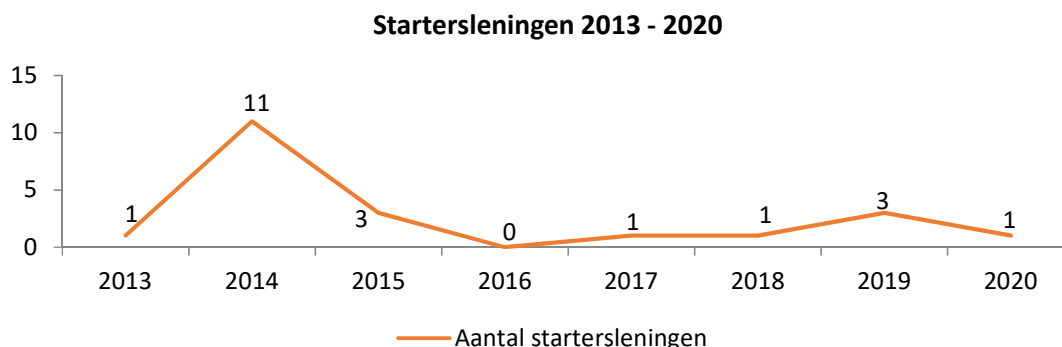
In 2017 heeft de raad de 'Beleidsregel sociale woningbouw' vastgesteld. In deze beleidsregel zijn nieuwe uitgangspunten vastgesteld voor sociale woningbouw. De beleidsregel regelt de nieuwe koopprijsgrens voor Zoeterwoude (€ 180.000 voor 2017) en de voorwaarde van 35% sociale woningbouw bij nieuwbouw-ontwikkelingen van drie of meer woningen. Voor een evenwichtige en rechtvaardige verdeling van de schaarse woonruimte wordt de koopprijsgrens jaarlijks geïndexeerd op basis van prijsindexcijfer 'Nieuwbouwwoningen; inputprijsindex bouwkosten' van het CBS. De indexering heeft geleid tot verhoging van de koopprijsgrens tot € 184.572 voor 2019.

Uit de cijfers van het CBS en het kadaster blijkt dat de gemiddelde huizenprijzen behoorlijk zijn opgelopen in de afgelopen jaren. Vanwege de enorme stijging van de bouwkosten (hogere kosten voor materiaal en arbeid) is het niet of nauwelijks nog realistisch om (fatsoenlijke kwalitatieve) sociale koopwoningen te realiseren voor de door ons gehanteerde koopprijsgrens. Daarnaast worden er ook steeds meer duurzaamheidsvoorwaarden aan de woningen gesteld, wat kostenverhogend werkt. Om de koopprijsgrens beter aan te laten sluiten bij de marktontwikkelingen heeft de raad in september 2020 het indexcijfer aangepast van 'Nieuwbouwwoningen; inputprijsindex bouwkosten' naar 'Nieuwbouwwoningen; outputprijsindex bouwkosten'. Door de aanpassing van het indexcijfer bedraagt de (sociale) koopprijsgrens voor Zoeterwoude per 1 januari 2020 € 198.046. Dit is beter in overeenstemming met de enorm gestegen bouwkosten in de afgelopen jaren.

Ter bevordering van de sociale woningbouw heeft de raad in 2017 de 'subsidieverordening sociale woningbouw gemeente Zoeterwoude 2017' vastgesteld. Deze verordening regelt de voorwaarden om in aanmerking te kunnen komen voor een subsidie bij het realiseren van meer dan 35% sociale woningbouw in een nieuwbouwproject. Op grond van de subsidieverordening hebben wij in 2017 voor het nieuwbouwproject Woudevoirt een subsidie verleend van € 252.000.

De gemeenteraad heeft in 2017 de mogelijkheden van de starterslening verruimd

Mede vanwege gewijzigde wettelijke voorwaarden met betrekking tot startersleningen heeft de raad in augustus 2017 de Verordening Starterslening gewijzigd. Daarbij heeft de raad ook de mogelijkheden voor een starter verruimd. De voorwaarde van de aankoopkosten is daarmee verhoogd van € 190.000 naar € 200.000. Dat loopt synchroon met de nieuwe koopprijsgrens per 1 januari 2020 van € 198.046.



Figuur 1: Overzicht startersleningen 2013-2020

Per project bekijken wij de mogelijkheden van lokaal maatwerk

In 2019 stelden we samen met Rijnhart Wonen en de Huurderij lokaal maatwerk vast. De inzet van het lokaal maatwerk richt zich op voorrang van lokale starters en senioren, lokale doorstroming en passende bewoning. Bij ieder nieuwbouwproject van Rijnhart Wonen bepalen wij gezamenlijk op welke wijze en voor welke doelgroep wij lokaal maatwerk kunnen toepassen. Gemiddeld mogen wij slechts 8 woningen per jaar met voorrang toewijzen met toepassing van lokaal maatwerk. Dit valt onder de lokale beleidsruimte ex artikel 13 van de Huisvestingsverordening Holland Rijnland 2019 en is bedoeld om specifieke lokale volkshuisvestelijke knelpunten op te lossen.

Investeerders kopen betaalbare appartementen op

Uit informatie van de Zoeterwoudse makelaars blijkt dat investeerders goedkopere koopappartementen in nieuwbouwprojecten opkopen en verhuren. Zo worden de appartementen bij Woudevoirt op dit moment voor ongeveer 40% verhuurd. Ook bij de 28 startersappartementen Aquamarijn (oplevering 2021) zien wij dat er meerdere appartementen worden opgekocht en verhuurd. Het voorstel is om te onderzoeken op welke wijze wij dergelijke ontwikkelingen kunnen voorkomen. Daarbij wordt gedacht aan bijvoorbeeld een zelfbewoningsplicht bij nieuwbouwwoningen onder de koopprijsgrens.

5.2.1 Conclusie beleidsontwikkelingen

De aanpassing van de koopprijsgrens biedt meer ruimte voor de opgave van sociale woningbouw

Met de aanpassing van de (sociale) koopprijsgrens per 1 januari 2020 op basis van een nieuw prijsindexcijfer, volgen we de marktontwikkeling van de bouwkosten voor nieuwbouwwoningen beter. Dat geeft ontwikkelaars meer ruimte om aan de voorwaarde van 35% sociale woningbouw te voldoen bij ontwikkelingen.

De starterslening blijft een belangrijk instrument voor een starter

In onze Woonvisie Zoeterwoude 2025 zetten wij in op het aantrekken en behoud van jongeren. Jongeren zijn van vitaal belang voor onze samenleving, bevorderen de leefbaarheid en vergroten de levensvatbaarheid voor onze voorzieningen. De starterslening kan voor de Zoeterwoudse starter net dat steuntje in de rug zijn dat aankoop van een woning in Zoeterwoude mogelijk maakt. Het blijft daarom een belangrijk instrument om starters aan een woning te helpen.

Aanbeveling: De regeling Startersleningen blijft de komende jaren in stand.

We gaan de mogelijkheid onderzoeken om het opkopen en verhuren door beleggers tegen te gaan

Vanwege het opkopen en verhuren van goedkope koopwoningen door investeerders/beleggers gaan we onderzoeken in hoeverre wij zelfbewoning kunnen verplichten bij nieuwbouwprojecten. Met de vaststelling van een doelgroepenverordening ontstaat een wettelijke basis om uitvoering van het gemeentelijk woonbeleid in nieuwe bestemmingsplannen en exploitatieplannen af te dwingen en daarmee de sociale huur- en koopwoningen aan de juiste doelgroep te kunnen toewijzen.

Aanbeveling: Een doelgroepenverordening opstellen, waarin onder andere het opkopen en verhuren van goedkope (sociale) koopwoningen door investeerders of beleggers wordt tegengegaan door het opnemen van, onder andere de eis tot zelfbewoning.

Aanbeveling: Voor het behoud van particuliere sociale nieuwbouw koop- en huurwoningen een antispeculatie- en kettingbeding opnemen in onze anterieure overeenkomsten met ontwikkelaars.

5.3 Ontwikkelingen Woningvoorraad

De ontwikkelingen van ons woningbouwprogramma sluiten aan bij de lokale behoefte

In onze woonvisie hebben wij een woningbouwprogramma opgenomen dat aansluit op de lokale behoefte. De ontwikkelrichtingen tot 2025 zijn:

- Voldoende betaalbaar aanbod voor de lage inkomens, inclusief bijzonder (zorg-)doelgroepen. Vertaald in aantallen betekent dat een toevoeging van 75 sociale huurwoningen (35%).
- Inspelen op de woonwensen van de groeiende groep ouderen en de woonwensen van middeninkomens. Vertaald in aantallen, een toevoeging van 40 huurappartementen in de middenhuur (€ 750-€ 900).
- Prioriteit geven aan plannen die bijdragen aan een meer evenwichtige bevolkingsopbouw binnen Zoeterwoude. Vertaald in aantallen: een toevoeging van 40 eengezinswoningen verdeeld over starterswoningen tot ongeveer € 180.000, woningen voor jonge gezinnen (tot € 250.000) en ruimte in het hogere segment.
- Voorzien in de woonwensen van ouderen, mede om de doorstroming te bevorderen. Vertaald in aantallen: een toevoeging van 40 koopappartementen tot € 300.000.
- Inspelen op de groeiende vraag naar wonen met zorg. Vertaald in aantallen: een toevoeging van 20 zorggeschikte woningen.

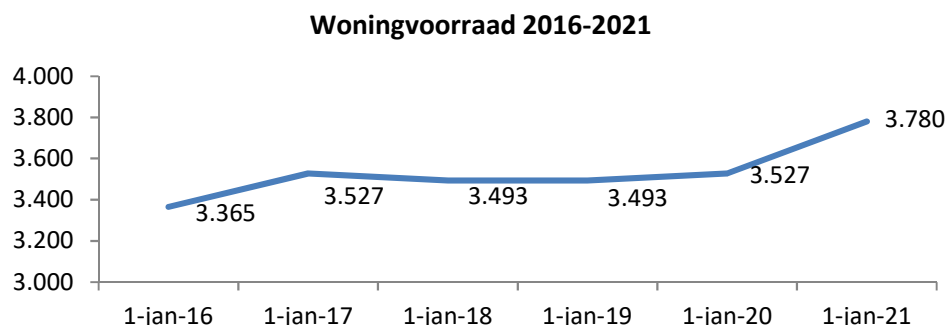
Daarnaast ambieert Zoeterwoude om voor de regionale vraag toevoegingen te doen in het hogere koopsegment.

Onze woningvoorraad neemt toe

Per 1 januari 2021 neemt onze woningvoorraad toe tot 3.780 woningen. De woningvoorraad neemt tot 2023 verder toe. In 2021 staan er 187, in 2022 326 en in 2023 ongeveer 400 woningen gepland. In totaal neemt ons woningbouwprogramma in de periode van 2020 tot en met 2023 met ongeveer 1.200 woningen toe. Dit is inclusief de 550 woningen² die wij voor Leiden realiseren in Verde Vista Meerburg. Eventuele woningbouwontwikkelingen op de locatie van de Klaverhal en maatschappelijk centrum in Zoeterwoude

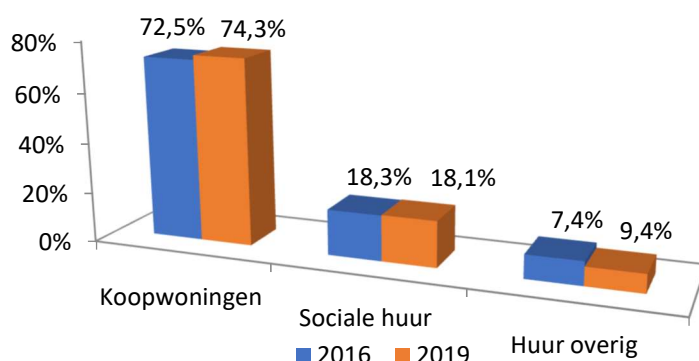
² In het bestemmingsplan Verde Vista Meerburg Zuid waren kantoren gepland, maar daaraan bleek geen behoefte vanuit de markt. Wel is er grote behoefte aan meer woningen in de regio. Om het aanbod van kantoorruimte beter in overeenstemming te brengen met de regionale vraag hebben wij het aantal vierkante meters kantoorruimte in Verde Vista Meerburg teruggebracht en is er in 2018 in overleg met de gemeente Leiden besloten om ca. 550 woningen over te hevelen van het woningcontingent van Leiden naar Zoeterwoude.

Rijndijk (Eendenkooi) zijn daar nog niet in meegenomen. Buiten de laatste genoemde ontwikkelingen hebben wij na 2023 nauwelijks woningbouwplannen in Zoeterwoude.



Figuur 2: Woningvoorraad 2016-2021. In de ontwikkeling van de woningvoorraad, inclusief sloop.

De woningvoorraad van de gemeente Zoeterwoude bestaat uit 3.780 woningen per 1 januari 2021. Zoeterwoude heeft een grote koopsector die in de periode 2016-2019 is toegenomen van 72,5% tot 74,3%. De sociale huursector is licht gedaald van 18,3 naar 18,1% en blijft laag. De verhouding koop/huur sector past goed in het beeld van een plattelandsgemeente.



Bron: waarstaatjegemeente.nl

Figuur 3: Verdeling koop/huur gemeente Zoeterwoude

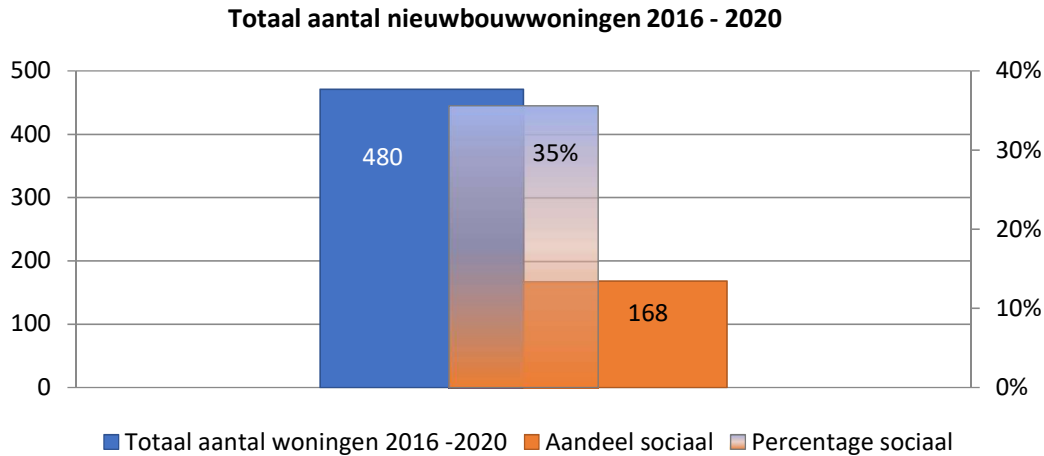
Wij voldoen aan onze kwantitatieve opgave

Met de gerealiseerde woningbouwontwikkelingen in de periode 2016 – 2020 voldoen wij kwantitatief aan de ontwikkelrichtingen die wij in onze woonvisie hebben opgenomen. Hieronder gaan wij in op de kwalitatieve ontwikkelingen.

Wij hebben 480 nieuwbouwwoningen opgeleverd, waarvan 168 in de sociale sector

In de betreffende periode zijn er 480 woningen opgeleverd, waarvan 168 woningen in de sociale sector. Het aandeel sociale nieuwbouwwoningen bedraagt daarmee 35%³. De woningen in de sociale sector zijn onderverdeeld in 119 sociale huurwoningen (25%) en 49 sociale koopwoningen (10%).

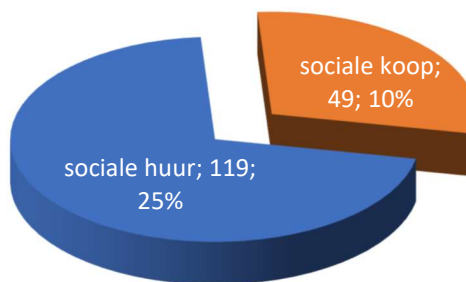
³ Voor de ontwikkeling van sociale woningbouw in Verde Vista Meerburg geldt de oude afspraak van 30%.



Figuur 4: Aantal nieuwbouwwoningen in Zoeterwoude

Voor een overzicht van de concrete woningbouwprojecten per jaar verwijzen wij u naar bijlage2.

168 sociale huur- en koopwoningen



Figuur 5: Percentage sociale huur- en koopwoningen

In het Zoeterwoude-Dorp zijn 40 sociale koopappartementen opgeleverd. Het project Woudevoirt (oplevering 2016) draagt met 32 van de 40 appartementen (80%) voor het grootste deel bij aan het aandeel sociale koop. De andere ontwikkeling in het Dorp is de Van Swietenstraat (Ambachtshof, locatie Chr. Dienaarkerk) (oplevering 2020). Daar zijn 8 van de 20 woningen gerealiseerd als sociale koopappartement (€ 184.500) (40%) gerealiseerd. In Zoeterwoude-Rijndijk zijn in 2020 9 sociale koopappartementen (€ 185.000) (69%) aan de Berkenhof (achter het Rectorhuis) opgeleverd van in totaal 13 woningen. Voor de projecten met sociale huur verwijzen wij u naar bijlage 2.

Kwalitatief liggen we op koers ten aanzien van de ontwikkelrichtingen in de woonvisie

De ontwikkelrichtingen in onze woonvisie hebben wij in absolute aantallen vertaald in onderstaande tabel met een overzicht van wat wij in de periode 2016 tot en met 2020 hebben gerealiseerd. Hieruit blijkt dat wij goed voldoen aan de uitgangspunten van onze woonvisie.

Tabel 1: Ontwikkelrichtingen Woonvisie 2015-2025

Ontwikkelrichtingen 2015-2025	Aantal	Gerealiseerd
Toevoeging huurwoningen voor lage inkomens (sociale huur)	75	119
Huurappartementen middenhuur (€ 800-€ 900)	40	87
Koopwoningen voor starters tot kooprijsgrens (€ 198.046)	40	49
Koopwoningen voor jonge gezinnen tot € 250.000	naar behoefte	0
Koopwoningen voor gezinnen vanaf € 300.000	naar behoefte	121
Koopappartementen voor senioren tot € 300.000	40	20*
Zorggeschikte woningen (sociale huur)	20	60
Zorggeschikte woningen (vrije sector huur) (aantal is gelijk aan zorggeschikte woningen sociale huur)	zie 'zorggeschikte woningen (sociale huur)'	35

* In het nieuwbouwproject Woudevoirt zijn 40 koopappartementen gerealiseerd. Deze appartementen zijn modulair gebouwd en zijn bestemd voor zowel jongeren als senioren. Hooguit 20 appartementen zijn, vanwege oppervlakte e.d., geschikt voor ouderen. Door modulair te bouwen kunnen meerdere appartementen worden samengevoegd tot één appartement. De prijzen kunnen daardoor variëren. De afzonderlijke appartementen hadden een koop prijs van ruim onder de € 300.000.

De instroom van bijzondere doelgroepen neemt toe

De regio Holland Rijnland kent sinds 2005 een regeling voor de huisvesting van Bijzondere doelgroepen, de zogenaamde 'contingentenregeling voor bijzondere doelgroepen'. Deze bijzondere doelgroepen zijn (uitstromende) cliënten van intramurale zorginstellingen, die als tussenfase naar volledig zelfstandig wonen, een woning op basis van een driepartijenovereenkomst krijgen aangeboden. Bij een geslaagd traject kan vervolgens een zelfstandige huurovereenkomst gesloten worden. In 2020 moet Rijnhart Wonen op basis van deze regeling 11 woningen verhuren in Leiderdorp en Zoeterwoude (2-3 personen voor Zoeterwoude). Dit aantal was hetzelfde als in 2018 en 2019. Daarbij ontstaat er nog extra druk op de woningmarkt door de decentralisatie van de maatschappelijk zorg per 1 januari 2022. Daar wordt verder op ingegaan bij de pijler Wonen met zorg.

Jaarlijks voldoen wij aan onze taakstelling voor statushouders

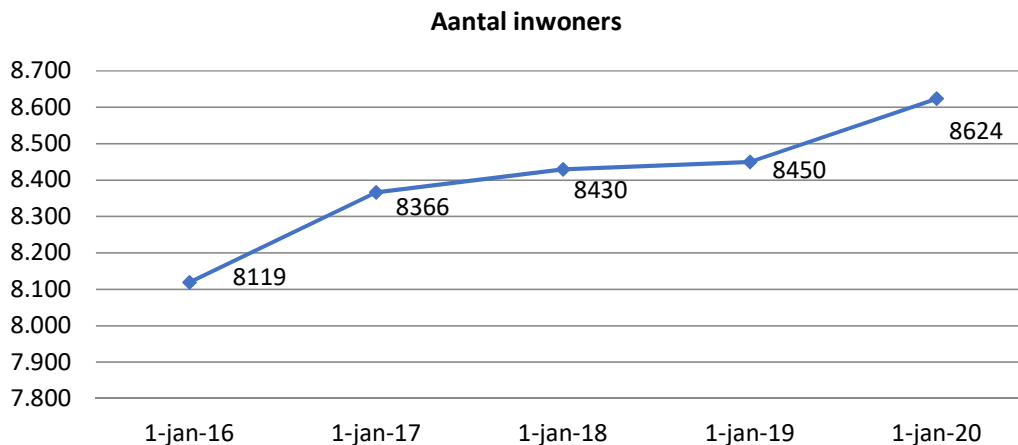
Het aantal te plaatsen statushouders ligt gemiddeld op 10 personen per jaar. De taakstelling voor 2017 en 2018 was substantieel hoger dan voor 2019. Op basis van actuele ontwikkelingen rondom de toestroom van vluchtelingen naar Europa is er mogelijk een toename in de taakstelling te verwachten voor de komende jaren. Vooralsnog voldoen wij, in goede samenwerking met Rijnhart Wonen, aan onze jaarlijkse taakstelling. Het huisvesten van statushouders nemen wij jaarlijks als garantieafpraak op in onze prestatieafspraken.

5.4 Demografische ontwikkelingen

Het inwonertal is toegenomen tot 8.624 inwoners per 1 januari 2020

Om de kwalitatieve woningbehoefte voor de komende jaren in beeld te hebben is het belangrijk om te kijken naar de huidige en toekomstige samenstelling van onze inwoners. De ontwikkeling van de woningbouw heeft geleid tot een toename van het aantal inwoners. Het inwonertal is van 8.119 per 1 januari 2016 gestegen tot 8.624 inwoners per 1 januari 2020.

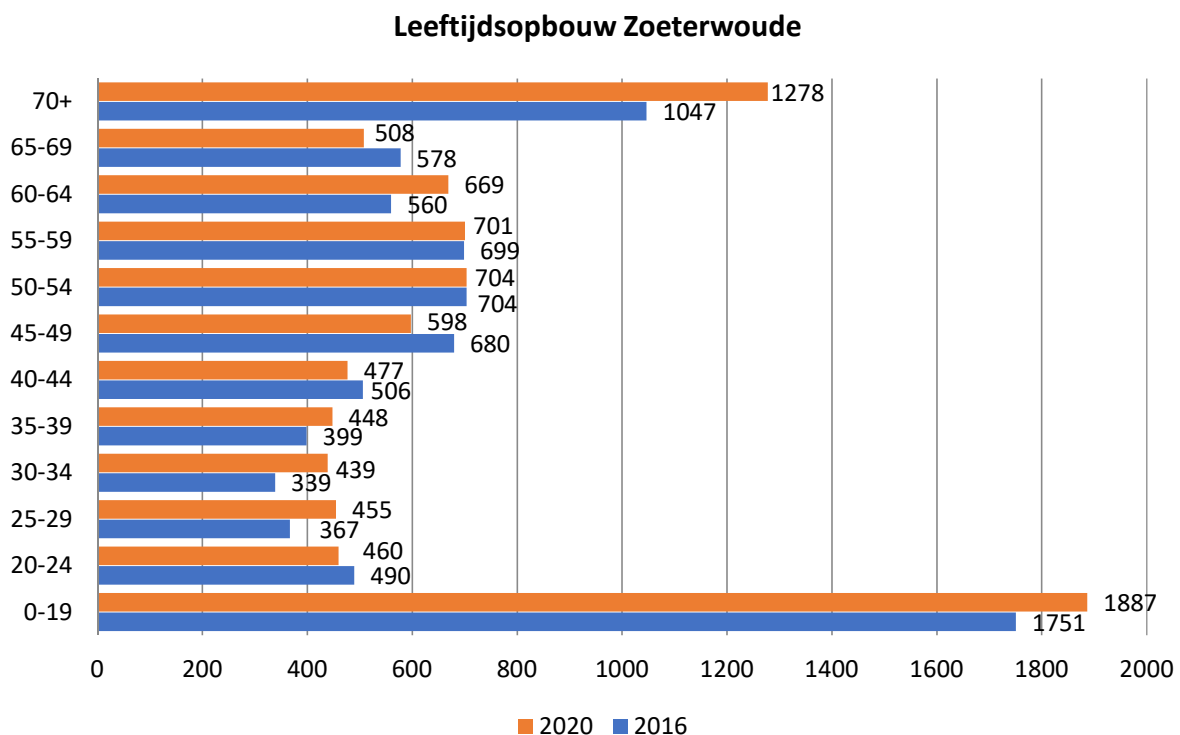
Ons woningbouwprogramma in de periode van 2021 tot en met 2023 bestaat uit ruim 900 woningen. Als we dat afzetten tegen het gemiddelde huishoudensgrootte van Zoeterwoude van 2.4, dan betekent dat, dat in deze periode onze inwoners met 2.160 toenemen tot bijna 11.000 inwoners per 2024.



Figuur 6: Aantal inwoners Zoeterwoude

Er is behoefte aan woningen voor kleinere huishoudens

In de afgelopen periode zien we in Zoeterwoude een toename van het aantal jongeren tot 20 jaar van 1.751 tot 1.887 en een toename van het aantal ouderen van 70 jaar en ouder van 1.047 naar 1.278 inwoners. Op basis daarvan zal de behoefte aan aantal kleine huishoudens toenemen. Dat betekent dat wij de komende jaren inzetten op woningen voor kleine huishoudens. De behoefte onder de jongeren is voornamelijk betaalbare woningen en voor de ouderen ligt de aandacht op de kwaliteit van de woning en omgeving. Bijlage 3 geeft een overzicht van hoe de verschillende leeftijdscategorieën in de periode 2016-2020 zich hebben ontwikkeld in Zoeterwoude.



Bron: Basisregistratie gemeente Zoeterwoude

Figuur 7: Leeftijdsopbouwstatistiek gemeente Zoeterwoude 2016-2020

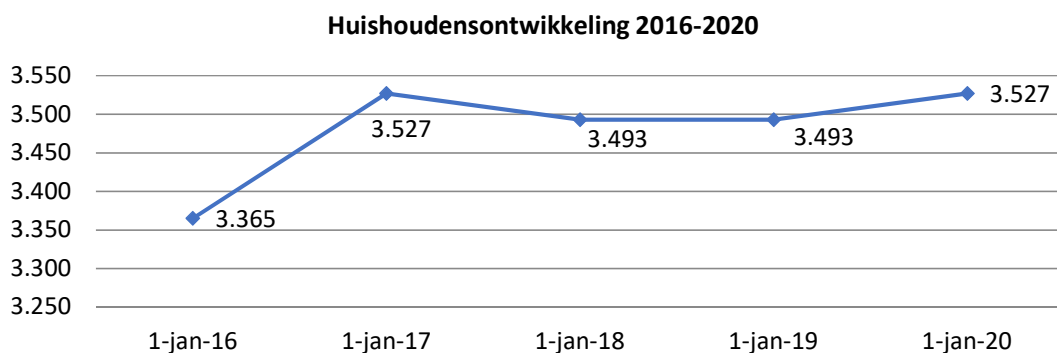
De groei van de kleine huishoudens wordt bevestigd door de woningmarktanalyse van Atrivé⁴ die in opdracht van Rijnhart Wonen in april 2020 is opgesteld. Uit het onderzoek blijkt dat er in Zoeterwoude sprake is van vergrijzing. Zowel de Primos-prognose⁵ als de trendraming⁶ van de provincie laten dit beeld zien. Wat betreft de overige huishoudens laten beiden prognoses een verschillend beeld zien. De trendraming van de provincie verwacht een dalende trend van de overige huishoudens. Daarentegen verwacht de Primos-prognose een groei van het aantal gezinnen. Wat verder opvalt is dat op korte termijn een groei van het aantal een- en tweepersoonshuishoudens tot 35 jaar wordt verwacht (tot 2025) waarna er afname wordt verwacht. De overige huishoudens lijken zich relatief stabiele ontwikkeling te ontwikkelen de komende jaren.

5.5 Huishoudensontwikkelingen

Zoeterwoude is afhankelijk van de regionale woningmarkt om huishoudengroei te realiseren

In Zoeterwoude is de afgelopen jaren sprake van een toename van het aantal huishoudens, van 3.365 per 1-1-2016 tot 3.527 per 1-1-2020. Uitgaande van PRIMOS2019 groeit het aantal huishoudens in de gemeente naar verwachting met circa 25% tot 2030 naar een omvang van circa 4.320 huishoudens. De Trendraming 2019 is conservatiever en voorspelt een toename tot 2032 waarna afname van het aantal huishoudens wordt verwacht. Wat opvalt is dat op basis van de WBR2019 (woningbehoefteraming 2019 van de provincie) een afname wordt verwacht van het aantal huishoudens. Dit wijst op een huishoudengroei in de trendraming die voor een belangrijk deel gerelateerd is aan de instroom van huishoudens afkomstig uit andere gemeenten in plaats van door natuurlijke aanwas vanuit eigen bevolking. Anders gezegd Zoeterwoude is afhankelijk van de regionale woningmarkt om huishoudensgroei te realiseren.

Ontwikkelingen van de afgelopen jaren laten zien dat Zoeterwoude aantrekkelijk is voor huishoudens van buiten de gemeente en deze ook weet aan te trekken. Zo heeft in 2016 de oplevering van een significant aantal woningen geleid tot meer vestigingen van personen van buiten de gemeente. Dit is een ontwikkeling die wij in ons woonbeleid als ambitie ook hebben uitgesproken.



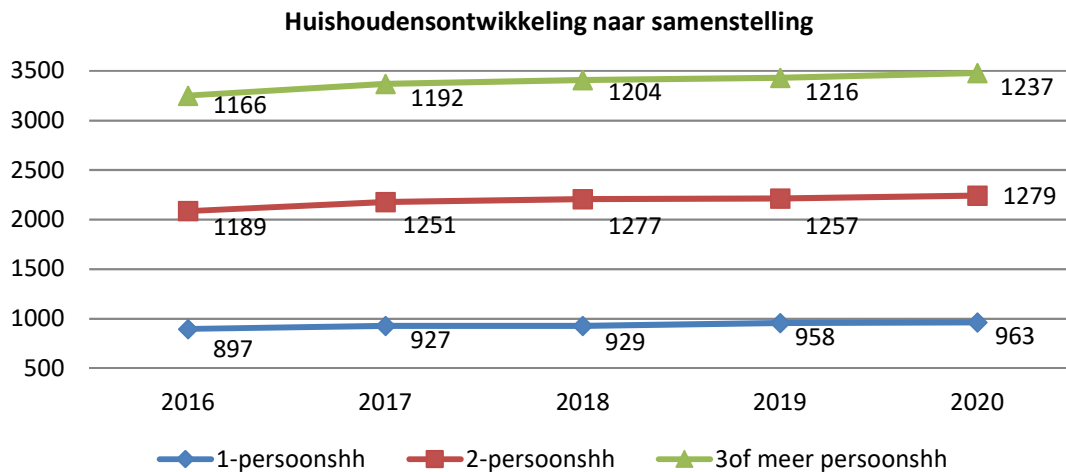
Figuur 8: Huishoudensontwikkeling 2016-2020

In de figuur 9 zien we een toename van de huishoudens, van zowel de één- als twee persoonshuishoudens. Ook zien we een groei bij de meerpersoonshuishoudens. De cijfers van het CBS wijken enigszins af van de cijfers van de gemeente. Het gaat ons hier echter niet direct om de absolute cijfers, maar om de trend van de ontwikkeling en die is vergelijkbaar met die van het CBS.

⁴ In april 2020 heeft Atrivé (adviesbureau op het domein van wonen) in opdracht van Rijnhart Wonen een woningmarktanalyse uitgevoerd als basis voor de portefeuillestrategie 2020-2030 van Rijnhart Wonen.

⁵ De Primos prognose geeft cijfers over de bevolkingsopbouw en de huishoudens (naar kenmerken als leeftijd, geslacht, etniciteit en inkomen), alsmede over de woningvoorraad (naar eigendom en type).

⁶ De provinciale Trendraming (TR2019) is een scenarioberekening van een demografisch model, waarbij de binnenlandse migratietrend per gemeente de komende tien jaar wordt doorgetrokken. Deze raming geeft aan hoeveel nieuwe woningen er nodig zijn (gewenste woningvoorraadgroei) om te voorzien in de behoefte van de 'eigen bevolking' en de woningmarkt-migranten die op basis van het recente verleden te verwachten zijn.



Bron: CBS

Figuur 9: Huishoudensontwikkeling naar samenstelling

In de woningmarktanalyse van Atrivé wordt eveneens geconcludeerd dat er een (sterke) toename is van het aantal één- en twee persoonshuishoudens met name in de leeftijd van 75 jaar en ouder. Volgens de analyse wordt de actuele huurvraag met name ingevuld door woningzoekenden tot 35 jaar, alleenstaand en lagere inkomensgroepen. Woningen met 3 kamers hebben de voorkeur.

5.6 Duurzaamheid

We zetten in op het verduurzamen van woningen

In onze woonvisie hebben wij ook ingezet op het verduurzamen van woningen 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. Uitgangspunt is het verbeteren van de energieprestaties, maar alleen als de betaalbaarheid overeind blijft.

Wij hebben een duurzaamheidsagenda vastgesteld

Op het gebied van duurzaamheid is 2016 een belangrijk jaar geweest. Als opvolger van de Duurzaamheidsagenda 2011-2014 is een gemeentelijke Uitvoeringsprogramma Duurzaamheid 2016-2017 vastgesteld. Dit programma is een actualisering waarin projecten en activiteiten worden genoemd waarmee we, samen met de gemeenschap, de doelen denken te gaan bereiken. Naast (individuele) woningen komen nu ook VvE's, (sport)verenigingen en maatschappelijke organisaties in aanmerking voor subsidies of leningen om duurzaamheidsmaatregelen aan hun gebouwen te treffen.

In 2018 heeft de raad nieuwe subsidiabele energiebesparende maatregelen vastgesteld

In samenwerking met de Omgevingsdienst, gemeente Leiden en Servicepunt 71 heeft de raad de 'Verordening duurzaamheidssubsidie Zoeterwoude 2019' voor onbepaalde tijd vastgesteld. Daarin zijn onder andere energie- en klimaatbestendige maatregelen opgenomen die voor een subsidie in aanmerking komen.

Het gemeentelijk uitvoeringsprogramma heeft opgeleverd dat:

- Over de periode 2016 – 30 juni 2020 1.073 huishoudens een duurzaamheidssubsidie hebben aangevraagd. Daar hebben wij er 885 van toegekend.
- We 31 aanvragen hebben ontvangen voor een energiescan.

Het project Wijkgerichte aanpak Zoeterwoude Duurzaam is in 2018 succesvol afgerond

Het project Wijkgerichte aanpak Zoeterwoude Duurzaam is in 2018 succesvol afgerond. Dit bewonersinitiatief heeft geleid tot concrete ondersteuning van bewoners, meer bewustwording en een veel betere samenwerking tussen partijen op het gebied van duurzaamheid.

We maken jaarlijkse prestatieafspraken met Rijnhart Wonen

Met Rijnhart Wonen maken wij jaarlijks prestatieafspraken waarin we ook afspraken maken over het verduurzamen van de woningvoorraad. De afspraken gaan onder andere over het streven naar een gemiddelde energielabel B voor in de bestaande voorraad van Rijnhart Wonen. Nieuwbouw woningen worden minimaal met energielabel A opgeleverd.

Rijnhart Wonen heeft met subsidie vanuit het duurzaamheidsfonds een pilotproject gerealiseerd

In 2019 heeft Rijnhart Wonen met een subsidie van € 125.000 uit het 'Duurzaamheidsfonds Zoeterwoude' een pilotproject 'vooruitstrevend verwarmen' gerealiseerd. Het project omvat het moderniseren en aanpassen van de installaties van 32 woningen aan de Elzenhof, Platanenlaan en Eikenlaan.

De energie labels van de woningen zijn door deze ingrepen aanzienlijk verbeterd. De huidige energie labels van de woningen zijn in de klasse D en C, de nieuwe energie labels komen in klasse A en A+. Van de 32 woningen vallen er 26 na de ingreep in klasse A+, 6 woningen vallen in klasse A.

De resultaten van het project hebben bijgedragen aan de verbetering van de energieprestaties van de bestaande woningen en heeft bijgedragen aan de ontwikkeling van kennis.

5.7 Conclusie

De druk op de woningmarkt is groot

Uit de woningbouwopgave voor de regio blijkt een grote druk op de woningbouw. Ook wij moeten anticiperen op extra ruimte voor de groeiende vraag naar woningbouw. Uit de provinciale woningbehoefteraming 2019 blijkt over de periode 2019-2030 een behoefte van 570 woningen in Zoeterwoude. Daarbij komen nog de 550 woningen die wij van Leiden overhevelen naar Verde Vista Meerburg in Zoeterwoude, in totaal 1.120 woningen. Door deze overheveling van een deel van de zogenaamde 'planologische plancapaciteit' kan Zoeterwoude meer bijdragen aan de regionale woningbouwopgave. Daarmee nemen wij (samen met Leiden) onze verantwoordelijkheid met betrekking tot de regionale woningbouwopgave in de regio. Ons woningbouwprogramma bestaat op dit moment uit ongeveer 1.200 woningen (periode 2020-2023). Bij de uitwerking van de plannen moet goed gekeken worden naar de kwalitatieve behoefte. Met name aan één- en twee persoons huishoudens is behoefte in Zoeterwoude. Belangrijke aandachtspunten daarbij zijn betaalbare appartementen voor jongeren/starters en kwaliteit voor seniorenwoningen (3-kamer appartementen). Tijdens de onderhandelingen met ontwikkelaars bij nieuwe ontwikkelingen moeten wij daar meer op sturen.

Aanbeveling: In onderhandeling met ontwikkelaars meer en beter sturen op kwalitatieve woningbouw.

De woningvoorraad moet groeien van ruim 630 tot circa 1.020 tot 1.080 sociale huurwoningen

Uit de woningmarktanalyse van Atrivé blijkt dat Rijnhart Wonen op basis van de portefeuille sociale huurwoningen zou moeten groeien tot circa 1.020 tot 1.080 woningen in Zoeterwoude. In de komende 10 jaar gaat het dus om een totale toevoeging van tussen circa de 430 en 506 sociale huurwoningen. Zie ook § 5.9 'Woningmarktanalyse Atrivé' en § 5.10 'Rijnhart Wonen streeft naar 750 woningen in 2030'.

Zoeterwoude is afhankelijk van de regionale woningmarkt om huishoudengroei te realiseren. De afgelopen jaren hebben wij huishoudens van buiten de gemeente aangetrokken door nieuwbouw.

Kwalitatief zijn er onvoldoende (senioren) woningen gerealiseerd tot ongeveer € 300.000

Eén van de ontwikkelrichtingen was het ontwikkelen van koopappartementen voor senioren tot € 300.000. Zoals blijkt uit tabel 1 op pagina 20 zijn er onvoldoende koopwoningen tot deze koopprijs gebouwd. Mede uit informatie van de makelaars, blijkt dat er nog steeds grote behoefte is aan kwalitatieve koopappartementen voor senioren tot ongeveer € 300.000. De grens van € 300.000 wordt onder andere veroorzaakt door achterstallig onderhoud en verouderde interieur van de huidige woningen van (alleenstaande) ouderen. De verkoopprijzen van deze woningen liggen daardoor vaak onder de € 300.000 in Zoeterwoude. Dat is volgens de makelaars voor vele ouderen een psychologische grens om te verhuizen.

Aanbeveling: Inzetten op koopwoningen/-appartementen voor senioren tot de NHG-grens van € 310.000 (prijsspeil 2020).

Wij vragen aandacht voor woningbouwlocaties voor de lange termijn na 2023

Zoals uit het bovenstaande blijkt neemt onze woningvoorraad tot en met 2023 toe tot bijna 4.700 woningen. Ons woningbouwprogramma voorziet tot en met 2023 in nieuwbouwplannen. Na 2023 hebben wij nauwelijks plannen. In het coalitieprogramma wordt ook aangegeven dat Zoeterwoude moet anticiperen op extra ruimte voor woningbouw. De belangrijkste woningbouwopgave voor de komende jaren is het zoeken naar geschikte woningbouwlocaties in de gemeente.

Het is daarom van belang na te denken over waar er in de gemeente kansen liggen voor woningbouw en of woningbouwontwikkelingen aan de randen van de kernen een optie zijn.

Aanbeveling: De raad en het college gaan met elkaar in gesprek over de kansen en mogelijkheden voor woningbouw in Zoeterwoude. Daarbij komt de vraag aan de orde of bouwen aan de randen van de kernen een optie is, waarbij de raad zich uitspreekt over locaties waar een absoluut veto op ligt.

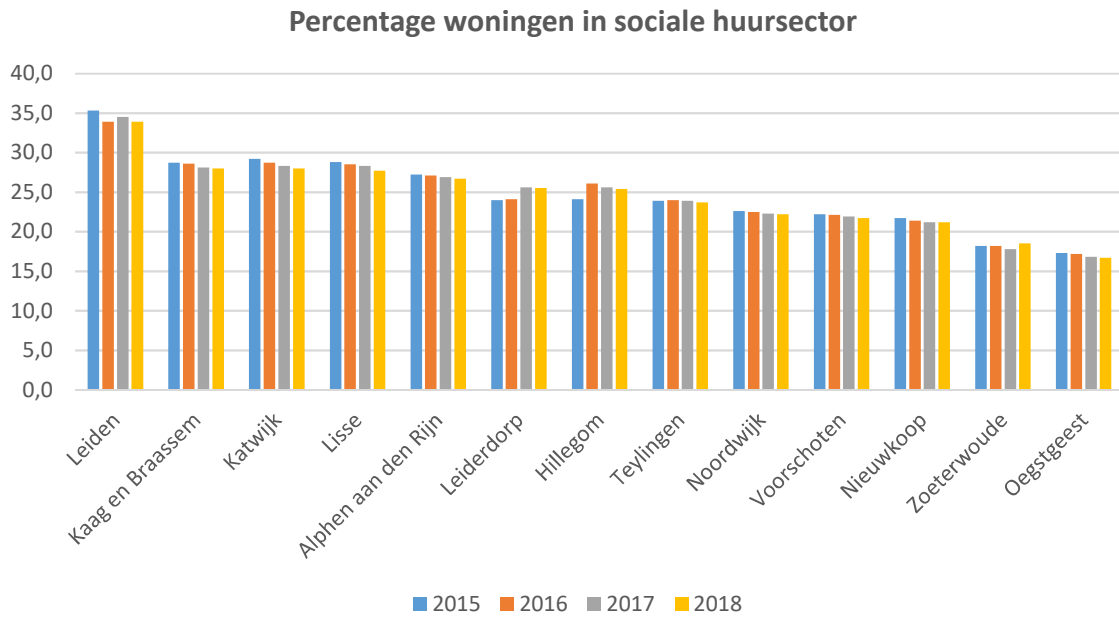
Ook de duurzaamheidsmaatregelen werpen haar vruchten af

Met een duurzaamheidsagenda en duurzaamheidsfonds dragen wij goed bij in het stimuleren van woningbezitters om onze woningmarkt te verduurzamen. Daarnaast draagt het project 'Rijndijk Van Gas Los' niet alleen bij in de verduurzaming van onze woningmarkt, maar ook lagere woonlasten.

5.8 Regionale woningbouwontwikkelingen

Regionaal blijft Zoeterwoude achter met de ontwikkeling van sociale huur

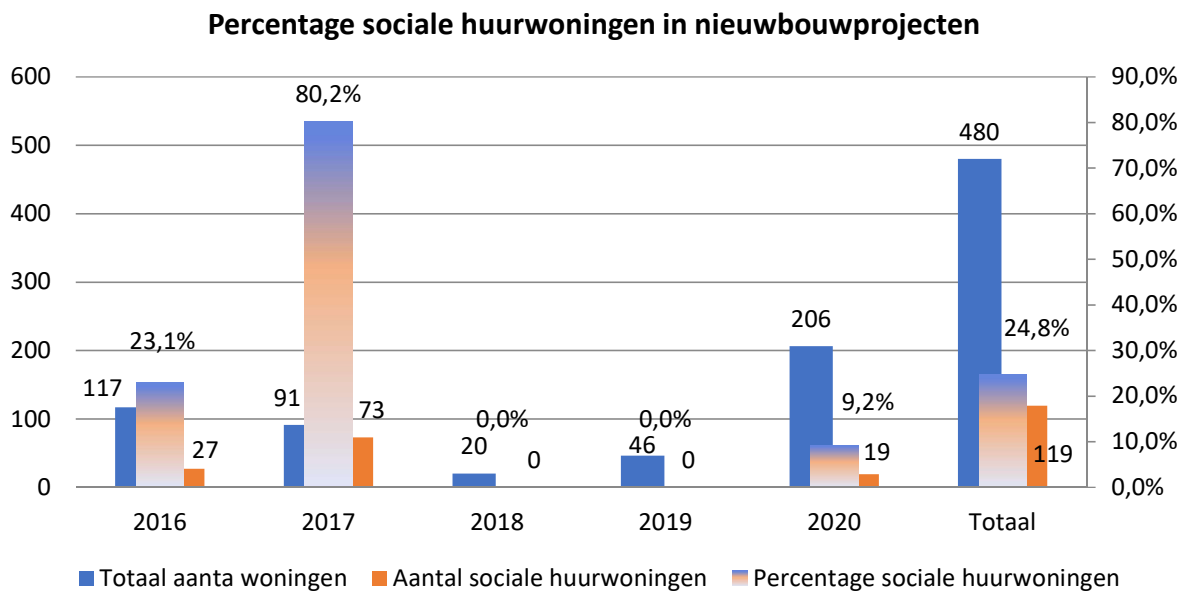
Volgens de evaluatie van de regionale Woonagenda Holland Rijnland 2017 van mei 2020 blijven Zoeterwoude met ongeveer 19% en Oegstgeest met 17% met het aandeel sociale huurwoningen in de bestaande voorraad (op basis van cijfers uit 2018) achter bij de overige gemeenten in Holland Rijnland, terwijl Zoeterwoude in de regio het hoogste percentage sociale woningbouw eist (35%) bij nieuwbouwontwikkelingen. Uit de cijfers blijkt dat het aandeel sociale huurwoningen in de regio ten opzichte van de totale voorraad slechts langzaam toeneemt. Dat wordt onder andere veroorzaakt doordat een deel van de sociale voorraad wordt verkocht. Nieuwbouw beïnvloedt daardoor slechts een beperkt percentage van de voorraad. Het aandeel corporatiewoningen blijft daardoor op dit moment nog min of meer gelijk. Daarnaast is voor de woningbouwprojecten Zwethof en Verde Vista Plas de voorwaarde van 35% sociale woningbouw afgekocht. De compensatie komt wel ten goede van de reserve Volkshuisvesting maar heeft niet direct geleid tot meer sociale woningbouw. We zien, ondanks het grotere aandeel sociale huur in nieuwbouwplannen, nog geen significante stijging van de voorraad aan sociale huurwoningen. Volgens de evaluatie van de regionale Woonagenda Holland Rijnland 2017 voldoet Zoeterwoude niet aan de regionale afspraak van 25% sociale woningbouw bij nieuwbouwontwikkelingen.



Bron: waarstaatjegemeente.nl / Evaluatie regionale Woonagenda Holland Rijnland 2017

Figuur 11: Percentage sociale huurwoningen per gemeente in de regio Holland Rijnland

Uit eigen berekeningen blijkt dat ons percentage sociale huurvoorraad hoger ligt (24,8%) dan het percentage uit de evaluatie van de regionale Woonagenda Holland Rijnland 2017. Een oorzaak van het verschil kan zijn dat het percentage over verschillende jaren is berekend. De berekening over de genoemde periode in deze evaluatie geeft aan dat wij voldoen aan de regionale opgave van 25% sociale huur bij nieuwbouwwontwikkelingen.



Figuur 12: Percentage sociale huurwoningen in nieuwbouwprojecten Zoeterwoude

5.9 Woningmarktanalyse Atrivé

In april 2020 heeft Atrivé (adviesbureau op het domein van wonen) in opdracht van Rijnhart Wonen een woningmarktanalyse⁷ uitgevoerd als basis voor de portefeuillestrategie 2020-2030 van Rijnhart Wonen. Daaruit blijkt onder andere dat Zoeterwoude een toename van de sociale doelgroep ziet tot en met 2030. Dat is het gevolg van vergrijzing en huishoudensverdunding. Afhankelijk van de economisch scenario's neemt de sociale doelgroep in Zoeterwoude met zo'n 260 tot 500 huishoudens toe tot circa 1.680 huishoudens in 2030. Voor de portefeuillestrategie van Rijnhart Wonen gaat Atrivé in de woningmarktanalyse uit van het 'midden' scenario (economische groei van 7%). Daarmee rekenen ze met een toename van circa 360 huishoudens sociale doelgroep.

Atrivé heeft op basis van de geschetste bouwstenen in haar woningmarktanalyse een raming gemaakt van de potentiële kwantitatieve opgave tot en met 2030. Rekening houdende met de huisvesting van de bijzondere doelgroepen en statushouders, is de voorwaarde van 35% sociale woningbouw volgens Atrivé behoudend en fungeert daarmee aan de onderkant van de bandbreedte van de opgave.

Atrivé gaat uit van een toename van het aantal sociale huurwoningen in Zoeterwoude. Rijnhart wonen moet uiteindelijk groeien naar een woningvoorraad van circa 1.020 tot 1.080 woningen in Zoeterwoude. Dit is inclusief de groeiopgave van Leiden (in 2020 heeft Rijnhart Wonen 631 woningen in Zoeterwoude). Rekening houdend met verkoop en overheveling van sociale huurwoningen van Rijnhart Wonen naar het middensegment⁸ ligt de opgave tussen de circa 465 en 525 sociale huurwoningen voor de komende 10 jaar. Dit betreft de behoefte aan sociale huurwoningen, die niet alleen door Rijnhart Wonen ingevuld hoeft te worden, maar ook door particulieren ontwikkelaars gerealiseerd kunnen worden.

Kijkend naar de kwalitatieve opgave dan ziet Atrivé dat de actuele huurvraag in het sociale segment voornamelijk wordt ingevuld door kleine huishoudens en lagere inkomensgroepen. Tegelijkertijd is er sprake van vergrijzing en zien zij dat de huidige huurders van Rijnhart Wonen relatief lang in de woning wonen en dat een groot deel 55 jaar of ouder is. Verder volgt uit de analyse dat een woning met 3 kamers de voorkeur heeft. De woonvoorkeuren komen redelijk overeen met de huidige verdeling naar in de voorgenomen nieuwbouw van Rijnhart Wonen. Mogelijk kan het percentage 2-kamer nog vergroot worden ten koste van de 3-kamerwoningen.

5.10 Rijnhart Wonen streeft naar 750 woningen in 2030

Op basis van de woningmarktanalyse van Atrivé heeft Rijnhart Wonen haar portefeuillestrategie bepaald. Rijnhart Wonen heeft het beeld van de woningmarktanalyse vertaald naar een (meer realistische) portefeuillestrategie voor de komende 10 jaar. De totale DAEB⁹ woningportefeuille van Rijnhart Wonen in Zoeterwoude is in 2030 750 woningen in Zoeterwoude. Rijnhart Wonen houdt er rekening mee dat de huidige portefeuille met ongeveer 466 sociale huurwoningen (netto groeiopgave 417 + te compenseren onttrekkingen 49) moet groeien in Zoeterwoude (bruto groeiopgave), zie figuur 13. Opgeteld bij de huidige 631 sociale huurwoningen in Zoeterwoude komt Rijnhart Wonen dus uit op een wensportefeuille in 2030 van totaal $631 + 466 = 1.097$ sociale huurwoningen. Als we het sociale percentage van de groeiopgave van Leiden in Verde Vista Meerburg niet mee rekenen, dan komt de opgave voor Rijnhart Wonen uit op $932 (1.097 - 165)$ sociale huurwoningen.

Aanbeveling: Voor de komende 10 jaar houden wij rekening met een behoorlijke opgave voor sociale huurwoningen. Daarom is het advies om de voorwaarde van 35% sociale woningbouw bij nieuwbouwontwikkelingen van drie of meer woningen te blijven hanteren. Wij gaan er daarbij vanuit dat, overeenkomstig de portefeuillestrategie van Rijnhart Wonen, de voorraad van Rijnhart Wonen in Zoeterwoude groeit tot 750 woningen in 2030.

⁷ Woningmarktanalyse, Basis voor de portefeuillestrategie 2020 – 2030 van Atrivé d.d. 28 april 2020

⁸ Woningen in het middensegment zijn woningen met een huur tussen de € 737,14 en € 1.000.

⁹ DAEB: Diensten van Algemeen Economisch Belang. Onder DAEB-woningen vallen alle woningen met een huur onder de liberalisatiegrens van € 737,14 (prijsspeil 2020).

Raming Zoeterwoude	2030
1. Trend omvang Sociale Doelgroep gemeente:	1540
- Demografie	
- Koopkracht midden	
2. 37% Sociale Doelgroep in Sociale Huurwoning	570
3. 23% Goedkope scheefwoners in SH	203
4. 8% SD van Koop -> SH (2017-2030)	44
5. Instroom bijzondere doelgroepen (2017-2030)	
Maatschappelijke instellingen en andere urgenten:	30
- gem 30 per jaar	
Vergunninghouders:	36
- Taakstelling gem. 9 personen/jr (afgelopen 2 jr)	
- huishoudengrootte van 2,5 personen	
Totale behoefte Sociale huurwoningen	883
Huidige portefeuilleomvang	631
Groeiopgave	252
Groeiopgave Leiden	165
Netto groeiopgave	417
Te compenseren onttrekkingen	
1. Overhevelen sociale huur -> middensegment	18
2. Verkoop	31
Totaal	49
Bruto groeiopgave Zoeterwoude	466

Bron: Concept Herijking Portefeuillestrategie Rijnhart Wonen 2021-2030,, bewerking door Rijnhart Wonen naar aanleiding van woningmarktanalyse Atrivé

Figuur 13: Bruto groeiopgave sociale huurwoningen Zoeterwoude

Exclusief de opgave van Leiden (165 sociale huurwoningen in VVM (30% van 550 woningen)) ontstaat er een tekort van 250 sociale huurwoningen (behoefte 880 woningen -/- huidige voorraad 630) in Zoeterwoude. Rekening houdend met de te compenseren onttrekkingen (verkoop overheveling naar middensegment 49 woningen) resteert er een tekort van 300 sociale huurwoningen (inclusief opgave Leiden bedraagt het tekort 465 sociale huurwoningen).

De vraag is echter of deze groei van 465 woningen (of 301 woningen zonder de groeiopgave van Leiden) realistisch is voor de komende 10 jaar. Kan Rijnhart Wonen in dat tempo bouwen, waarbij rekening moet worden gehouden met de schaarse locaties, de rode contouren die vrij rigide zijn en een hoge woningdichtheid zal ook de nodige weerstand opleveren in het dorp. Vooralsnog lijkt het Rijnhart Wonen realistisch om (overeenkomstig de streefportefeuille) ongeveer 168 sociale huurwoningen van deze opgave bij te bouwen. Hiervan zijn er 27 (bijna) in aanbouw (Bloemenvelde), 50 extra taakstellend vanuit de prestatieafspraken en nog eens aanvullend 91 woningen, zie figuur 14. Daarmee resteert er nog een opgave van 130 sociale huurwoningen in Zoeterwoude tot 2030. Deze kunnen ook door particuliere ontwikkelaars worden gerealiseerd.

Naast de 168 nieuwbouwwoningen in de groei naar 750 sociale huurwoningen zijn de kwalitatieve hoofdlijnen van de portefeuillestrategie:

- Meer aandacht voor doorstroming door flexibiliteit
- Beperken verkoop eengezinswoningen
- Nieuwbouw richten op minder kleine woningen (bij voorkeur minimaal 3 kamers)

Streefportefeuille Zoeterwoude	
Huidige portefeuilleomvang (DAEB)	631
Te compenseren onttrekkingen	
1. Overhevelen sociale huur -> middensegment	18
2. Verkoop	31
Totaal	49
Nieuwbouw	
1. Nieuwbouw (gerealiseerd)	0
2. Nieuwbouw (extra toevoeging – hard)	27
3. Nieuwbouw (vervanging)	0
4. Nieuwbouw (ntb. – conform prestatieafspraken)	50
5. Nieuwbouw (ntb. – conform Koersplan Rijnhart Wonen)	91
Totaal nieuwbouw	168
Omvang streefportefeuille 2030 (DAEB)	750

Totale DAEB woningportefeuille Rijnhart Wonen 2030 Zoeterwoude: 750

Bron: Concept Herijking Portefeuillestrategie Rijnhart Wonen 2021-2030

Figuur 14: Streefportefeuille Rijnhart Wonen Zoeterwoude

5.10.1 Conclusie streefportefeuille Rijnhart Wonen

Kwantitatief kunnen wij ons vinden in de omvang van de streefportefeuille voor Zoeterwoude van 168 DAEB-woningen in 2030. Een belangrijk aandachtspunt daarbij is het vinden van geschikte woningbouwlocaties. Kwalitatief steekt Rijnhart Wonen met haar woningportefeuille onder andere in op nieuwbouw van minder kleine woningen (bij voorkeur minimaal 3 kamers). Dat betekent, dat over het algemeen de woningen minder goedkoop worden en daardoor minder bereikbaar zijn voor jongeren. Hierbij moet wel onderscheid worden gemaakt tussen de doelgroep jongeren en de doelgroep ouderen. Ouderen vragen juist een kwalitatieve woning die meer mag kosten. Voor jongeren is betaalbaarheid een belangrijke factor. Een kleinere (2-kamerwoning) is financieel eerder bereikbaar is voor een jongere starter op de woningmarkt. Hij/zij kan daar echter geen gezin stichten. Hij/zij zal dus sneller een wooncarrière willen maken en dat bevordert de doorstroming. Rijnhart Wonen heeft daar een andere mening over. Omdat de behoefte van Zoeterwoude wel is georiënteerd op kleinere huishoudens, stellen wij voor om dit in het bestuurlijk overleg met Rijnhart Wonen bespreekbaar te maken.

Aanbeveling: Met Rijnhart Wonen bespreken hoe voldaan kan worden aan de behoefte aan kleine(re) huishoudens (1/2 persoonshuishoudens) in Zoeterwoude.

Hoofdstuk 6 Pijler 3: Nieuwe woonvormen

6.1 Inleiding

De gemeente zet in op het faciliteren en ondersteunen van innovatieve woonvormen. De voorwaarde is dat het initiatief vanuit de bewoners (en eventueel de markt) leidend is. Wij bieden daarmee ruimte aan initiatiefnemers en ontwikkelaars met vernieuwende ideeën voor het wonen in Zoeterwoude.

Het gaat om bouwen vanuit eigen initiatief

In de huidige tijdgeest 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.

Speerpunten:

Het bewonersinitiatief voor nieuwe woonvormen is leidend en ligt bij de markt en bewoners, het combineren van jong en oud, groepswonen, wooncoöperaties en inzetten op bestrijden van leegstand.

6.2 Ontwikkelingen

Een groep inwoners heeft de stichting 'Samenscholing' opgericht

In 2014/2015 opperde de gemeente om een woongroep voor ouderen te ontwikkelen. In 2015 nam een groep inwoners van Zoeterwoude-Dorp, verenigd in de 'Stichting Samenscholing', het initiatief om op de locatie van de Westwoudschool een gemeenschappelijk wooncomplex voor ouderen te ontwikkelen.

Het doel van de Samenscholing is het realiseren van een plek om te wonen voor mensen van 50 jaar en ouder, in het hart van het dorp Zoeterwoude, waarbij gemeenschappelijkheid, samen wonen en activiteiten ontplooiën als belangrijk wordt gezien. In het woongebouw zullen gemeenschappelijke voorzieningen worden opgenomen, zoals een tuin en een ontmoetingsruimte. Hierdoor worden bewoners gestimuleerd om samen activiteiten te ontplooiën. De gemeente ondersteunde het initiatief.



Op de vrijgekomen locatie zouden 20 tot 24 appartementen worden gerealiseerd voor ouderen. Het voornemen leidde tot protesten in de wijk. Met name de extra parkeerdruk zette een aantal bewoners ertoe zich te verenigen en een handtekeningenactie tegen de plannen te starten. Uiteindelijk heeft de stichting afgezien van deze ontwikkeling.

Ook is de stichting een samenwerking aangegaan met ontwikkelaar Herkon voor de ontwikkeling op de locatie van het voormalige verzorgingshuis Emmaus. Omdat de stichting WIJdeZorg deze grond onder andere niet mag verkopen (AWBZ-grond) heeft dat niet geleid tot een ontwikkeling door de stichting Samenscholing.

Het pand van de voormalige bibliotheek aan de Schenkelweg 4 is ook bekeken door de stichting Samenscholing. Dat was geen optie omdat het pand te klein is voor een dergelijke ontwikkeling en te veel beperkingen heeft vanwege de beschermde status van een gemeentelijk monument.

De stichting Samenscholing heeft tot doel het realiseren van een plek om te wonen voor mensen van 50 jaar en ouder, waarbij onder andere gemeenschappelijkheid als belangrijk wordt gezien, daarbij wordt gedacht aan het 'Knarrenhof' concept.

In het Knarrenhof concept wonen mensen veilig en zelfstandig met aandacht voor elkaar

Knarrenhof is de combinatie van de hofjes van vroeger met het gemak van heden. Knarrenhof is bedoeld voor mensen die het (zonder verplichtingen) leuk vinden om elkaar af en toe te helpen, samen verantwoordelijk zijn en zo lang mogelijk zelfstandig in eigen zorggeschikte en betaalbare woning kunnen blijven wonen. Het is een vrijblijvende gemeenschap waar je van elkaars kennis/kunde en gezelschap profiteert. Dit is ideaal voor de moderne senior die zelfstandig wil blijven en die steeds minder op mantelzorg en kinderen kan terugvallen. Hoogleraar Nardi Steverink (RUG) heeft onderzocht dat sociaal actieve senioren wel zeven jaar langer gezond en gelukkig blijven. Berekend kan worden dat door een concept voor sociaal actieve ouderen snel € 800 per woning per jaar WMO besparing voor een gemeente ontstaat (minder eenzaamheid, hulp bij klusjes, samen inkoop diensten/zorg, gezamenlijke activiteiten, geen aanpassing aan woning). De Knarrenhof-groep neemt de procesbegeleiding namens de aspirant bewonersgroep op zich om het hof te realiseren. De werkwijze van mede-opdrachtgeverschap helpt de senior te verhuizen. De Knarrenhof-groep blijft met raad en daad betrokken bij het gerealiseerde woonhof.

Een Knarrenhof kan een combinatie zijn van koop en (sociale en midden) huur. Het concept geeft ook een antwoord op het verschraken van pensioen, de vergrijzing, de toename van eenpersoonshuishoudens en het risico op vereenzaming.

De Knarrenhof kent ook een 'meergeneratie' concept. Deze meergeneratiehofjes zijn bedoeld voor mensen van 19 tot 109 jaar. Zo kunnen starters, oudere jongeren, jongere ouderen & senioren onder elkaar wonen in een levendige gemeenschap waar men elkaar kent. Hier helpt men aardige burens waar nodig. Niet met zorg, maar met aandacht.

6.3 Conclusie

Met het oprichten van de stichting Samenscholing is voldaan aan de doelstelling om kansen en mogelijkheden voor nieuwe woonvormen in Zoeterwoude te verkennen. De stichting is betrokken geweest bij de ontwikkeling van de locaties van de Westwoudschool en voormalig verzorgingshuis Emmaus. Tot op heden heeft het nog niet geleid tot een ontwikkeling.

In onze woonvisie hebben wij uitgesproken dat wij dergelijke nieuwe woonvormen faciliteren. Een Knarrenhof is met bedoeld voor de moderne senior die zelfstandig wil blijven wonen en die steeds minder op mantelzorg en kinderen kan terugvallen. De omvang en mogelijkheden in Zoeterwoude zijn beperkt, maar gelet op de sociale aspecten van een Knarrenhof, stellen wij voor om bij nieuwe ontwikkellocaties de mogelijkheden en haalbaarheid van een 'Knarrenhof' te onderzoeken. Een centrale ligging met goed bereikbare voorzieningen en woningen met een koopprijs van circa € 300.000 past goed in de woningbehoefte van onze senioren. Een dergelijk project bevordert eveneens de doorstroming, omdat deze senioren weer een gezinswoning achterlaten.

Aanbeveling: Onderzoeken of bij nieuwe ontwikkellocaties het 'Knarrenhof-concept' mogelijk is, met als uitgangspunt senioren koopwoningen tot de NHG-grens van € 310.000 (prijspeil 2020).

Aanbeveling: Een eventuele (toekomstige) ontwikkeling van een Knarrenhof in samenwerking met de stichting Samenscholing uitwerken.

Hoofdstuk 7 Pijler 4: Wonen met zorg

7.1 Inleiding

Het is goed ouder worden in Zoeterwoude. Mensen kunnen zelfstandig en veilig in hun eigen omgeving blijven wonen, ook bij een zorgbehoefte. De gemeente zet in op een woningaanbod dat voorziet in de woonbehoeften van ouderen. Hierbij hoort een passend aanbod voor ouderen die willen verhuizen. Bijkomend voordeel is dat wanneer ouderen verhuizen, zij vaak een gezinswoning achterlaten. Dit bevordert de doorstroming. Tijdig aanpassen van de woning kan ongelukken in huis voorkomen. Daarnaast streven we naar een geschikte voorzieningen- en dienstenaanbod in zowel Zoeterwoude-Dorp als Zoeterwoude-Rijndijk.

Mensen met een zorgvraag zijn nu aangewezen op de huisvesting van een reguliere woning

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. We richten ons in het bijzonder op de zorgdoelgroepen: ouderen met een zorgvraag, mensen met een verstandelijke beperking en mensen met een psychiatrische stoornis.

Speerpunten:

Zelfstandig oud worden in de eigen kern en voldoende woonaanbod voor zorgdoelgroepen.

We zetten niet alleen in op voldoende geschikte seniorenwoningen, maar we richten ons ook op ondersteuning in het geschikt maken van hun huidige woning en bewustwording over het leven met lichamelijke ongemakken.

7.2 Ontwikkelingen

De doorstroommakelaar heeft geen wezenlijk aantoonbaar resultaat opgeleverd in 2019

Om doorstroom in Zoeterwoude (en in Leiderdorp) meer op gang te brengen is in de prestatieafspraken 2018 gekozen voor een doorstroommakelaar. Deze doorstroommakelaar spant zich in om de beschikbare woningen aan de juiste woningzoekende(n) te koppelen. Daarnaast heeft de doorstroommakelaar een actieve, adviserende en informerende rol voor alle woningzoekende(n) in de beide gemeenten. Aanleiding hiervoor is de gematigde stroom senioren die vanuit de eengezinswoning verhuist naar een meer passende seniorenappartement. De functie van een doorstroommakelaar is tot stand gekomen in overleg met Rijnhart Wonen, de Huurderij en de gemeente Leiderdorp. Daarbij is er een samenwerking met de WMO van de gemeente om zaken beter op elkaar af te stemmen.

De raad heeft besloten om per 2020 geen budget meer beschikbaar te stellen voor de doorstroommakelaar, omdat de doorstroommakelaar geen wezenlijk aantoonbaar resultaat heeft opgeleverd. Inmiddels heeft Rijnhart Wonen de taakfunctie van doorstroommakelaar omgezet en ondergebracht bij de drie verhuurmakelaars (woonconsulenten) binnen Rijnhart Wonen.

Het levensloopbestendig wonen hebben wij opgenomen in onze Nota Sociaal Beleid

Op 1 januari 2015 zijn veel nieuwe taken op het gebied van zorg en welzijn bij de gemeente neergelegd. Ook in Zoeterwoude zijn hierdoor veel mogelijkheden ontstaan voor nieuw en samenhangend beleid. In december 2017 heeft de raad de Nota Sociaal Beleid: 'Zoeterwoude Gelukkig en Gezond' vastgesteld. Ons sociaal beleid voor 2018-2022 is niet alleen integraal, maar ook concreet en maatschappelijk ingebed.

De nota bestaat uit een mooie verzameling actiepunten met aandacht voor alle aspecten die ons als mens laten floreren. De actiepunten zijn georiënteerd op de kwaliteit van leven en verschillen van bewustwording van zaken waar je als oudere mee te maken kunt krijgen tot aanpassingen in de fysieke leefomgeving.

Het levensloopbestendig wonen is in de nota Sociaal beleid beschreven. De toegankelijkheid van een woning is een onderdeel van het levensloopbestendig wonen. Het Madeliefpad is een pilotlocatie. Voor het Madeliefpad is besloten om de voor- en achteringang van de woningen drempelloos te maken. Het betreft een coproductie met Rijnhart Wonen. De aanpassingen worden in het najaar van 2020 uitgevoerd.

Alle appartementencomplexen waar meer dan 50% van de bewoners 65 jaar of ouder is, inspecteren wij op toegankelijkheid. Dit gaat zowel om complexen van Rijnhart Wonen als complexen met een Vereniging van Eigenaren. De werkgroep 'Wonen en woonomgeving' van Zoeterwoude voor Elkaar voert de inspecties uit. Eind 2020 leggen wij een voorstel voor aan de gemeenteraad over de uit te voeren aanpassingen aan de complexen. In samenwerking met Rijnhart Wonen, de Huurderij en Zoeterwoude voor Elkaar wordt er ook onderzoek gedaan naar de toegankelijkheid van de buitenruimte voor rollators, scooters en minder validen en wordt er gekeken waar loop- en rollatorroutes mogelijk zijn.

De actiepunten staan ook beschreven in onze prestatieafspraken met Rijnhart Wonen.

Het bewustwordingsproces vindt onder andere plaats door middel van keukentafelgesprekken door onze WMO-consulenten (hierbij wordt breed gekeken naar wat nodig is) en welzijnsbezoeken (hierbij wordt gekeken naar het functioneren van de mensen) door speciaal opgeleide vrijwilligers.

Met deze activiteiten voldoen we aan de activiteiten en doelen zoals beschreven in ons woonbeleid.

Rijnhart Wonen heeft levensloopgeschikte woningen beschikbaar

Rijnhart Wonen hanteert een sterrenclassificatiesysteem. Zij definieert levensloopgeschikt als drie sterren of meer. In 2017 heeft Rijnhart Wonen ongeveer 14 woningen met drie sterren en ongeveer 140 woningen met twee sterren. Vanaf 2017 bouwt Rijnhart Wonen alleen woningen voor senioren met drie sterren. Dit hebben wij vastgelegd in de prestatieafspraken met Rijnhart Wonen.

Wij hebben geen aanvragen voor een blijverslening ontvangen

De belangrijkste oplossing voor het geschikt maken van de woningvoorraad ligt niet alleen in de nieuwbouw, maar ook in aanpassing van de bestaande woningvoorraad. Mede op basis van de WMO hebben gemeenten de zorg de woningvoorraad aan te laten sluiten bij de ouder wordende bevolking. Hiervoor zijn er meer levensloopbestendige en daarmee toekomstbestendige woningen nodig. Dit is niet alleen belangrijk voor de woningvoorraad, maar ook voor de beleidsopgave van het sociale domein: langer zelfstandig thuis wonen zorgt voor blijw inwoners.

Een WMO-voorziening wordt alleen verstrekt als deze noodzakelijk is voor kunnen blijven wonen in de woning. Met een blijverslening kunnen ouderen, op basis van een persoonlijke lening of hypotheek, preventieve voorzieningen in hun woning treffen, zodat ze langer zelfstandig thuis kunnen blijven wonen en kunnen gezinnen met een gehandicapt kind met een zorgvraag worden gefaciliteerd. De blijverslening kan als (preventieve) voorziening worden gezien als aanvulling op de WMO-voorzieningen. De gemeenteraad heeft daarvoor in 2017 de raad de 'Verordening blijverslening Zoeterwoude 2017' vastgesteld.

Voorlichting over de blijverslening heeft plaatsgevonden tijdens de informatie bijeenkomsten in 2019 in het Dorp en de Rijndijk, in de gemeenteberichten in het Leids Nieuwsblad en bij huisbezoeken door de WMO-consulenten. Tot op heden is er geen beroep gedaan op de blijverslening.

De Stichting WIJdeZorg heeft in 2017 een nieuw woonzorgcentrum opgeleverd

In januari 2015 heeft de raad het bestemmingsplan Bloemenweide Noord 1^e fase vastgesteld. De eerste fase van de herontwikkeling is onder andere gericht op het realiseren van seniorenwoningen, gecombineerd met een zorgfunctie. In 2017 is het nieuwe zorgcentrum Emmaus opgeleverd. Het zorgcomplex biedt 40 plaatsen voor langdurige zorg aan ouderen met dementie door middel van kleinschalig groepswonen. Ook zijn er 38 tot 40 huurwoningen gerealiseerd (scheiden van wonen en zorg), waarvan er in beginsel 10 zijn aangemerkt als

zorgwoning voor ouderen met een bepaalde zorgindicatie. Ook bevindt zich in het zorgcentrum een restaurant met terras waar alle inwoners van Zoeterwoude welkom zijn.

Eind 2020 levert WIJdezorg 54 senioren huurappartementen op

Eind 2020 levert de stichting WIJdezorg een nieuw appartementengebouw op. Het gebouw wordt gerealiseerd op de locatie van het voormalige verzorgingshuis. Het bestaat uit 54 huurappartementen voor senioren. Daarvan zijn 19 appartementen (35%) bestemd voor de sociale huur en 37 voor de vrije sector huur. De appartementen zijn levensloopbestendig (geen drempels en rolstoeltoegankelijk). De woningen zijn in eerste instantie bedoeld voor ouderen met een zorgvraag. Ook het nieuwe kantoor van WIJdezorg wordt gerealiseerd op deze locatie.

Per 1 januari 2022 wordt de maatschappelijke zorg gedecentraliseerd

Per 1 januari 2022 wordt de maatschappelijke zorg gedecentraliseerd van de centrumgemeente (gemeente Leiden) naar de regiogemeenten. In de Leidse Regio werken de gemeenten Leiden, Leiderdorp, Oegstgeest, Voorschoten en Zoeterwoude samen aan de transformatie en decentralisatie van de Maatschappelijke Zorg. Wonen staat centraal in het uitvoeringsplan Maatschappelijke Zorg Leidse regio. In de Leidse regio is geformuleerd dat we werken vanuit '1 gebied, 1 opgave, 1 aanpak'. Dit betekent dat we intensief samenwerken om in de Leidse regio een (woning)aanbod te realiseren dat aansluit bij de behoefte. Zowel de kwantitatieve opgave (het aantal voorzieningen) als de kwalitatieve opgave (o.a. de grootte van de woonvoorzieningen) worden voor de gehele Leidse regio in kaart gebracht. Kwantitatief is het wenselijk om de voorzieningen en de behoefte aan zelfstandige woonruimte van deze kwetsbare groep, te spreiden over de regio zodat daadwerkelijk een gezamenlijk aanpak ontstaat en decentralisatie gestalte krijgt. Dit vergt een concrete verdeling van de (woon)opgaven.

7.3 Conclusie

Zorgcentrum Emmaus voldoet aan de toekomstige zorgvraag

Het zorgcentrum bestaat uit de realisatie van een nieuw woonzorgcentrum en woningen voor zelfstandig wonende ouderen. Met deze huisvesting voldoet zorgaanbieder WIJdezorg aan de huidige zorgvraag en speelt WIJdezorg in op toekomstige ontwikkelingen als gevolg van de stelselwijziging in de zorg.

WIJdezorg voorziet met 54 appartementen in de behoefte van betaalbare seniorenwoningen

Met de realisatie van de levensloopbestendige appartementen voorziet WIJdezorg in de toenemende behoefte naar betaalbare huisvesting voor senioren in Zoeterwoude en de regio. Dit zijn overigens allemaal huurappartementen.

De doorstroommakelaar heeft geen wezenlijk aantoonbaar resultaat opgeleverd

In 2019 is gebleken dat de doorstroommakelaar geen wezenlijk aantoonbaar resultaat heeft opgeleverd. In directe zin lijkt het resultaat niet groot. Hoewel de doorstroommakelaar goed werk verricht met betrekking tot het passend toewijzen van senioren naar een geschikte woning en goed inzicht krijgt in de behoeften van de senioren is de doorstroming in Zoeterwoude niet groot.

De oorzaken daarvoor zijn:

1. De lage mutatiegraad binnen Zoeterwoude (slechts 22 woningen in 2019 in heel Zoeterwoude), waarbij senioren van de Rijndijk niet in het Dorp willen wonen en vice versa. Daardoor is het aantal mutaties per kern nog beperkter.
2. De vrijgekomen woningen voldoen onvoldoende aan de woonwensen van de doelgroep, ofwel te weinig passende producten voor de senioren (kwaliteit, prijs en omgeving).
3. Hoewel de senioren redelijk verknocht zijn aan hun woning en omgeving, zijn zij eventueel wel bereid om te verhuizen mits er een kwalitatieve en financieel passende woningen beschikbaar zijn, bij voorkeur op de begane grond.

We schaffen de blijverslening af

Er is geen beroep gedaan op de blijverslening. Wij stellen daarom voor om de blijverslening af te schaffen en de verordening Blijverslening Zoeterwoude 2017 in te trekken.

Aanbeveling: De regeling Blijverslening afschaffen en de verordening 'Blijverslening Zoeterwoude 2017' intrekken .

De decentralisatie van de zorg legt extra druk op de woningmarkt

De decentralisatie van maatschappelijke opvang en beschermd wonen vraagt op korte termijn om lokale of subregionale oplossingen, wat extra druk legt op de reguliere (lokale) woningmarkt.

Zoals ook aangegeven bij de ontwikkelingen van de woningvoorraad is er regionaal een contingentenregeling. De cliënten van de contingentenregeling zijn hoofdzakelijk aangewezen op het goedkope huursegment. De druk op dit segment is groot, waardoor het plaatsen van cliënten daardoor steeds moeilijker verloopt.

Nieuwbouwprojecten vragen meer sturing op kwalitatieve behoefte van de gemeente

Ondanks dat ons woonbeleid bekend is binnen onze organisatie is er bij de onderhandelingen met ontwikkelaars meer aandacht nodig voor de kwalitatieve woningbehoefte in Zoeterwoude. Tijdens de onderhandelingen moeten wij meer sturen en afdwingen dat er ook ontwikkeld wordt waar vraag naar is, bijvoorbeeld meer levensloopbestendige woningen, aan welke eisen (drempelloze woningen of rolstoeltoegankelijk) moet een dergelijke woning voldoen.

Bijlage 1 Definities

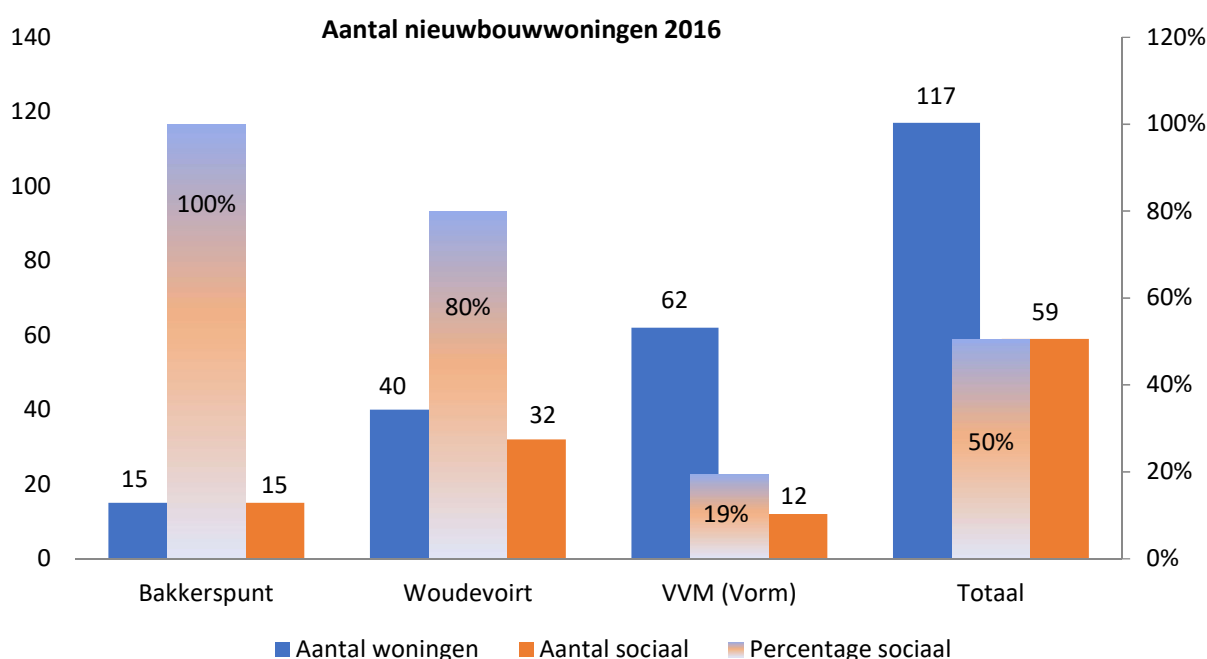
DAEB:	DAEB: Diensten van Algemeen Economisch Belang. Onder DAEB-woningen vallen alle woningen met een huur onder de liberalisatiegrens van € 737,14 (prijspeil 2020). Als een woning wordt verhuurd met een huurprijs boven de liberalisatiegrens, dan wordt deze woning niet als een DAEB-woning aangemerkt.
Middenhuur(-segment):	Woningen met huurprijzen die liggen tussen € 737,14 en € 1.000. Deze minimum- en maximumgrenzen kunnen regionaal verschillen.
Primaire doelgroep:	Huishoudens met een verzamelinkomen lager € 39.055 (prijspeil 2020). Zij komen in aanmerking voor huurtoeslag. De primaire doelgroep wordt ook aangeduid als 'de doelgroep' of als 'huurtoeslaggerechtigden'.
Secundaire doelgroep:	Huishoudens met een verzamelinkomen tussen € 39.055 en € 43.574 (prijspeil 2020). Deze inkomensgrens is afhankelijk van de samenstelling van het huishouden. De secundaire doelgroep komt in aanmerking voor een sociale huurwoning, maar niet voor huurtoeslag.
Sociale huurwoningen:	Sociale huurwoningen zijn huurwoningen tot de liberalisatiegrens van € 737,14 (prijspeil 2020) en zijn bestemd voor primaire en secundaire doelgroepen. Deze woningen zijn meestal eigendom van een woningcorporatie.
Sociale koop:	Een sociale koopwoning is een (gesubsidieerde) koopwoning tot een vastgestelde koopprijsgrens. In Zoeterwoude hebben wij de koopprijsgrens vastgesteld op een bedrag van € 198.046 (prijspeil 2020).

Bijlage 2 Overzicht woningbouwaantallen 2016-2020

Overzicht woningbouw aantallen in de periode 2016 t/m 2020 per jaar.

Woningbouw aantallen 2016

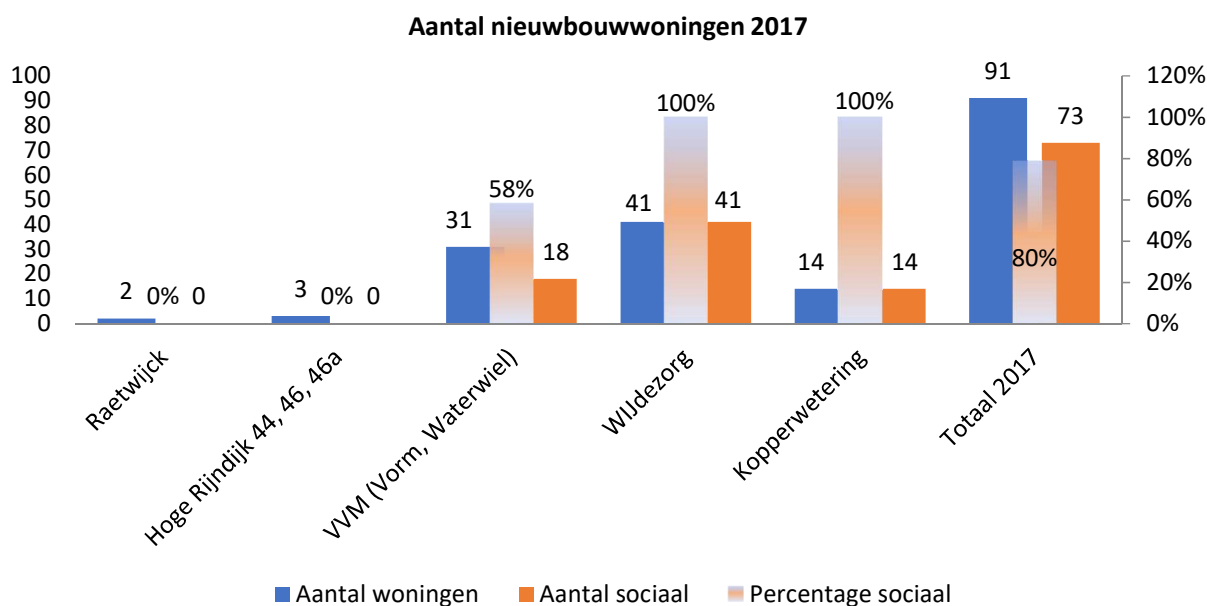
In 2016 zijn er 117 woningen opgeleverd, waarvan 59 in de sociale sector. In de nieuwbouwprojecten Bakkerspunt en VVM (Vorm) zijn respectievelijk 15 (100%) en 12 (19%) sociale huurwoningen gerealiseerd door Rijnhart Wonen. In het woningbouwproject Woudevoyrt zijn 32 (80%) van de 40 woningen als sociale koopwoningen gerealiseerd.



Figuur 15: Nieuwbouwwoningen 2016

Woningbouw aantallen 2017

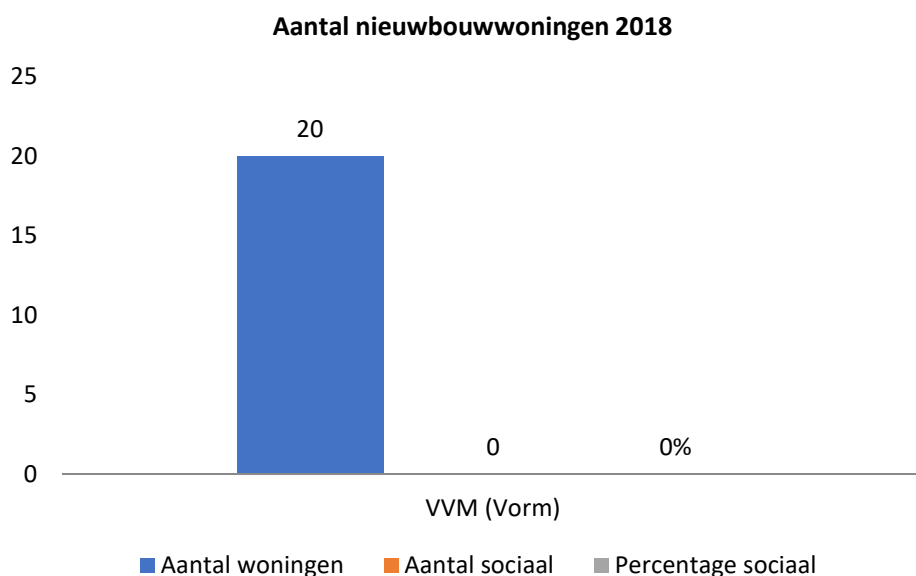
In totaal zijn er 92 woningen opgeleverd, waarvan 73 (79%) in de sociale sector. De oplevering van twee woningen Raetwijck betreft een afronding van een project van 15 woningen in totaal. In dit project zijn vijf vrijstaande woningen, twee 2-onder-éénkap woningen en 6 appartementen in de sociale huur. Binnen VVM zijn 18 (van de 31) woningen als beneden- / bovenwoningen (Bebo's) in de sociale huur opgeleverd door Rijnhart Wonen. De stichting WIJde zorg heeft intern in het zorgcentrum 41 zelfstandige appartementen in de sociale huur gerealiseerd. De ontwikkeling aan de Kopperwetering betreft een transformatie van een kantoor naar 14 sociale huurappartementen. Deze appartementen worden door de ontwikkelaar verhuurd.



Figuur 16: Nieuwbouwwoningen 2017

Woningbouw aantallen 2018

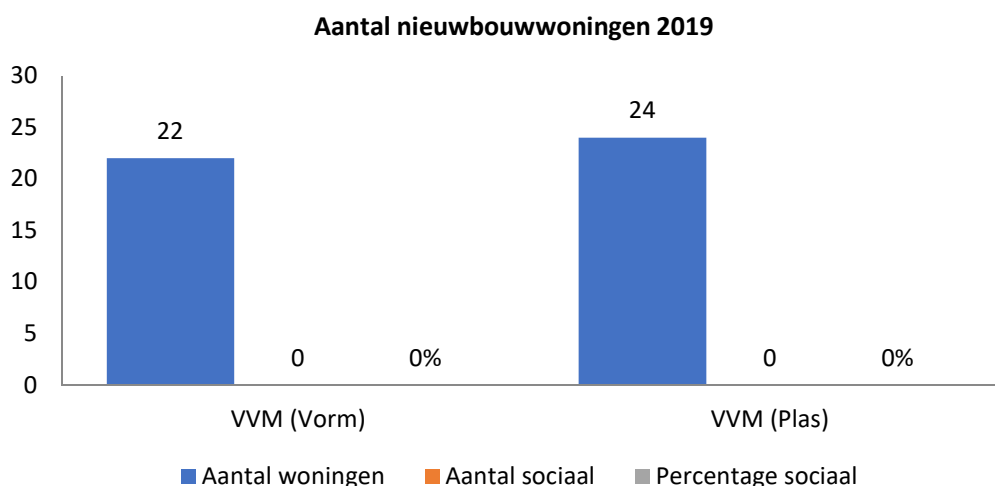
In 2018 zijn alleen 20 woningen in de vrije sector binnen VVM opgeleverd.



Figuur 17: Nieuwbouwwoningen 2018

Woningbouw aantallen 2019

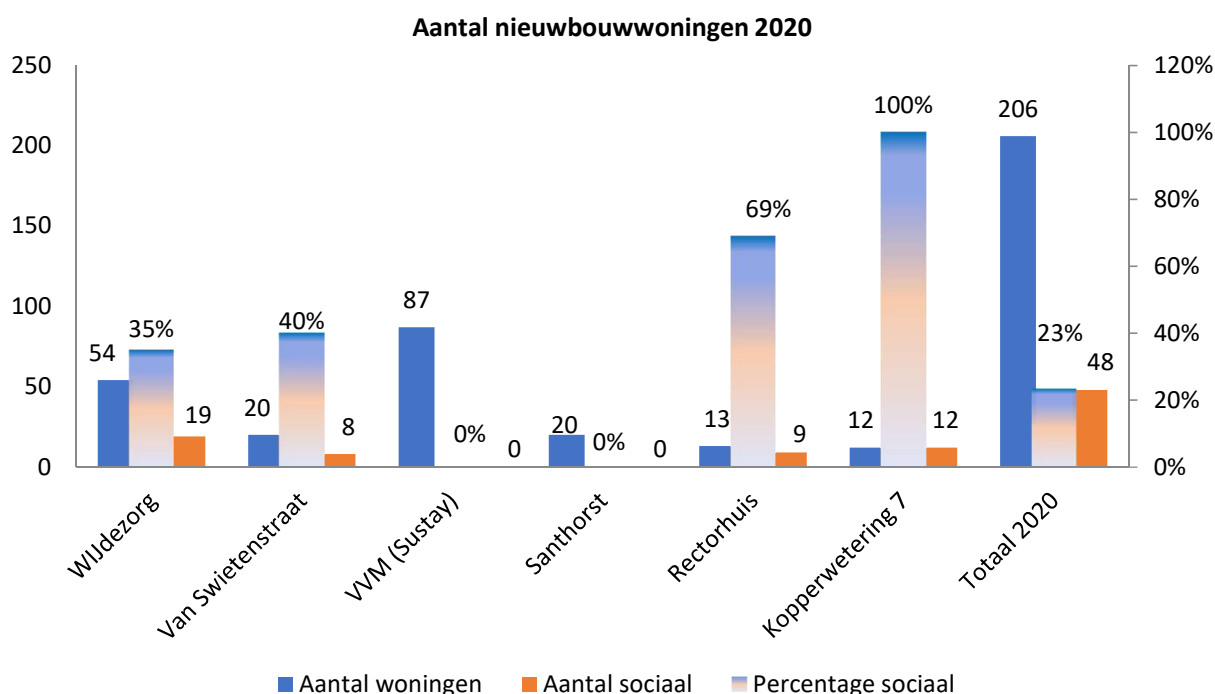
In 2019 zijn er totaal 46 vrije sector woningen opgeleverd. Binnen VVM zijn 22 vrije sector woningen gerealiseerd en 24 vrije sector woningen in VVM Plas. De opgave van sociale woningbouw in VVM Plas is afgekocht en financieel gecompenseerd. Als blijkt dat de opgave van sociale woningbouw in het kader van de ruimtelijke ontwikkeling niet mogelijk of niet wenselijk is, dan kan het college (bij hoge uitzondering) besluiten om daar van af te wijken. Het bedrag is in de reserve Volkshuisvesting gestort ter bevordering van de sociale woningbouw in Zoeterwoude.



Figuur 18: Nieuwbouwwoningen 2019

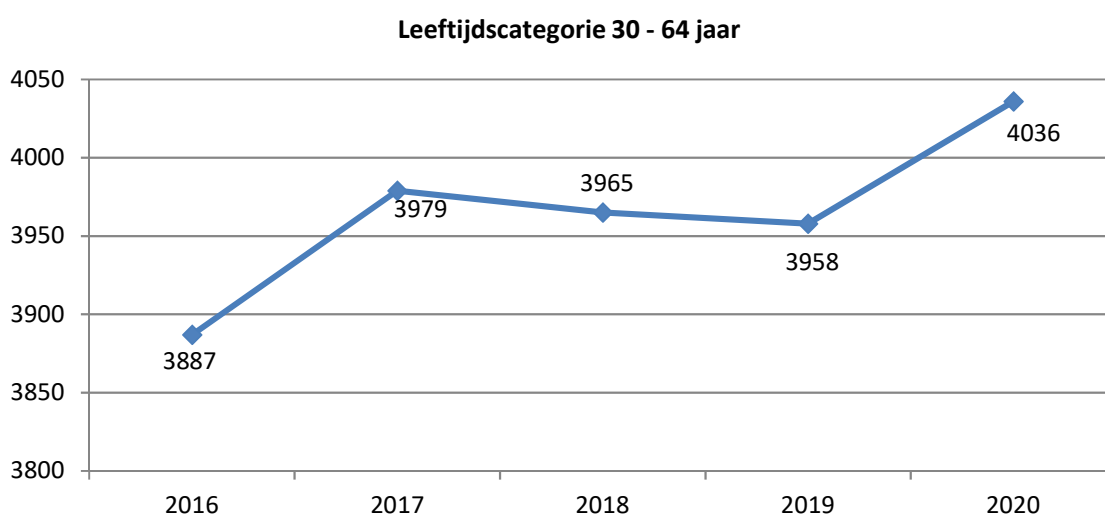
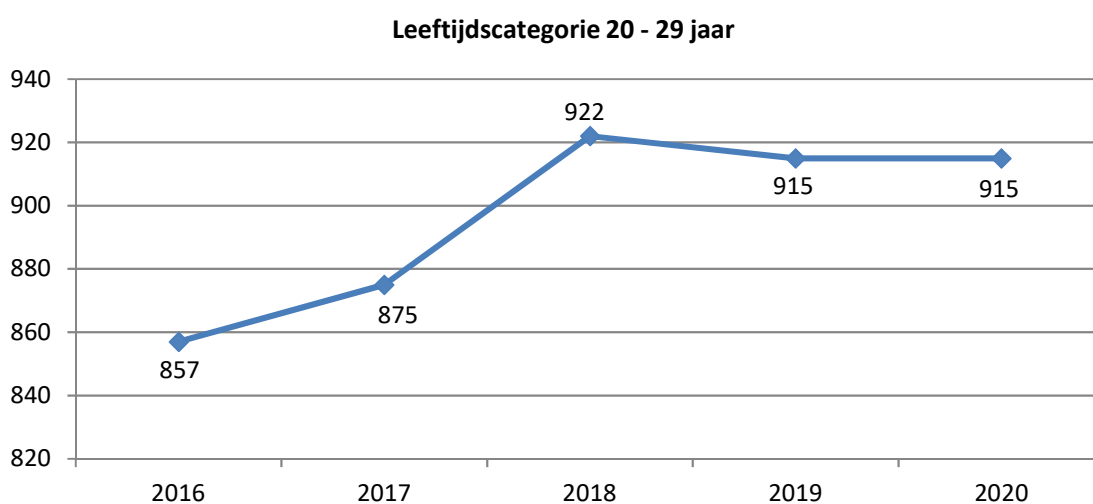
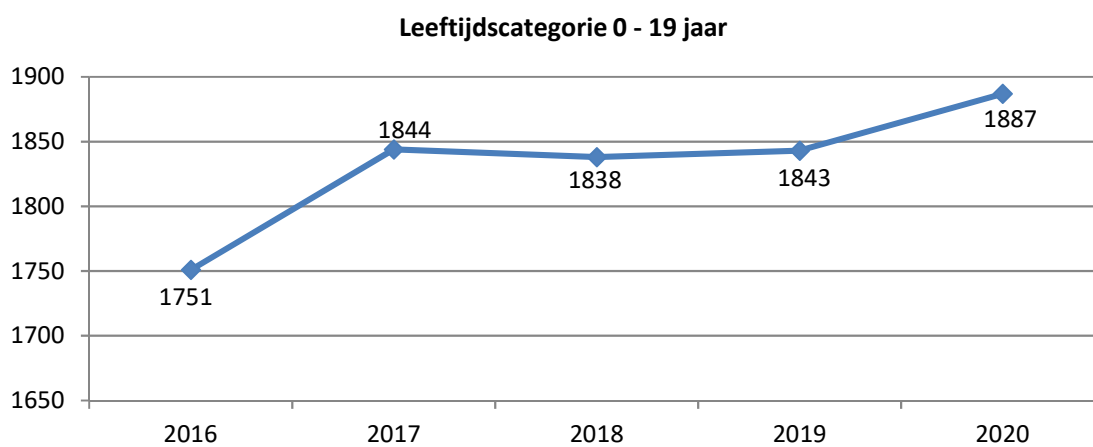
Woningbouw aantallen 2020

In 2020 worden 206 woningen opgeleverd, waarvan 48 (ruim 23%) in de sociale sector en 87 appartementen in de 'middenhuur' (woningen met een huur tussen de € 737,14 en € 1.000). De stichting WIJdeZorg levert 54 huurappartementen op, waarvan 19 (35%) in de sociale huur worden gerealiseerd. De appartementen zijn bedoeld voor ouderen met een zorgvraag. De woningen zijn drempelloos en rolstoel toegankelijk. De 20 woningen in het nieuwbouwproject Santhorst (voorheen Bruines) betreffen de eerste 20 woningen van een project met 56 woningen, waarvan 7 in de sociale koopsector worden gerealiseerd. De laatste 36 woningen in dit project worden in 2021 opgeleverd. De Kopperwetering 7 is getransformeerd van een kantoorgebouw naar 12 appartementen. De appartementen worden verhuurd in de sociale sector.

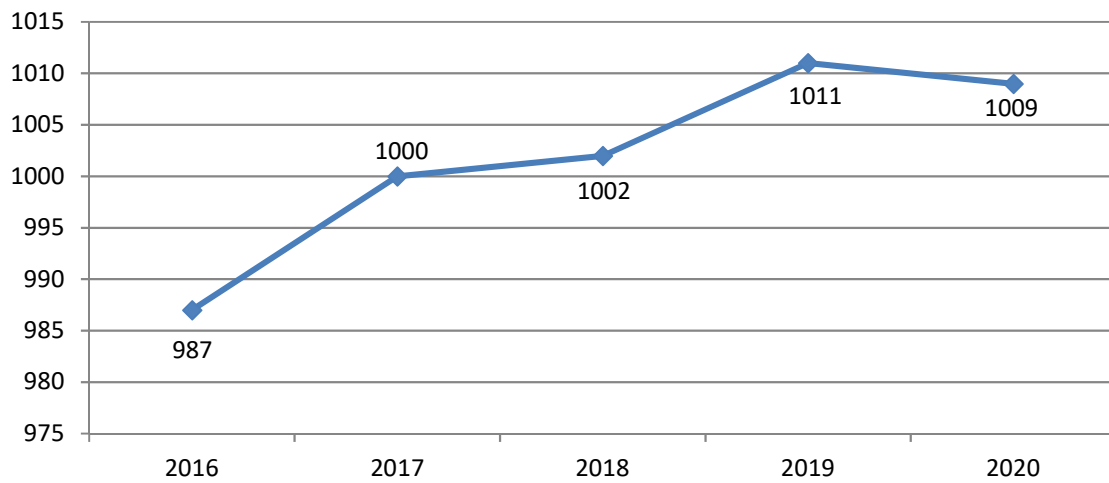


Figuur 19: Nieuwbouwwoningen 2020

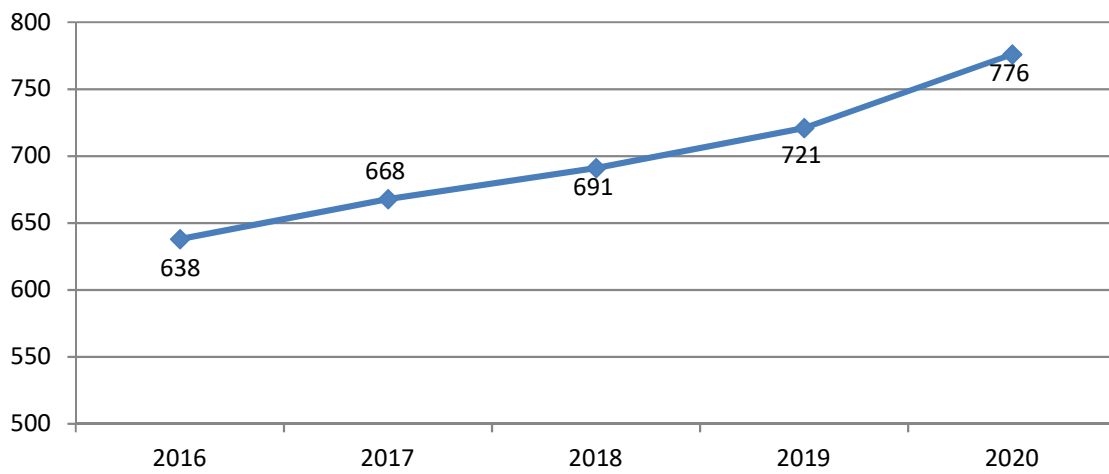
Bijlage 3 Overzicht ontwikkeling leeftijdscategorieën 2016-2020



Leeftijdscategorie 65-74



Leeftijdscategorie 75-99



Leeftijdscategorie 100+

