

WONINGBOUWMONITOR 2010

Woningbouwmonitor 2010

Gemeente Leidschendam-Voorburg
Afdeling WVL
September 2010

INHOUD

- 1. Inleiding**
- 2. Regionaal beleid en woningmarkt**
- 3. Lokaal beleid**
 - 3.1 Strategische visie “Blik op Leidschendam-Voorburg”
 - 3.2 Structuurvisie
 - 3.3 WOONvisie 2020
 - 3.4 Coalitieakkoord 2010-2014
- 4. Evenwichtige bevolkingsopbouw**
 - 4.1 Leeftijd, inkomen, herkomst, huishoudens
 - 4.2 Bevolkingsprognoses
- 5. Aantrekkelijke groene woongemeente**
 - 5.1 Instroom
 - 5.2 Uitstroom
 - 5.3 Voorkomen leegstand
 - 5.4 Woonomgeving en groen
- 6. Kwaliteit van de woningvoorraad?**
 - 6.1 Staat van onderhoud
 - 6.2 Aanpasbaar en toegankelijk
 - 6.3 Stimulering kwaliteit woningvoorraad
 - 6.4 Energie en duurzaam (ver)bouwen
 - 6.5 Particuliere woningverbetering
- 7. Wat is de woningbehoefte?**
 - 7.1 Woonmilieus
 - 7.2 Verhuishwensen
 - 7.3 Woonwensen
- 8. Keuzevrijheid en doelgroepen**
 - 8.1 Kenmerken woningvoorraad
 - 8.2 Doorstromers
 - 8.3 Starters op de koopwoningenmarkt
 - 8.4 Senioren en gehandicapten
 - 8.5 Bijzondere woonvormen
 - 8.6 Kwetsbare groepen
 - 8.7 Nieuwbouw en herstructurering
- 9. Samenvatting**

BIJLAGEN

- I Bevolkingsprognoses 2009 – 2020
- II Woningbouwplanning 2010 – 2020
- III Sloop woningen 2010 – 2020
- IV Huishoudens en woningen Leidschendam-Voorburg / Haaglanden 2009

1. Inleiding

De Woningbouwmonitor 2010 geeft een overzicht van de geplande woningbouwactiviteiten in de gemeente Leidschendam-Voorburg. Daarnaast geeft deze monitor informatie over de actuele woningmarkt en de voortgang van de WOONvisie 2020 -2015. In 2009 is een onderzoek gehouden naar het gedrag en de voorkeuren van de woonconsument (WoON 2009). Het onderzoek bevat kerncijfers over de woningmarkt. Deze cijfers zijn verwerkt in deze woningbouwmonitor. Met het actuele inzicht in de woningmarkt kan de gemeente meer gefundeerde keuzes maken. Het volgende bericht in de krant laat zien dat Leidschendam-Voorburg binnen de regio een eigen dynamiek heeft.

In Leidschendam-Voorburg zijn er in het tweede kwartaal van 2010 11% meer huizen verkocht dan in het tweede kwartaal van 2009. Landelijk gezien is er sprake van een afname. Ook de gemiddelde looptijd van een woning is gunstiger dan in bijvoorbeeld de omliggende gemeenten. In Leidschendam-Voorburg staat een woning gemiddeld 93 dagen te koop terwijl dit in bijvoorbeeld Rijswijk 128 dagen is (Uit: Voorburgse Courant 15 juli 2010)

Na een overzicht van regionaal en lokaal beleid in respectievelijk Hoofdstuk 2 en 3 volgt in de hoofdstukken daarna de stand van zaken per thema uit het Actieprogramma. Deze thema's zijn een evenwichtige bevolkingsopbouw, aantrekkelijke groene woongemeente, kwaliteit van de woningvoorraad, woningbehoefte, keuzevrijheid en doelgroepen. Tenslotte is in Hoofdstuk 9 een samenvatting opgenomen.

2. Regionaal beleid en woningmarkt

Voor de periode 2005 t/m 2009 was een regionale taakstelling van 34.000 nieuwbouwwoningen met het Rijk overeengekomen. De afgesproken realisatie van woningbouw tot 2010 blijkt niet volledig gehaald. Er zijn geen 34.000 woningen opgeleverd, maar circa 29.970 woningen. In 2009 is een record aantal woningen opgeleverd. Zie onderstaande tabel.

Tabel 1 Aantal opgeleverde woningen 2005-2009 (Uit: Woningbouwmonitor Haaglanden 2009)

Gemeente	2005	2006	2007	2008	2009	totaal	BLS opgave	Verschil	% taakstelling gerealiseerd
Delft	292	563	413	464	551	2.283	4.000	-1.717	57%
Den Haag	2.347	2.584	2.520	2.681	4.149	14.281	16.200	-1.919	88%
Leidschendam-Voorburg	290	180	36	154	280	940	750	190	125%
Midden-Delfland	158	91	25	163	227	664	600	64	111%
Pijnacker-Nootdorp	612	538	306	1.270	779	3.505	4.150	645	84%
Rijswijk	17	267	61	137	132	614	1.300	686	47%
Wassenaar	210	99	109	39	100	557	350	207	159%
Westland	783	539	567	311	534	2.734	2.550	184	107%
Zoetermeer	1.073	1.100	1.000	480	738	4.391	4.100	291	107%
Haaglanden	5.782	5.961	5.037	5.699	7.490	29.969	34.000	-4.031	88%

Bron: CBS, Bewerking Stadsgebied Haaglanden

De druk op de woningmarkt blijft in Haaglanden hoog. Door de woningbouwafspraken tot 2010 was een daling van het woningtekort tot 1,5% voorzien. De woningbehoefte heeft zich echter sneller ontwikkeld dan destijds in 2005 was voorzien. Dit heeft vooral te maken met de toename van het aantal huishoudens (gezinsverduunning). Prognoses voor 2009 signaleren in de regio Haaglanden nog een oplopend tekort voor de periode tot 2020, ondanks de flinke regionale woningbouwproductie in de jaren 2005-2010.

Om het woningtekort terug te brengen naar 1,5% voorziet het programma dan ook in het continueren van die ambitieuze productie (ruim 6.000 woningen per jaar), waardoor er in zijn algemeenheid meer keus ontstaat. De huidige situatie op de woningmarkt leidt echter tot stagnatie en fasering van nieuwbouwplannen. Het belang van de uitleggebieden voor de totale woningbouwproductie neemt steeds verder af. De ambitie is 80% van het nieuwbouwprogramma binnenstedelijk te realiseren. Met de Vereniging Sociale Verhuurders Haaglanden zijn begin 2010 regionale prestatieafspraken voor de jaren 2010 tot en met 2014 gemaakt. Eén van de afspraken heeft betrekking op sociale nieuwbouw: 30% sociale sector dan wel minimaal 900 sociale nieuwbouwwoningen op macroniveau per jaar. Onderzoek signaleert dat het grootste tekort in Haaglanden zich toespitst op centrumstedelijke en groenstedelijke woonmilieus. Het aanbod van deze woonmilieus moet worden vergroot om een grotere variëteit in woningen en woonmilieus te kunnen aanbieden.

Aan de vraag naar woningen in een groene setting en lagere dichtheden kan, gezien de doelstelling om de steeds schaarsere groene ruimte open te houden, maar beperkt tegemoet worden gekomen. Dit betekent dat locaties waar nog ruimte is om groenstedelijke milieus te realiseren, daarvoor optimaal moeten worden ingezet.

Naast de noodzaak van het aanbieden van vernieuwende woonconcepten is de verstedelijkingsopgave in Haaglanden vooral gericht op de noodzaak om de woonmilieus in bestaande wijken en buurten kwalitatief te verbeteren. Zodoende kan door transformatie worden voorzien in nu nog ontbrekend aanbod.

Het realiseren van sociale woningbouw in gemeenten is sinds lange tijd mede gestimuleerd door de inzet van middelen uit de regelingen Woninggebonden subsidie en Locatiegebonden subsidie, respectievelijk BWS en BLS. Vanaf medio 2010 wordt gestart met de eindafrekening van de regeling BLS. Deze regeling is gekoppeld aan de woningbouwafspraken tot 2010 en wordt door het Rijk beëindigd. Of en hoe verstedelijkingsafspraken met het Rijk voor de periode vanaf 2010 met middelen worden ondersteund is nog onbekend, maar gezien de financiële situatie is de verwachting dat het Rijk de komende hiervoor geen middelen beschikbaar zal stellen.

3. Lokaal beleid

Voor het lokale woonbeleid van de gemeente Leidschendam-Voorburg zijn de keuzes van de gemeente verwoord in de strategische visie “Blik op Leidschendam-Voorburg”, de Structuurvisie 2020, de WOONvisie 2020 en het Coalitieakkoord 2010-2014.

3.1 Strategische visie “Blik op Leidschendam-Voorburg”

De strategische visie is een bindend kader voor beleid en ontwikkelingen. In deze visie kiest de gemeente Leidschendam-Voorburg voor “een aantrekkelijke groene woonstad met een evenwichtige bevolkingsopbouw. Leefbaarheid staat voorop: Leidschendam-Voorburg moet een gemeente zijn waarin het prettig wonen is. We bouwen de komende jaren in de gemeente nieuwe woningen”. Dit is nodig “om draagvlak te houden voor de voorzieningen die we in stand willen houden. Om ook voor ouderen een aantrekkelijke woonstad te blijven, zullen we moeten verjongen. Dus bouwen we meer betaalbare eengezinswoningen en woonvoorzieningen voor jongeren.”

3.2 Structuurvisie

De gemeente raad heeft in december 2006 de Structuurvisie Ruimte voor Wensen vastgesteld. De Structuur visie schetst het gewenste ruimtelijke ontwikkelingsbeleid voor de gemeente Leidschendam-Voorburg met als planhorizon 2020.

Het gedachtegoed is nog steeds het actuele referentiekader voor overheidshandelen, het realiseren van gewenste ambities en het toetsen van particuliere initiatieven. De Structuurvisie kent een ambitieus ruimtelijk programma.

- Differentiatie naar woonmilieus:
 - Vijf stationslocaties biedt ruimte voor nieuwe ontwikkelingen
 - Transformatie werklocaties naar gemengde functiegebieden (zoals wonen en werken): Westelijke oever van de Vliet, CBS-terrein
- Nieuwe woonlocaties als overgang tussen stad en land:
 - Schakenbosch
 - Duivenvoordecorridor
- Groene en blauwe woonmilieus: ontsluiting kassengebied Stompwijk

3.3 WOONvisie 2020

De hoofddoelstelling van de WOONvisie 2020 is het streven naar een aantrekkelijke (leefbare), groene woongemeente binnen Haaglanden met een evenwichtige bevolkingsopbouw, een beperkte groei en het creëren van keuzemogelijkheden voor elke bewoner in Leidschendam-Voorburg. In deze doelstelling van de WOONvisie ligt een aantal ambities besloten:

- het vergroten van de kansen op de woningmarkt voor starters en jongeren
- stimulering kwaliteit van de woningen (duurzaamheid, veiligheid, particuliere woningverbetering)
- voldoende variatie in woonmilieus
- bevordering doorstroming naar passende woonruimte
- betrokkenheid bewoners bij planontwikkeling
- gewenste woonmilieu uitgangspunt voor nieuwe ontwikkelingen

In februari 2010 heeft uw raad deze ambities vertaald in een Actieprogramma 2010-2015. Centrale thema's in het Actieprogramma zijn de kwaliteit van wonen, een aantrekkelijke, groene woongemeente, keuzevrijheid en een evenwichtige bevolkingsopbouw.

3.4. Coalitieakkoord 2010-2014

In het Coalitieakkoord richt het college zich op de bestaande strategische visie met een aantal aanscherpingen. Specifiek op het gebied van wonen wil de gemeente Leidschendam-Voorburg “een woon- en werkstad zijn, waar het prettig wonen en ondernemen is.” “Ten aanzien van het bouwen van woningen doen wij dat in combinatie met het versterken van het binnenstedelijk groen, zodat bij verdichting de balans tussen bebouwing en groen overeind blijft.

Het beleid dat 30% van de nieuwe woningen in de sociale sector wordt gebouwd, blijft gehandhaafd, met uitzondering van de ontwikkeling bij kerk de Goede Herder en Schakenbosch. Wel is het zo dat de norm generiek en niet per locatie wordt gehanteerd. Als deze 30%-norm binnen een locatie niet gehaald wordt, worden vervangende locaties aangewezen. Dat strookt ook met regionale afspraken. Op de CBS-locatie kan meer dan 30% uit sociale woningbouw bestaan. Tevens is een goede jaarlijkse monitoring over het behalen van de norm vereist. Tenslotte stelt het Coalitieakkoord zich op het principe dat kostendragers voor onderwijshuisvesting moeten worden gebouwd in hetzelfde plangebied.

De volgende hoofdstukken belichten per thema van de WOONvisie 2020 de voortgang en de uitkomsten van WoON 2009.

4. Evenwichtige bevolkingsopbouw

In haar strategische visie streeft de gemeente naar een evenwichtige bevolkingsopbouw volgens regionale en landelijke gemiddelden naar leeftijd, inkomen en herkomst. Toetsing van deze uitgangspunten aan de uitkomsten uit WoON 2009 kan informatie genereren over de woningvraag.

4.1 Leeftijd, inkomen, herkomst en huishoudens

Leeftijd

De huidige verdeling in leeftijdscategorieën vertoont duidelijke afwijkingen ten opzichte van de regio en Nederland. Het aantal jonge mensen tot 35 jaar blijft in Leidschendam-Voorburg behoorlijk achter ten opzichte van de regio Haaglanden en het aandeel 65-plussers in de gemeente is fors hoger dan regionaal en landelijk (zie tabel 1).

Tabel 1 Leeftijd Leidschendam-Voorburg, Haaglanden en Nederland in % (WoON 2009)

Leeftijdscategorie hoofd huishoudens	Jaar	LV	Haaglanden	Nederland
Leeftijd hoofd huishouden -34 jaar (%)	2002	14	22	21
	2006	14	21	18
	2009	14	21	17
Leeftijd hoofd huishouden 35-64 jaar (%)	2002	53	55	57
	2006	58	58	59
	2009	52	57	59
Leeftijd hoofd huishouden 65+ jaar (%)	2002	33	22	22
	2006	28	22	23
	2009	34	22	24

Inkomen

Het aantal huishoudens met een minimuminkomen ligt in de gemeente lager dan in de regio, terwijl het aantal hogere inkomensgroepen aanzienlijk hoger scoort dan in Haaglanden (zie tabel 2).

Tabel 2 Inkomen huishoudens Gemeente Leidschendam-Voorburg / regio Haaglanden in % (WoON 2009)

Huishoudinkomen	Leidschendam-Voorburg	Haaglanden
Huishoudinkomen huishouden tot minimum	10	15
Huishoudinkomen huishouden tot modaal	23	24
Huishoudinkomen huishouden tot 1.5* modaal	21	20
Huishoudinkomen huishouden tot 2* modaal	15	15
Huishoudinkomen huishouden >2* modaal	31	26

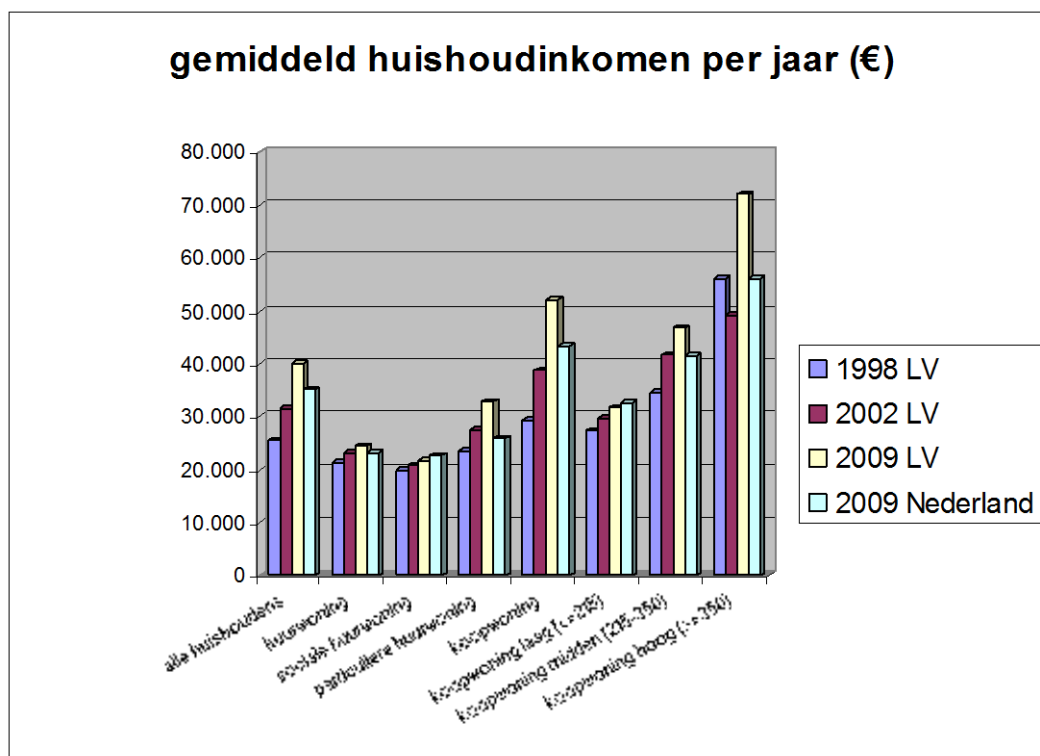
De huishoudens met een minimuminkomen zijn meestal alleenstaand en vertegenwoordigd in de leeftijdscategorie 40 tot 65 jaar (zie ook tabel 8 in bijlage I). Ook de doelgroep¹ is minder vertegenwoordigd in Leidschendam-Voorburg dan in de gemeenten in de regio. De omvang van de doelgroep is de afgelopen jaren echter wel gestegen, zoals blijkt uit tabel 3.

Tabel 3 Doelgroep Leidschendam-Voorburg en regio Haaglanden (WoON 2009)

(Niet-)doelgroep	Jaar	Leidschendam-Voorburg	Haaglanden
Doelgroep (%)	2002	16	28
	2006	22	28
	2009	23	29
Niet-doelgroep (%)	2002	84	72
	2006	78	72
	2009	77	71

In de sociale huursector ligt het inkomen van de inwoners van Leidschendam-Voorburg iets onder het landelijk gemiddelde. Het enige sturingsmiddel voor de huisvesting van meer lagere inkomens is de toewijzing van sociale huurwoningen. De inkomensgrens voor deze woningen is recent verlaagd tot €33.000 als gevolg van de Europese richtlijn (90%-regel²). Het inkomen per huishouden is te zien in tabel 4. Het gemiddeld huishoudinkomen per jaar stijgt gemeentebreed, maar het huishoudinkomen in koopwoningen – met name in het dure segment – stijgt aanzienlijk.

Tabel 4 Gemiddeld huishoudinkomen per jaar (€) (WoON 2009)



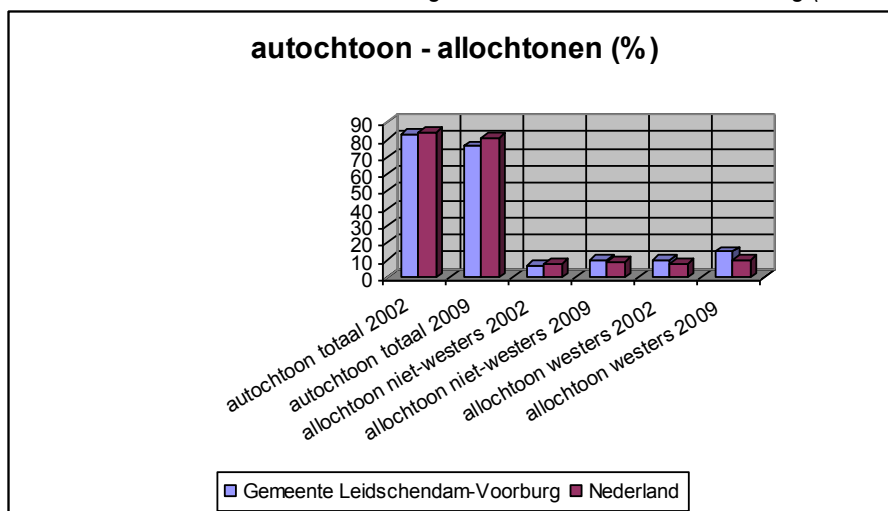
¹ De doelgroep bestaat uit huishoudens met een belastbaar jaarinkomen onder de grens waarop men in aanmerking kan komen voor huurtoeslag.

² Tenminste 90% van de huurwoningen met een huur beneden de maximale huurtoeslaggrens (thans circa € 648) moet worden toegewezen aan huishoudens met een belastbaar inkomen tot € 33.000.

Herkomst

Op het gebied van herkomst wijkt vooral het aantal Westerse allochtonen af van het landelijk gemiddelde (+5%). Het aantal niet Westerse allochtonen ligt 1% hoger dan gemiddeld (zie tabel 5).

Tabel 5 Aantal autochtonen/allochtonen gemeente Leidschendam-Voorburg (WoON 2009)



Huishoudens

In Leidschendam-Voorburg zijn relatief meer paren zonder dan met kinderen en regionaal gezien scoort Leidschendam-Voorburg relatief lager op het aantal gezinnen met kinderen. Het aandeel alleenstaande ouders en het aandeel alleenstaanden komt overeen met het regionale gemiddelde (zie tabel 6).

In de periode 2007-2010 is het totaal aantal huishoudens met 0,1% gedaald tot 34.621. Hierbinnen is een stijging waarneembaar van alleenstaanden en eenoudergezinnen (resp. 1,5% en 5%) (zie tabel 6 in Bijlage I).

Tabel 6 Kenmerken huishoudens Leidschendam-Voorburg/Haaglanden, 2009 (Bron WoON 2009)

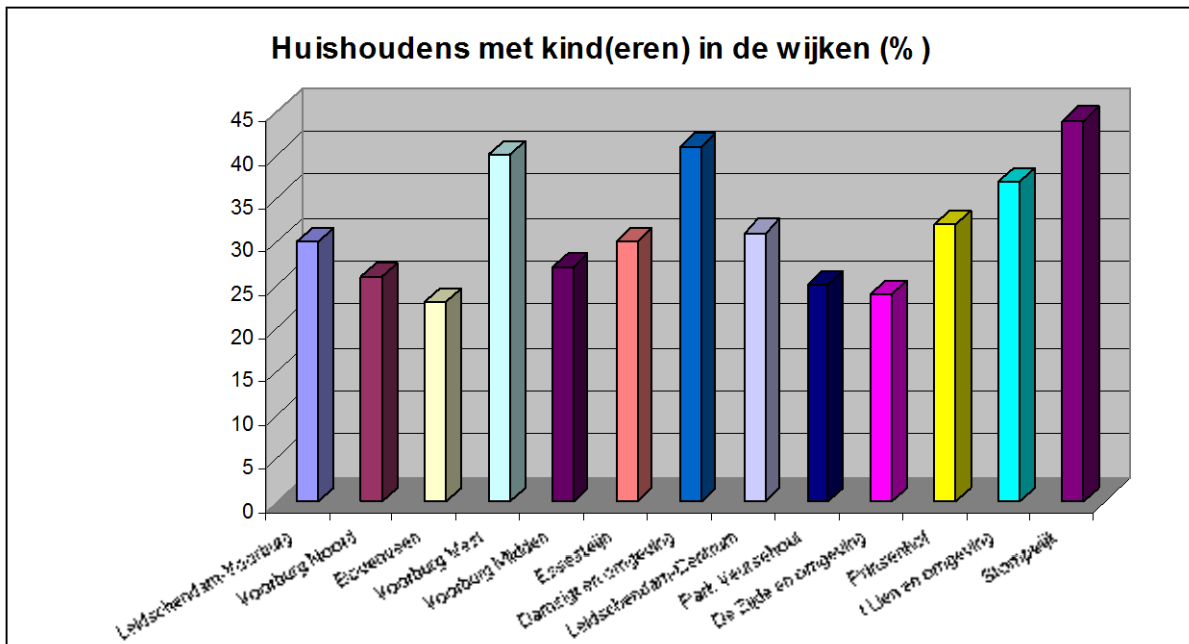
Samenstelling huishoudens	Leidschendam-Voorburg	Haaglanden
Hhsamenstelling: alleenstaand	38	39
Hhsamenstelling: samenw zndr kind	31	26
Hhsamenstelling: samenw met kind	22	26
Hhsamenstelling: ov hshdns (1oudergezinnen, etc.)	9	9

Het percentage huishoudens met kinderen is het grootst in de wijken Stompwijk, Damsigt e.o. en Voorburg-West.

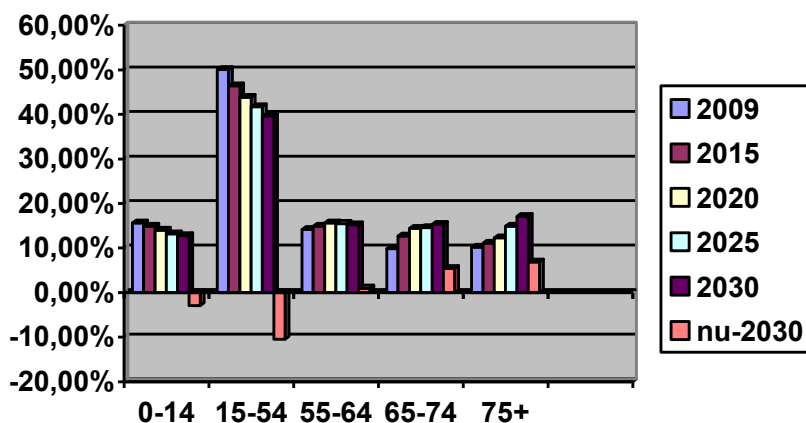
4.2 Bevolkingsprognoses

Het aantal inwoners blijft de komende decennia (2009-2030) ongeveer gelijk (stijging 0,5%).

Het aantal 75-plussers neemt toe met 6,9%. Daarentegen is een afname te zien in de leeftijdscategorieën 30 tot 50 jaar (-25%) en 0 tot 10 jaar (-20%). Zie de volgende tabellen.



Tabel 7 Leeftijdsopbouw Leidschendam-Voorburg 2009 (WoON 2009)



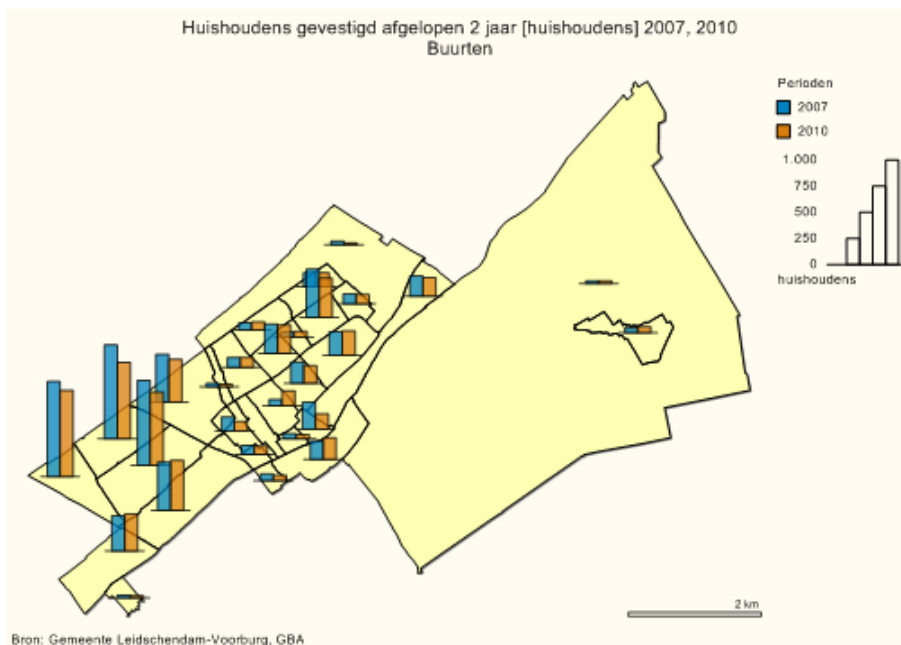
De prognose is dat het aantal huishoudens van 2010 tot 2030 stijgt met 10% en dat een substantiële verschuiving optreedt in de samenstelling ervan. Vanaf 2009 zet zich een forse daling in onder de paren met kinderen. Het aantal paren met kinderen daalt met 9%. Deze daling wordt na 2025 weer wat afgezwakt (zie tabel 16 in Bijlage I). Het aantal alleenstaanden en eenoudergezinnen stijgt in deze periode met resp. 25% en 30%. Het aandeel alleenstaande huishoudens is in 2030 ruim 45%.

5. Aantrekkelijke groene woongemeente

Leidschendam-Voorburg is bij de verkiezing van 'Gemeente van het Jaar 2010' winnaar geworden in de categorie grote gemeenten: tussen de 50.000 en 100.000 inwoners³. Onze gemeente heeft vooral goed gescoord op het thema verkeer en vervoer, namelijk een 7,4. De aantrekkelijkheid van de gemeente is onder meer af te meten aan de in- en uitstroom van inwoners en het groene karakter van de woonomgeving.

5.1 Instroom

Meer dan de helft (60%) van de vestigers in nieuw gebouwde koopwoningen is afkomstig uit onze eigen gemeente (2007-2009); in Nederland is dit 73%⁴. Instroom in de woningen van de corporaties bestaat voor 51% uit inwoners van Leidschendam-Voorburg en 33% uit inwoners van Den Haag⁵. De laatste jaren is er veel instroom vanuit de leeftijdscategorie 20 tot 45 jaar⁶. Het percentage vestigingen van huishoudens in de afgelopen 2 jaar ligt op 18 (2007: 19). Voor gezinnen ligt het percentage op 19 (2007: 22) en voor alleenstaanden op 17 (2007: 18). Opvallend bovengemiddeld scoort de wijk Voorburg-Noord met 24% vestigende huishoudens. Ook onder alleenstaanden is Voorburg-Noord populair (26%) met Leidschendam-Zuid en Voorburg-West als goede tweede (beide 23%). Zie de volgende grafiek.



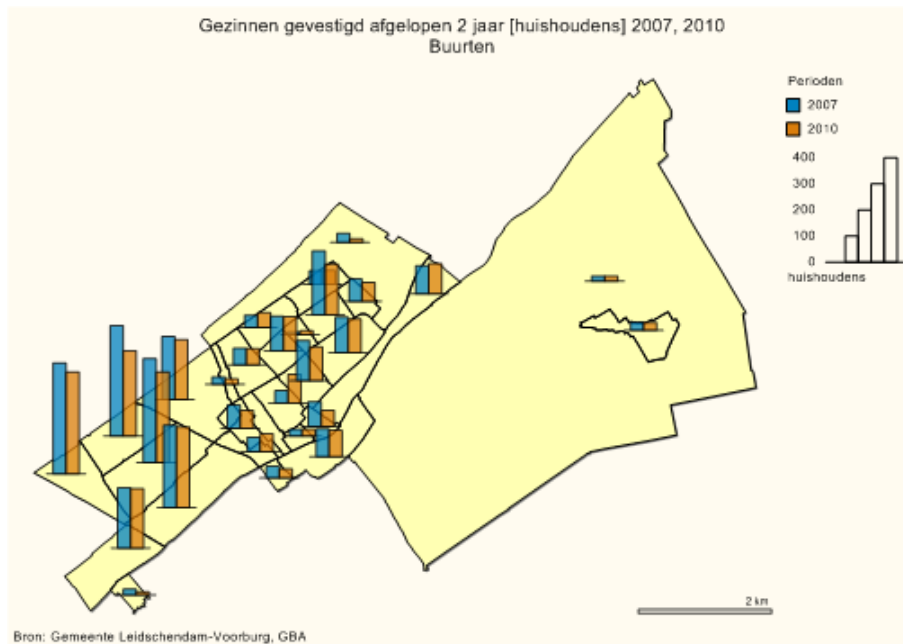
³ In het onderzoek zijn alle 431 gemeenten in Nederland kwalitatief beoordeeld op veiligheid, winkelaanbod en sociaal klimaat, openbare ruimte en afval, wonen, verkeer en vervoer, jeugd en welzijn, werk en ondernemen, recreatie en toerisme, en natuurlijk de dienstverlening van de gemeente.

⁴ Bron: Neprom

⁵ Bron: Jaarmonitor Prestatieafspraken 2009, ABF-Research

⁶ Bron: ABF-Research, WOONstaddebat 2009

Voor gezinnen⁷ scoort Voorburg-Noord ook hoger dan gemiddeld (23%) en is Prinsenhof tweede (22%). Ondergemiddeld op instroom scoren Stompwijk (10%) en De Zijde/Duivenvoorde/Amstelvijk en 't Lien/De Rietvink (beide 14%). Zie de volgende grafiek.



5.2 Uitstroom

In 2009 zijn 4.883 personen uit de gemeente vertrokken. Dat aantal ligt 59 personen onder het gemiddelde in de gemeente van de afgelopen 8 jaar (sinds 2002). Er zijn 496 personen meer vertrokken dan zich hebben gevestigd. In vergelijking met 2007 en 2008 is het aantal huishoudens respectievelijk toegenomen met 183 en afgenomen met 34.

5.3 Voorkomen leegstand

De financiële crisis heeft gevolgen voor het functioneren van de woningmarkt. Veel eigenaren van te koop staande woningen hebben het afgelopen jaar de vraag naar koopwoningen snel zien dalen. Er ontstaat leegstand omdat eigenaren al naar hun nieuwe woning zijn verhuisd. Eigenaren worden bovendien geconfronteerd met dubbele hypotheeklasten. Reguliere verhuur van koopwoningen is voor de meeste eigenaren geen oplossing in verband met de huurbescherming en huurbedingen in hypotheekakten. Om zowel de leegstand als de dubbele hypotheekkosten te verminderen, heeft de gemeente Leidschendam-Voorburg medio 2009 de vergunning voor tijdelijke verhuur geïntroduceerd. Met deze vergunning kunnen eigenaren hun leegstaande woning verhuren. De huurders kunnen geen aanspraak maken op huurbescherming.

⁷ Onder gezinnen wordt verstaan het aantal meerpersoonshuishoudens, d.w.z. alle particuliere huishoudens uitgezonderd alleenstaanden

Hierdoor weet de eigenaar zeker dat hij de woning binnen een paar maanden leeg ter beschikking krijgt als hij een koper heeft gevonden. Tot nu toe zijn er zeven vergunningen verleend. Het beleid wordt binnenkort geëvalueerd.

5.4 Woonomgeving en groen

Het Groenstructuurplan 'Buitengewoon Groen' is in februari 2010 door uw raad vastgesteld. Dit plan omschrijft hoe het groene karakter van de gemeente behouden kan blijven en zelfs nog versterkt kan worden. Het gaat niet zozeer de kwantiteit van het groen, maar om de kwaliteit en de variatie in groen. Eén van de onderdelen van het Groenstructuurplan is het maken van een wijkgroenstructuurplan voor elke wijk in de gemeente. Doel is dat het groen goed aansluit op het karakter van de wijk met als gevolg eenheid in de wijk en meer verschillen in het groen tussen wijken. Ook geeft het wijkgroenstructuurplan een heldere beschrijving van de inrichting, doelgroep en functie van de wijkparken. Zo krijgt elk wijkpark een duidelijke eigen identiteit en karakter, waardoor er ook meer variatie in wijkparken komt. In het Groenstructuurplan is ook bepaald dat 'groen' bij elk ruimtelijk project integraal onderdeel moet zijn van de planvorming. Dat betekent dat elk plan een 'groene paragraaf' omvat met daarin omschreven wat de waarde is van het aanwezige groen, hoe in het plan hier rekening mee gehouden wordt en hoe nieuw groen het project en haar omgeving versterkt. In het volgende overzicht is te zien dat 85% tevreden is over het groen in de buurt en deze tevredenheid over de afgelopen jaren alleen maar is gestegen (zie tabel 8). Ook uit de wijkatlas blijkt dat de inwoners van Leidschendam-Voorburg heel tevreden zijn met het wonen in deze gemeente.

Tabel 8 Mate van tevredenheid over het groen in de buurt Leidschendam-Voorburg / Haaglanden (WoON 2009)

Mate van tevredenheid over het groen in de buurt	Jaar	Leidschendam-Voorburg	Haaglanden
Zeer tevreden over het groen in de buurt (%)	2002	35	24
	2006	29	22
	2009	33	23
Tevreden over het groen in de buurt (%)	2002	50	52
	2006	54	54
	2009	53	51
Tevreden/ontevreden over het groen in de buurt (%)	2002	7	8
	2006	6	9
	2009	7	11
Ontevreden over het groen in de buurt (%)	2002	7	14
	2006	9	14
	2009	6	12
Zeer ontevreden over het groen in de buurt (%)	2002	1	3
	2006	2	2
	2009	1	2

6. Kwaliteit (bestaande) voorraad

Essentiële aspecten van de kwaliteit van de woningvoorraad zijn de staat van onderhoud, geschiktheid van woningen voor doelgroepen (aanpasbaar en toegankelijk), de prijs van woningen en de duurzaamheid van woningen.

6.1 Staat van onderhoud

Uit de volgende tabel blijkt het aandeel oudere woningen (bouwjaar 1946-1970) fors hoger te liggen dan in de regio Haaglanden en landelijk (zie tabel 9). Vanaf 1991 heeft Leidschendam-Voorburg ook minder nieuwe woningen gebouwd dan regionaal en landelijk. In bepaalde wijken leidt dit tot relatief veel achterstallig onderhoud. In 2009 is er in de wijk Voorburg-Noord – met relatief de meeste vooroorlogse woningen – een pilot gestart om woningeigenaren te stimuleren het onderhoud van hun woning aan te pakken.

Tabel 9 *Bouwperiode woningen Leidschendam-Voorburg, regio Haaglanden en Nederland (WoON 2009)*

Bouwperiode	Leidschendam-Voorburg	Haaglanden	Nederland
Vooroorlogs	24 %	25 %	19 %
1946 – 1970	35 %	28 %	28 %
1971 – 1980	14 %	13 %	18 %
1981 – 1990	14 %	12 %	14 %
1991 – heden	13 %	22 %	22 %

De verbetering van de bestaande woningvoorraad van de corporaties Vidomes en WoonInvest is te zien in tabel 10.

Tabel 10 *Aantal verbeterde woningen Vidomes en WoonInvest in Leidschendam-Voorburg per wijk*

Jaar	Aantal	Eigendom	Wijk
2002	216	WoonInvest	Prinsenhof
2003	126	WoonInvest	Prinsenhof
2004	150	WoonInvest	Prinsenhof
2007	212	Vidomes	Prinsenhof
2007	210	WoonInvest	Prinsenhof
2008	72	WoonInvest	Prinsenhof
2008	118	WoonInvest	Voorburg-Midden Oud
2009	198	WoonInvest	Prinsenhof
2010	168	WoonInvest	Prinsenhof
2010	276	Vidomes	Prinsenhof

6.2 Aanpasbaar en toegankelijk

Met het oog op de voortgaande vergrijzing in onze gemeente is een belangrijke vraag of er nu en in de toekomst voldoende toegankelijke woningen beschikbaar zullen zijn. Op dit moment bestaat hiervan slechts een beperkt beeld. In opdracht van het Stadsgewest Haaglanden is de particuliere woningvoorraad beoordeeld op toegankelijkheid. Daaruit is een globaal overzicht ontstaan, dat echter wel nader onderzoek vergt. Met name voor appartementen moet op complexniveau worden bekeken in hoeverre zich knelpunten voor (oudere) bewoners voordoen.

Voor het woningbezit van de woningcorporaties wordt dit jaar wel een dergelijke inventarisatie uitgevoerd. Ook onderzoeken de corporaties in welke complexen op dit moment al relatief veel ouderen wonen en waar veel subsidieaanvragen voor woningaanpassingen zijn gedaan. De uitkomsten geven inzicht in de belangrijkste knelpunten op het gebied van toegankelijkheid van woningen. Vervolgens maakt de gemeente afspraken met woningcorporaties over het oplossen van deze knelpunten. Het aantal 65-plussers neemt tot 2030 toe met 9.136 personen. Ervan uitgaande dat eenieder zolang mogelijk zelfstandig wil blijven wonen, heeft dit belangrijke consequenties voor de bestaande woningvoorraad. Op basis van de bevolkingsprognoses kan – afgezet tegen de toegankelijkheidskenmerken van de woningvoorraad - een inschatting worden gemaakt van de benodigde maatregelen om die woningvoorraad toegankelijk te maken. Een toegankelijke woningvoorraad staat echter niet op zichzelf. Vraag en aanbod van welzijnsdiensten zijn evenzeer bepalend voor zelfstandig wonen. Ook een toegankelijke woonomgeving speelt hierin een rol.

6.3 Stimulering kwaliteit woningvoorraad

Eind 2008 heeft uw raad een aantal beleidscriteria op het gebied van kwaliteit vastgesteld voor de intensivering van het gemeentelijk woonbeleid. Dit heeft geleid tot de ontwikkeling van de Stimuleringsregeling Wonen⁸ voor het subsidiëren van ver- en nieuwbouw van woningen die voldoen aan de gemeentelijke ambities op het gebied van betaalbaarheid, aanpasbaarheid en duurzaamheid. Bij de vaststelling van de Stimuleringsregeling begin 2010 heeft uw raad gelden beschikbaar gesteld voor het verstrekken van subsidies. De kwaliteit van woningen staat bij een aantal nieuwbouwplannen – waaronder het project Marcellus Emantslaan – onder druk, omdat de woningbouw wordt ingezet om inkomsten te genereren voor voorzieningen.

6.4 Energie en duurzaam (ver)bouwen

De woningcorporaties Vidomes en Wooninvest beschikken inmiddels over een energielabel voor hun woningen. Zie de volgende tabel.

⁸ Raadsbesluit tot vaststelling Stimuleringsregeling Wonen d.d. 2 februari 2010 ten behoeve van onder andere de woningbouwprojecten aan de Weidestraat, Van Barbansonstraat en Rozenlaan.

Tabel 11 Woningen naar energielabel (indicatief) in % per 1-1-2009 (Uit: Rapportage bezit SVH, 2009)

	A	B	C	D	E	F	G	Onbekend of niet aangele- verd	Totaal	
	Heel zuinig				Heel onzuinig					
Delft	0,3	3,8	9,4	13,2	11,2	5,5	2,0	54,7	100	
Den Haag	1,2	2,3	8,0	20,6	9,3	4,1	20,7	33,8	100	
Rijswijk		2,0	11,0	22,2	25,3	28,3	10,8	0,4	100	
Wassenaar	2,2	0,7	9,5	15,7	11,2	13,7	2,9	44,1	100	
Zoetermeer	4,8	3,1	10,4	22,7	20,0	4,9	0,6	33,6	100	
Westland								100	100	
Midden-Delfland	9,1	21,0	29,5	25,0	7,1	2,8	0,5	5	100	
Leidschendam-Voorburg	0,9	9,1	28,6	23,9	8,6	11,5	9,6	7,7	100	
Pijnacker-Nootdorp								100	100	
Totaal	1,4	3,0	9,4	18,1	10,9	5,9	11,7	39,5	100	

Het afgesloten klimaatconvenant van het Rijk met woningcorporaties en hun koepelorganisatie Aedes heeft tot gevolg dat Vidomes en WoonInvest de komende jaren verschillende complexen met de lagere energielabels gaan renoveren en energiebesparende maatregelen zullen toepassen. Dit leidt tot hogere energielabels voor deze complexen en dus energiezuiniger woningen.

De gemeente stimuleert dit extra met behulp van het ISV-programma 2010-2014.

Om inzicht te krijgen in de duurzaamheid van nieuwbouw van woningen wordt door de ontwikkelaars gebruik gemaakt van het instrument GPR-gebouw. Enkele nieuwbouwprojecten van de corporaties kunnen "extra duurzaam" worden gebouwd, doordat een beroep is gedaan op de eerder genoemde Stimuleringsregeling Wonen (zie § 6.3).

Op 23 juni 2010 heeft uw raad Subsidieregeling Duurzame Energievoorzieningen vastgesteld. Deze regeling dient als instrument om ook particuliere woningeigenaren te stimuleren hun eigen woning energiezuiniger te maken.

6.5 Particuliere woningverbetering

Zoals al genoemd in § 6.1 is in 2009 als pilot gestart met het project Bouw mee aan Voorburg-Noord met als doel de woningen in Voorburg-Noord te verbeteren en de Verenigingen van Eigenaren (VvE) te activeren. De gemeente heeft daarvoor een aantal instrumenten ingezet, waaronder het beschikbaar stellen van subsidies en laagrentende leningen. Inmiddels hebben zo'n 100 woningeigenaren subsidie aangevraagd. Ook is een onderzoek gestart naar de mate waarin de VvE'en zijn geactiveerd. Het overleg met particuliere verhuurders gemeentebreed – bijvoorbeeld door middel van het inrichten van een platform – is nog niet op gang gekomen. Dit staat gepland voor 2011.

7. Wat is de woningbehoefte?

In 2009 zijn er ten gevolge van de economische crisis 20% minder woningen verkocht in Leidschendam-Voorburg dan het jaar daarvoor. In de regio is dit gemiddeld 23%. De daling van het aantal verkochte woningen in Haaglanden in 2009 is bij eengezinswoningen iets sterker dan bij appartementen.

7.1 Woonmilieus

In het Woningbouwprogramma 2006 zijn de gewenste woonmilieus per wijk in Leidschendam-Voorburg als toetsingskader opgenomen voor de beoordeling van toekomstige woningbouwplannen. Het hanteren van uitsluitend deze woonmilieus voor de beoordeling van woningbouwplannen blijkt in de praktijk een te rigide kader. Dit heeft als belangrijkste oorzaak dat binnen een en dezelfde wijk vaak zeer verschillende buurten aanwezig zijn en voor deze buurten niet hetzelfde woonmilieu kan worden toegepast. Ook wordt voorbijgegaan aan de samenstelling van de bevolking en de aantrekkelijkheid van de wijk. Veeleer is de woningbehoefte leidraad voor woningbouw en woningaanpassing. Mede door het rigide karakter zijn deze woonmilieus niet in alle gevallen bij het ontwikkelen van woningbouwplannen toegepast. De woningbouwmonitor waarin de meest actuele woningbehoefte is verwerkt, kan als handvat worden gebruikt voor de toetsing van alle woningbouwactiviteiten in de gemeente.

7.2 Verhuishwensen

De totale verhuiscategorie onder inwoners van de gemeente is over de afgelopen zeven jaar nauwelijks veranderd. Ongeveer een kwart van alle huishoudens in de gemeente wil binnen twee jaar verhuizen. Bewoners van meergezinswoningen willen het vaakst verhuizen. In overeenstemming met het landelijk beeld is de wens om te verhuizen het grootst in de leeftijdscategorie tot 65 jaar. Het overgrote deel van de inwoners van Leidschendam-Voorburg van 65 jaar en ouder (89%) vindt de eigen woning geschikt om zelfstandig te wonen, waarbij 78% denkt dat de woning over 5 jaar – eventueel met kleine aanpassingen – nog geschikt is. Ook willen eigenaren van goedkope koopwoningen het vaakst verhuizen. De verhuishwens van bewoners van een sociale huurwoning neemt sinds 2002 gestaag toe. Opvallend is dat onder de eigenaren van goedkope koopwoningen de verhuishwens steeds minder wordt en degene die in een koopwoning in het middensegment juist vaker willen verhuizen. Binnen de groep inwoners die wil verhuizen is waarneembaar dat dit leeftijdgebonden is. Dit is in overeenstemming met het landelijke beeld.

Als het gaat om inkomen, blijkt er een substantiële afname van de verhuiscens sinds 2006 bij de lage inkomensgroepen, terwijl deze verhuiscens vrij sterk is toegenomen bij inwoners met een hoog inkomen.

Tabel 12 verhuiscensen naar leeftijd en huishoudensamenstelling Leidschendam-Voorburg (WoON 2009)

Verhuisceneidheid	Jaar	LV	Haaglanden	Nederland
Verhuisceneid tot 34 jaar (%)	2002	58	57	54
	2006	58	57	57
	2009	54	61	59
Verhuisceneid 35-64 jaar (%)	2002	19	25	19
	2006	20	26	21
	2009	26	28	20
Verhuisceneid 65 jaar e.o. (%)	2002	9	11	11
	2006	8	9	11
	2009	8	11	10
Verhuisceneid alleenstaand (%)	2002	16	29	27
	2006	20	29	27
	2009	18	30	27
Verhuisceneid samenwonend zonder kinderen (%)	2002	17	22	18
	2006	15	22	20
	2009	20	26	18
Verhuisceneid samenwonend met kinderen (%)	2002	37	35	30
	2006	34	34	30
	2009	34	36	29
Verhuisceneid overig (1oudergezin, etc) (%) [%]	2002	35	43	42
	2006	32	45	42
	2009	39	48	42
Verhuisceneidheid vanuit meergezinswoningen (%)	2002	61	55	42
	2006	54	55	42
	2009	57	55	44
Verhuisceneidheid vanuit eengezinswoningen (%)	2002	39	45	58
	2006	46	45	58
	2009	43	45	56
Verhuisceneid vanuit huursector tot kwal.grens (%)	2002	28	30	29
	2006	X ⁹	31	29
	2009	23	31	32
Verhuisceneid vanuit huursector tot aftop.grens (%)	2002	17	23	26
	2006	25	25	25
	2009	22	25	32
Verhuisceneid vanuit huursector liberalisatiegrens+ (%)	2002	15	22	22
	2006	15	25	27
	2009	24	24	27
Verhuisceneid vanuit koopsector laag (<= €215.000, %)	2002	26	16	24
	2006	29	20	26
	2009	21	19	26
Verhuisceneid vanuit koopsector midden (€215-350.000, %)	2002	11	14	14
	2006	11	16	18
	2009	19	14	19

⁹ Dit betekent dat er minder dan 10 waarnemingen zijn gedaan.

Verhuiscategorie	Jaar	LV	Haaglanden	Nederland
Verhuiscategorie hoog (>=€350.000, %)	2002	X	10	12
	2006	11	10	12
	2009	14	11	13
Verhuiscategorie totaal (%)	2002	24	31	27
	2006	23	31	27
	2009	25	33	26

Uit tabel 13 kan worden geconcludeerd dat huurders meestal verhuizen naar een andere huurwoning. Iets meer dan de helft van de bewoners van een appartement willen na verhuizing opnieuw een appartement, maar een substantieel deel verhuist liever naar een eengezinswoning. Eigenaren van koopwoningen willen vrijwel nooit naar een huurwoning verhuizen en hun voorkeur gaat duidelijk uit naar een eengezinswoning.

Tabel 13: Verhuiscategorie naar huidige en gewenste woningkenmerken Leidschendam-Voorburg
Bron: WoON 2009 (x betekent < 10 waarnemingen)

	GEWENSTE WONING			GEWENSTE WONING	
	Eenge-zinswoning	meerge-zinswoning		koop-woning	huur-woning
HUIDIGE WONING					
Woningtype					
Eengezinswoningen	1.630	X	eengezinswoningen	1.780	x
Meergezinswoningen	2.010	2.910	meergezinswoningen	2.520	2.400
Starter	X	1.490	starter	620	910
eigendomsverhouding			eigendomsverhouding		
Koopwoning	2.310	970	koopwoning	2.940	x
Huurwoning	1.330	2.440	huurwoning	1.370	2.410
Starter	X	1.490	starter	620	910
Totaal	3.690	4.900	totaal	4.920	3.670

Opvallend is in tabel 14 dat de meeste inwoners een woning wensen die centrumstedelijk is gelegen. Het aantal inwoners met een verhuiscategorie naar een woning buiten het centrum is beduidend lager.

Tabel 14 Gewenste ligging van de woning Leidschendam-Voorburg / Haaglanden (WoON 2009)

Gewenste ligging woning	Jaar	Leidschendam-Voorburg	Haaglanden
Gewenste ligging woning: centrumstedelijk (%)	2002	58	48
	2006	57	44
	2009	61	49
Gewenste ligging woning: buiten het centrum (%)	2002	onbekend	18
	2006	11	14
	2009	10	16
Gewenste ligging woning: aan de stadsrand (%)	2002	14	13
	2006	14	20
	2009	13	14
Gewenste ligging woning: geen voorkeur (%)	2002	20	21
	2006	12	17
	2009	11	14

7.3 Woonwensen

De wensen van inwoners van Leidschendam-Voorburg naar type woning (eengezinswoning of appartement) en gewenst eigendom (huur of koop) over de afgelopen zeven jaar zijn te zien in tabel 15. De vraag naar eengezinswoningen lag in 2006 iets hoger dan in de regio Haaglanden, maar is in 2009 weer wat gedaald. De vraag naar huurwoningen is relatief fors gedaald ten opzichte van 2006, terwijl de vraag naar koopwoningen juist is gestegen. Het aantal verhuringen is in 2009 toegenomen, zoals te zien in de volgende tabel.

Tabel 15 Type woning en gewenst eigendom Leidschendam-Voorburg/Haaglanden/Nederland (WoON 2009)

Type woning/ gewenst eigendom	Jaar	LV	Haaglanden	Nederland
Eengezinswoning	2002	39	45	58
	2006	46	45	58
	2009	43	45	56
Meergezinswoning	2002	61	55	42
	2006	54	55	42
	2009	57	55	44
Huurwoning	2002	53	44	45
	2006	65	48	52
	2009	57	51	51
Koopwoning	2002	47	56	55
	2006	35	52	48
	2009	43	49	49

Gemiddeld komen er meerdere reacties per advertentie en stijgt de gemiddelde inschrijfduur van zowel starters en doorstromers in de regio. Starters hebben in de meeste gevallen behoefte aan een appartement.

8. Keuzevrijheid

De ambitie van de gemeente om voldoende keuzemogelijkheden te creëren voor inwoners van Leidschendam-Voorburg heeft te maken met de omvang, aard en betaalbaarheid van de woningvoorraad voor doelgroepen. Het gemeentelijk beleid richt zich vooral op de volgende doelgroepen.

Doelgroep tot 2020	WOONvisie 2020
Starters	Bevordering doorstroming
Jonge gezinnen	Meer betaalbare eengezinswoningen; bevordering doorstroming
Jongeren	Meer woonvoorzieningen voor jongeren
Ouderen	Bouwen voor ouderen; toegankelijke woningvoorraad
Kwetsbare groepen	Goede sociale vangnetten

8.1 Kenmerken woningvoorraad

Uit onderstaande tabel blijkt dat de gemeente Leidschendam-Voorburg vergeleken met het landelijk gemiddelde beschikt over weinig eengezinswoningen, met name weinig in de huur. De verschillen tussen Leidschendam-Voorburg en Haaglanden zijn veel minder groot. Iets meer dan de helft van de woningen in Leidschendam-Voorburg bestaat uit appartementen (in totaal 20.060, waarvan 12.180 huurwoningen en 7.880 koopwoningen). Verhoudingsgewijs in de regio Haaglanden wijkt dit niet erg af. Wel heeft de gemeente iets meer koop- en minder huurwoningen dan Haaglanden.

Tabel 16 Kenmerken woningvoorraad [%], 2002, 2006, 2009 Leidschendam-Voorburg/Haaglanden/Nederland (Bron: WoON 2002, 2006, 2009)

Kenmerk	Leidschendam-Voorburg	Haag-Landen	Nederland
Koop	56%	51%	59%
Huur	44%	49%	41%
Eengezinswoning	42%	39%	69%
Meergezinswoning	58%	61%	31%

Verreweg de meeste corporatiewoningen bevinden zich in de Prinsenhof, Leidschendam-Zuid en Bovenveen (zie tabel 17).

Tabel 17 Het aantal woningen per wijk en het aantal woningen van corporaties per wijk in 2009

Wijk	Aantal woningen	Woningen corporaties
1. De Zijde/Duivenvoorde/Amstelwijk	2.127	381 18 %
2. De Prinsenhof	2.515	1.439 57 %
3. 't Lien/De Rietvink	3.055	1.102 36 %
4. Stompwijk	923	213 23 %
5. Leidschendam-Zuid en omgeving	2.732	1.292 47 %
6. Park Veursehout	2.131	610 28 %
7. Damsigt en omgeving	2.863	346 12 %
8. Essesteijn	2.787	308 11 %
9. Voorburg Midden/Oud	7.229	1.621 22 %
10. Bovenveen	3.753	1.437 38 %
11. Voorburg Noord	3.462	477 14 %
12. Voorburg West	2.028	213 11 %
Totaal	35.605	9.439 27 %

Bron: Wijkatlas/Gemeente Leidschendam-Voorburg, WOZ registratie

Een kwart van de huurwoningen met een huurprijs lager dan € 348 wordt bewoond door de leeftijdscategorie 18-34 jaar, waarvan 65% alleenstaand is (zie tabel 18). Meer dan de helft van de 35 tot 65-jarigen woont in een eengezinswoning. Ook is te zien dat 48% van degenen die niet tot de doelgroep behoren, woont in een woning met een huurprijs tot de aftoppingsgrens¹⁰. Uitgesplitst naar woningsegment is er vooral sprake van een bovengemiddeld aantal hogere inkomensgroepen in de particuliere huursector en (middel)dure koopwoningen.

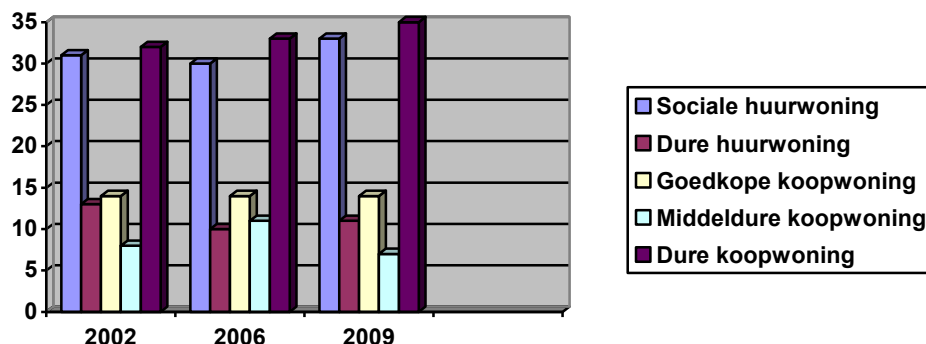
¹⁰ De huurprijs tot de aftoppingsgrens is maximaal € 511,50 (1- en 2-persoonshuishoudens) en € 548,18 (3- meer persoonshuishoudens)

Tabel 18: Kenmerken huishoudens t.o.v. kenmerken woningen (als percentage van de woningkenmerken), 2009

KENMERKEN	HUUR				KOOP				TOTAAL
	tot kwal.grens	>kwal.grens <aftop.grens	tot aftop.grens	%	liberalisatie+	Laag (-30%)	Midden (-70%)	Hoog (70%+)	alle woningen
leeftijd hoofdbewoner									
18 tot 34 jaar	920	x	920	9	x	2.040	640	x	4.870
35 tot 64 jaar	1.480	3.710	5190	50	1.430	2.710	3.960	4.850	18.140
65 jaar of ouder	1.220	2.590	3810	37	2.940	960	1.750	2.370	11.820
Huishoudsamenstelling									
alleenstaand	2.340	3.490	5830	56	2.510	2.920	930	1.120	13.320
samenwonend zonder kind	550	1.510	2060	20	1.660	1.140	2.950	2.910	10.720
samenwonend met kind	x	810	810	8	x	1.270	1.880	3.060	7.830
overige huishoudens	x	890	890	9	x	x	x	x	2.960
Huishoudinkomen									
laag (tot modaal)	3.160	3.880	7040	68	1.940	1.660	550	x	11.380
midden (modaal tot 2x modaal)	x	2.550	2550	25	2.460	3.110	2.690	1.340	12.580
hoog (>2x modaal)	x	x	0	0	x	930	3.100	5.930	10.870
Aandachtsgroep									
doelgroep	2.580	2.740	5320	52	1.000	790	780	x	8.060
niet doelgroep	1.050	3.960	5010	48	4.000	4.910	5.570	7.280	26.770
totaal woningen	3.630	6.700	10330	100	4.990	5.700	6.350	7.470	34.830

De sociale huurwoning¹¹ voorraad is over de afgelopen jaren iets toegenomen (van 31 naar 33%), het aantal goedkope koopwoningen¹² blijft jaren gelijk (14%). Het middensegment¹³ in de koopsector neemt af (van 11 naar 7%), terwijl het aandeel dure¹⁴ koopwoningen stijgt (zie tabel 19).

Tabel 19 Kenmerken woningvoorraad (WoON 2009)



¹¹ Onder een sociale huurwoning wordt verstaan een door een toegelaten instelling verhuurde woning.

¹² Koopwoningen met een koopprijs lager dan € 215.000

¹³ Koopwoningen met een koopprijs tussen € 215.000 en € 350.000

¹⁴ Koopwoningen met een koopprijs hoger dan € 350.000

De volgende tabel geeft te zien dat Leidschendam-Voorburg ten opzichte van de regio iets minder dan gemiddeld woningen heeft in de goedkope en middeldure huursector (€ 499,52 < huur > € 631,73).

Tabel 20 Woningen naar subsidiabele huur in klassen, 1-1-2009 (%)

	huur onbekend	huur t/m € 348,99	huur € 349,00 t/m € 499,51	huur € 499,52 t/m € 631,73	huur meer dan € 631,73	koop via koopgarant	Totaal
Delft	0,7	42,6	43,7	10,4	1,5	1,0	100
Den Haag	2,0	27,5	51,0	16,0	3,6		100
Rijswijk	0,1	25,8	50,1	21,6	2,2	0,2	100
Wassenaar	0,1	29,8	47,7	19,6	2,7		100
Zoetermeer	1,5	9,2	52,2	31,8	5,4		100
Westland	0,7	10,5	58,8	27,6	2,4		100
Midden-Delfland	43,8	8,8	39,2	7,6	0,6		100
Leidschendam-Voorburg	0,9	22,1	58,9	15,8	1,4	0,9	100
Pijnacker-Nootdorp	0,5	10,0	49,7	37,5	2,3		100
Totaal	1,8	25,6	50,7	18,5	3,1	0,2	100

De meeste inwoners van 65 jaar en ouder in de regio Haaglanden wonen zelfstandig in een eengezins- of meergezinswoning. Slechts 13% woont in een woning die specifiek voor ouderen is bestemd. Sinds 2004 is er nauwelijks verandering in het percentage woningen met aanpassingen of het percentage ouderen dat een aanpassing wenst. Het aantal ouderen in een ouderenwoning verschilt aanmerkelijk tussen de gemeenten in genoemde regio. Bij 85-plussers is dit percentage het laagst in Leidschendam-Voorburg.¹⁵

8.2 Doorstromers

Het totaal aantal doorstromers¹⁶ in Leidschendam-Voorburg neemt fors af over de laatste jaren, zoals is te zien in de volgende tabel.

Tabel 21 Het percentage doorstromers en starters in de verhuisde huishoudens (WoON 2009)

Verhuisde huishoudens	Jaar	LV	Haaglanden
Doorstromers (%)	2002	13	12
	2006	9	12
	2009	7	11
Starters (%)	2002	4	6
	2006	3	6
	2009	4	7

Met name onder de groepen in de leeftijd van 35-64 jaar, eigenaren van koopwoningen en bewoners van eengezinswoningen neemt de doorstroming af. De afname is ook fors lager ten opzichte van de regio Haaglanden.

¹⁵ Uit: Seniorenonderzoek bij zelfstandig wonende van 65 jaar en ouder GGD Zuid-Holland West, 2008.

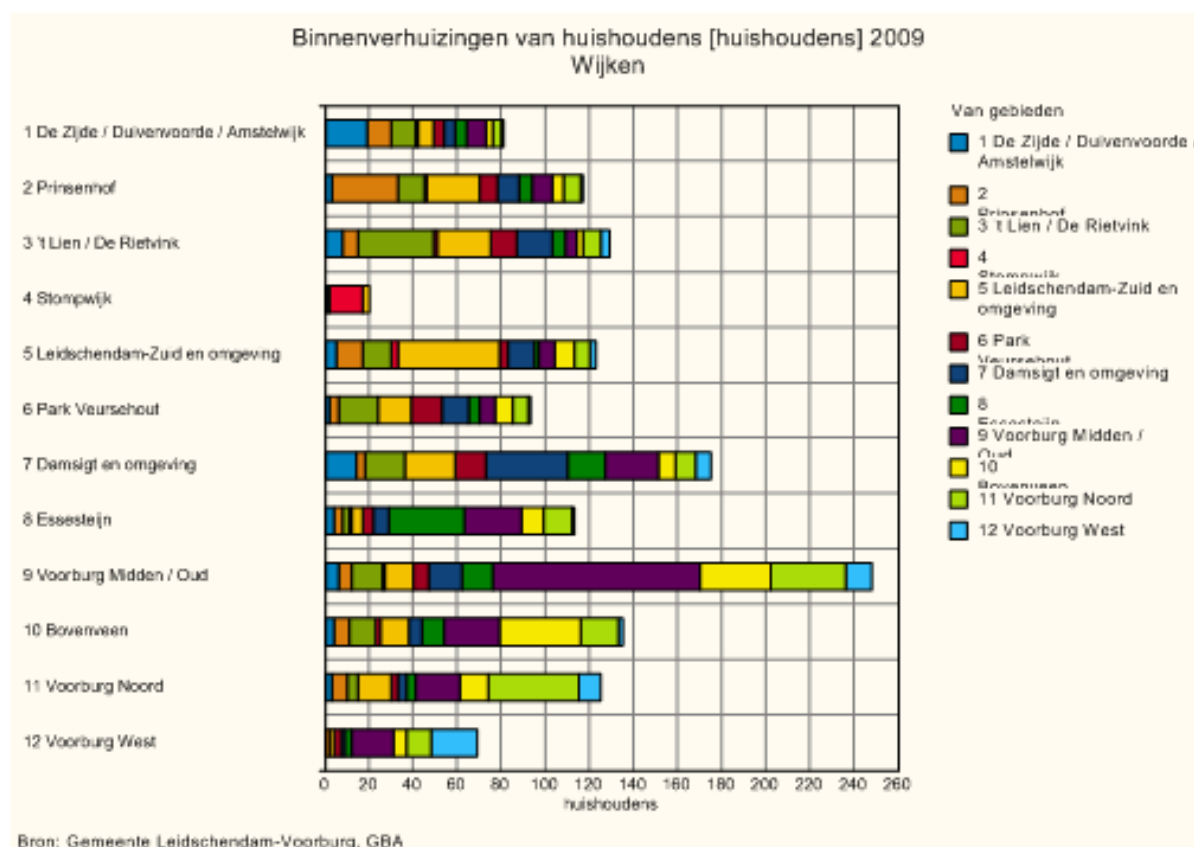
¹⁶ Een doorstromer is een binnen Leidschendam-Voorburg verhuizend huishouden. Voor en na de verhuizing is het huishouden de hoofdbewoner van een woning. De vorige woning is na de verhuizing beschikbaar voor nieuwe bewoners.

Tabel 22 Doorstromers naar huishouden (WoON 2009)

Doorstromers	Jaar	Leidschendam- Voorburg	Haaglanden
Doorstromer, 35-64 jaar	2002	1.990	24.340
	2006	1.450	24.830
	2009	780	25.150
Doorstromer, -34 jaar	2002	1.430	20.310
	2006	1.150	23.970
	2009	1.060	20.770
Doorstromer, 65+ jaar	2002	900	5.500
	2006	X	4.700
	2009	630	5.470
Doorstromer, eengezinswoning	2002	1.500	21.030
	2006	1.080	17.530
	2009	650	17.890
Doorstromer, meergezinswoning	2002	2.820	29.110
	2006	1.960	35.970
	2009	1.830	33.500
Doorstromer, koopwoning	2002	2.270	26.840
	2006	1.860	27.910
	2009	1.070	25.780
Doorstromer, huurwoning	2002	2.040	23.300
	2006	1.180	25.590
	2009	1.400	25.610

De verhuisbewegingen tussen de wijken in Leidschendam-Voorburg geven aan dat de meeste doorstromers in de eigen wijk andere woonruimte vinden. Doorstromers uit Stompwijk vinden in de meeste gevallen woonruimte in de eigen wijk (58%). Een andere hoge score wordt gehaald door doorstromers uit Voorburg Midden/Oud. Het laagste doorstroompercentage wordt gehaald in Park Veursehout/Leidsenhage/De Heuvel (18,7); deze doorstromers gaan voor eenzelfde deel naar de nabij liggende wijk Damsigt e.o.

Tabel 23 Binnenverhuizingen van huishoudens Leidschendam-Voorburg 2009



In de prestatieovereenkomst met Vidomes en WoonInvest maakt de gemeente afspraken over de verkoop van eengezinswoningen in de sociale woningvoorraad. Met Vidomes en WoonInvest is in 2007 afgesproken dat de voorraad van deze eengezinswoningen in beginsel zou worden gehandhaafd op het toenmalige niveau, namelijk 23% van de sociale huurwoningvoorraad¹⁷. Het aantal eengezinswoningen van WoonInvest bedraagt 14% en van Vidomes 20%¹⁸ van hun woningbezit en is dus fors lager dan is afgesproken.

Tabel 24 Aantal eengezinswoningen Vidomes en WoonInvest (absoluut en relatief)

Corporatie	Aantal EG	Aantal MG	Totaal	% MG	% EG
WoonInvest	851	5048	5903	86%	14%
Vidomes	744	2826	3570	80%	20%
Totaal/gem.	1599	7874	9473	83%	17%

8.3 Starters op de koopwoningenmarkt

Begin 2008 is de Starterslening in de gemeente Leidschendam-Voorburg geïntroduceerd.

¹⁷ Zie Prestatieafspraken gemeente Leidschendam-Voorburg, Vidomes, WoonInvest 2007-2010.

¹⁸ Ultimo 31 december 2008 heeft WoonInvest 855 eengezinswoningen, waarvan voor 116 eengezinswoningen verkoopbesluiten zijn (Essesteijn 17 + 2, Leidschendam-Zuid 47 en Grashof/Amstelhof 50); Vidomes heeft 744 eengezinswoningen, waarvan nog voor 6 eengezinswoningen verkoopbesluiten zijn (Essesteijn 6).

Deze lening overbrugt het verschil tussen de aankoopkosten van een woning en het bedrag dat iemand maximaal kan lenen volgens de normen van de Nationale Hypotheek Garantie. De lening is bestemd voor inwoners die voor het eerst een woning kopen. Sinds de invoering van de regeling zijn slechts 3 leningen verstrekt (peildatum 31 maart 2010).

Onlangs is de voor veel starters aantrekkelijkere landelijke regeling (koopsubsidie) beëindigd. Verwachting is dat de vraag naar de starterslening hierdoor zal stijgen. Het budget biedt nog ruimte voor het verstrekken van zo'n 30 tot 40 aanvragen. Starters zijn vooral op zoek naar een huurappartement (zie tabel 13). Het aandeel starters dat een woning koopt neemt echter wel toe. De koopsubsidierегeling van het rijk zal hier zeker aan hebben bijgedragen.

8.4 Senioren en gehandicapten

In 2010 wordt het Programma woonservicezones geëvalueerd. Centrale vraag daarin is hoe een dekkend netwerk aan voorzieningen kan worden gerealiseerd voor ouderen en mensen met een beperking. Onder "voorzieningen" valt natuurlijk ook het wonen. In het bijzonder de toegankelijkheid van woningen is een belangrijk actiepoint voor het vervolg. Voor de langere termijn is een belangrijke beleidsvraag hoe de vergrijzing zich verhoudt tot de samenstelling en ontwikkeling van de woningvoorraad. Met nieuwbouw kan hier slechts in zeer beperkte mate op worden ingespeeld.

8.5 Bijzondere woonvormen

Met enige regelmaat wordt de gemeente benaderd met initiatieven voor kleinschalige bijzondere woonvormen. Dit varieert van groepswonen voor ouderen, zorgboerderijen en allerlei vormen van begeleid wonen. Over het algemeen zijn deze initiatieven uitsluitend in combinatie met andere nieuwbouwplannen te realiseren.

Met woningcorporatie Vidomes en Stichting Fokus is een intentieovereenkomst getekend over de bouw van 16 Fokuswoningen in het nieuwbouwproject Weidestraat.

8.6 Kwetsbare doelgroepen

Onder 'kwetsbare groepen' verstaan we groepen mensen die niet op eigen kracht in hun huisvesting kunnen voorzien en voor wie bijzondere voorzieningen nodig zijn. De gemeente heeft in het kader van de Wmo een verantwoordelijkheid om voor deze groepen maatschappelijke opvang te organiseren. Daarbij gaat het niet alleen om (tijdelijke) opvang, maar ook om huisvesting, inkomen, schuldhulpverlening en dagbesteding. Vaak is er sprake van een meervoudige problematiek, bijvoorbeeld daklozen die verslaafd en psychiatrisch patiënt zijn. De volgende groepen kunnen worden onderscheiden:

1. Huisuitzettingen op grond van de Wet Tijdelijk Huisverbod

Door het Stadsgewest Haaglanden zijn permanent twee plaatsen beschikbaar gesteld voor de regio. De gemeente Den Haag is hier als centrumgemeente verantwoordelijk voor.

Tot op heden is het aantal plaatsen afdoende gebleken.

2. Ex- gedetineerden en/of justitiabelen

De gemeente heeft een wettelijke plicht om voor deze groep nazorg te organiseren.

Sinds 1 januari 2010 wordt aan iedere ex-gedetineerde begeleiding geboden op het gebied van. wonen, werken/inkomen/ schulden, zorg en identiteit. Al geruime tijd geleden is een convenant afgesloten tussen de woningcorporaties, Justitie en Limor voor de huisvesting en opvang van tien personen in Leidschendam-Voorburg. Dit betreft huisvesting van zogenaamde justitiabelen onder toezicht en begeleiding van Justitie en Reclassering. Naar blijkt is huisvesting niet het voornaamste probleem van ex-gedetineerden in onze gemeente. Het aantal van tien woningen kan dan ook omlaag gebracht worden naar vijf woningen per jaar. De begeleiding hierbij hoort bij het Nazorg-traject en valt onder de verantwoordelijkheid van de gemeente.

3. Mensen met psychiatrische en/of verslavingsachtergrond

Er is een Kadernota Openbare Geestelijke Gezondheidszorg (OGGZ) opgesteld, waarin het beleid voor kwetsbare doelgroepen is vastgelegd.

4. Jongeren

In onze gemeente zijn 2 gezinsvervangende tehuizen. Voor jongeren die met enige begeleiding op zich zelf kunnen wonen, zijn jaarlijks 1 à 2 (goedkope) kamerwoningen nodig.

5. Noodopvang

Huurders van corporatiewoningen in Leidschendam-Voorburg die door schulden hun huis uitgezet dreigen te worden, krijgen via de woningcorporaties begeleiding aangeboden.

Wanneer inwoners van deze gemeente desondanks op straat komen te staan, is er opvang in de regio. Opvang voor dakloze gezinnen is niet regionaal geregeld. Daarom financiert de gemeente Leidschendam-Voorburg sinds 1 januari 2010 twee woningen, beschikbaar gesteld door de corporaties, voor gezinnen die dakloos zijn. Bij deze opvang is woonbegeleiding verplicht.

6. Urgentieregeling

De gemiddelde wachttijd¹⁹ voor een huurwoning bedraagt 45 maanden²⁰.

Inwoners die door een levensbedreigende of levensontwrichtende situatie niet op een gewone woning kunnen wachten, komen in aanmerking voor een voorrangsverklaring. Ook mensen die vanwege herstructurering hun woning moeten verlaten, krijgen een voorrangsverklaring. Met deze verklaring krijgen zij 3 maanden voorrang als zij reageren op een geschikte woning. Voor herstructureringskandidaten bedraagt deze termijn 12 maanden. In 2009 zijn er in Leidschendam-Voorburg 163 voorrangsverklaringen verstrekt.

Tabel 25 Aantal aanvragen, toekenningen en afwijzingen urgentieregeling

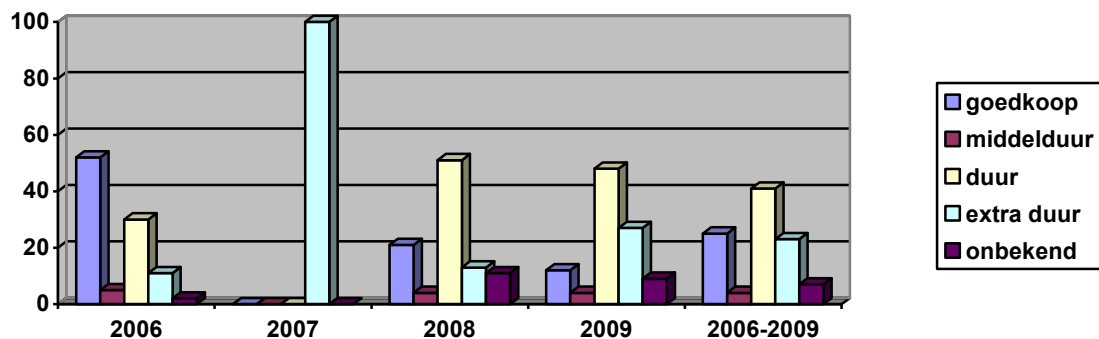
GEMEENTEN:	Delft	DH	L-V	P-N	R'wijk	W'naar	Z'meer	Westland + M-D
aantal afgehandelde aanvragen	480	1437	275	41	224	56	455	86
toepassing hardheidsclausule	2	52					1	10
aantal toekenningen	344	1110	163	38	187	29	429	56
aantal afwijzingen	136	327	112	3	37	27	26	30

De voorrangsverklaringen zijn voornamelijk verstrekt aan mensen die vanwege een herstructureringsproject gedwongen werden te verhuizen en aan mensen die vanwege medisch redenen niet langer in hun woning konden blijven wonen.

8.7 Nieuwbouw en herstructurering

In de afgelopen jaren is het aandeel sociale woningen in de nieuwbouwprojecten toegenomen. Uit de volgende tabel blijkt dat in de periode 2005-2009 circa 25% van de woningbouwproductie is gerealiseerd in de sociale sector. Het streefpercentage van 30% voor de sociale woningbouwproductie is verbeterd sinds de rapportage over de woningbouwplanning in 2008, waarin slechts 14% sociale woningbouw was opgenomen.²¹

Tabel 26a Woningproductie Leidschendam-Voorburg naar financieringscategorie en naar huur/koop 2006-2009 (Woningbouwmonitor Haaglanden)

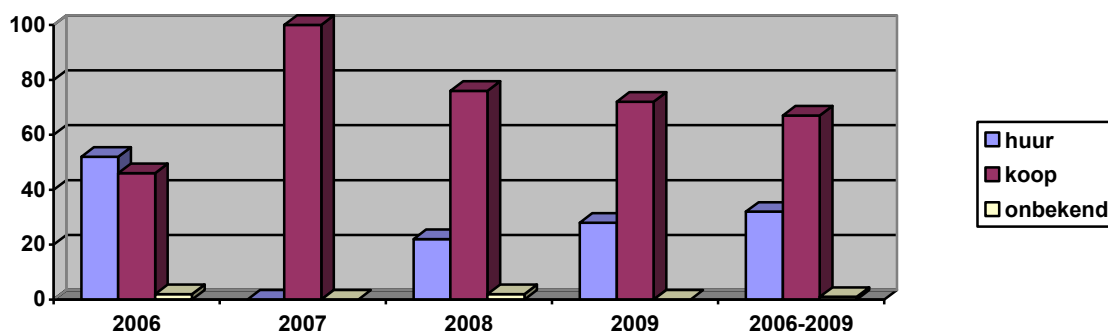


¹⁹ De wachttijd wordt bepaald op basis van de inschrijfdatum. Bij doorstromers is deze verlengd met 1/3 van de woonduur (tot maximaal 4 jaar extra).

²⁰ Bron: wijkatlas, cijfers 2008

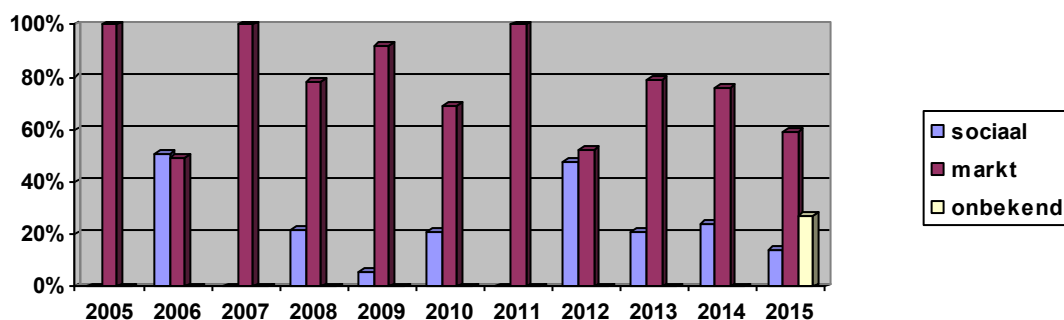
²¹ Uit: Raadsbrief 15 juli 2008 Ontwikkelingen woningbouw (2008/16676)

Tabel 26b Woningproductie Leidschendam-Voorburg naar huur/koop 2006-2009 (Woningbouwmonitor Haaglanden)



De voorgaande tabellen geven te zien dat met name koopwoningen (67%) zijn gebouwd en vooral in het dure en extra dure segment (70%). Voor de komende jaren is aanzienlijke woningproductie in de marktsector gepland, maar minder dan in voorgaande jaren.

Tabel 27 Geplande nieuwbouw Leidschendam-Voorburg (Woningbouwmonitor Haaglanden 2009)



In de vorige tabel is te zien dat de overeengekomen regionale prestatieafspraken tot realisering van 30% sociale nieuwbouw niet wordt gehaald. Gemiddeld over de periode 2010-2015 bedraagt het totale aantal sociale nieuwbouwwoningen²² in totaal 28% van alle geplande nieuwbouw. In Bijlage II is de woningbouwplanning 2010-2020 opgenomen. Het merendeel van de projecten 2011-2013 is aanbesteed en kan niet meer worden gewijzigd, maar op langere termijn kunnen nog wel wijzigingen worden aangebracht.

Tabel 28 Mutaties woningvoorraad Leidschendam-Voorburg (toevoegingen en onttrekkingen) 2009-2020

Jaar	Eengezinswoning	Eengezinswoning Sociaal	Meergezinswoning	Meergezinswoning Sociaal
2009	82	0	42	- 103
2010	4	0	144	- 37
2011	1	0	96	0
2012	87	32	296	120
2013	106	0	175	47
2014	63	0	135	47
2015	81	0	199	40

²² Onder een sociale woning wordt verstaan een woning met een huurprijs tot € 647,53 en een koopprijs tot € 181.000,--.

Jaar	Eengezinswoning	Eengezinswoning Sociaal	Meergezinswoning	Meergezinswoning Sociaal
2016-2020	45	0	- 30	- 30
Totaal abs.	469	+ 32	1057	+ 84
Totaal %	31	-	69	-

Tabel 29 Mutaties woningvoorraad Leidschendam-Voorburg (toevoegingen en onttrekkingen) 2009-2020 uitgesplitst naar huur-koopwoningen

Jaar	Huur	Huur Sociaal	Koop	Koop Sociaal
2009	- 60	- 103	184	0
2010	49	- 38	99	1
2011	21	0	76	0
2012	153	122	230	30
2013	70	23	211	24
2014	31	27	167	20
2015	70	40	210	0
2016-2020	- 30	- 30	45	0
Totaal abs.	304	+ 41	1222	+ 75
Totaal %	20	-	80	-

De tabellen 28 en 29 hebben betrekking op mutaties in de woningvoorraad naar eengezins/meergezins en huur/koop in de periode 2009-2020. De mutaties in de woningvoorraad zijn de resultante van toevoegingen en onttrekkingen. Bijlage II betreft alleen de toevoegingen. In bijlage III zijn opgenomen de te verwachten onttrekkingen. De tabellen 28 en 29 moeten dus getoetst worden aan bijlage II + bijlage III.

9. Samenvatting

De uitkomsten uit het woningbehoefteonderzoek 2009 geven een bepaald beeld van de huidige woningmarkt. In deze paragraaf wordt een korte samenvatting gegeven van de opvallendste resultaten.

Evenwichtige bevolkingsopbouw

Ten opzichte van de regio wijkt Leidschendam-Voorburg af qua leeftijd, type huishouden, omvang van de doelgroep en inkomensgroepen. Op dit moment heeft de gemeente relatief veel meer 65-plussers dan de regio Haaglanden en minder jongeren tot 34 jaar. Ook scoort Leidschendam-Voorburg lager op het aantal gezinnen met kinderen. In de gemeente woont een bovengemiddeld aantal huishoudens uit de hogere inkomensgroepen en is de omvang van lagere inkomensgroepen kleiner dan in de regio. De vergrijzing en de aanwezigheid van relatief weinig gezinnen met kinderen in de gemeente duidt op een minder evenwichtige bevolkingsopbouw.

De komende jaren neemt de evenwichtigheid in de bevolkingssamenstelling nog verder af door een forse verschuiving in type huishouden en leeftijd in Leidschendam-Voorburg. Uit de bevolkingsprognose blijkt dat het aantal gezinnen met kinderen in de periode tot 2015 nog verder afneemt en het aantal alleenstaanden toeneemt. Het totaal aantal huishoudens stijgt met 10% in de periode tot 2030. Het aandeel alleenstaande huishoudens stijgt met bijna 6%, terwijl het aandeel samenwonende huishoudens met kinderen afneemt met 4,2%. Qua leeftijd is vooral een afname te zien in de leeftijd van 0 tot 10 en 30 tot 50. Dit heeft gevolgen voor de nieuwbouwplanning van woningen in het licht van het aantrekken van jonge gezinnen, alhoewel de invloed op de bevolkingsprognose uiteraard beperkt is.

Aantrekkelijke groene woongemeente

Leidschendam-Voorburg geniet voldoende aantrekkelijkheid als woongemeente. Dit blijkt allereerst uit de score "Gemeente van het Jaar" in 2010. De uitstroom uit de gemeente is lager dan gemiddeld in Nederland. Instromers hebben meestal de leeftijd van 20 tot 45 jaar. Met name de wijken Voorburg-Noord en de Prinsenhof zijn de laatste jaren populair voor meerpersoonshuishoudens waaronder gezinnen met kinderen. De wijken Stompwijk, Damsigt e.o. en Voorburg-West worden percentueel het meest bewoond door gezinnen met kinderen. Instroom van buitenaf is beduidend lager in de wijken die verder van het centrum af liggen, zoals Stompwijk en Duivenvoorde. Bij nieuwbouw van koopwoningen komt meer dan de helft van de nieuwe bewoners (60%) uit de gemeente zelf. Tevredenheid over het groen in de buurt is groot. Het overgrote deel van de inwoners van Leidschendam-Voorburg is tevreden met de woonomgeving: het openbaar groen, speelvoorzieningen, winkels en de parkeervoorzieningen.

Kwaliteit woningvoorraad

Leidschendam-Voorburg heeft te maken met een meer dan gemiddeld verouderde woningvoorraad. Dit heeft gevolgen voor het onderhoud van de woningen. De relatief verouderde woningvoorraad betekent fors meer uitgaven aan onderhoud en renovatie. Ook verbeterlagen op het gebied van aanpassing en duurzaamheid zijn lastiger te realiseren. De positie van deze woningen op de woningmarkt is daardoor minder sterk, alhoewel de vooroorlogse woningvoorraad ook aantrekkelijk kan zijn voor bepaalde groepen, met name in de dure koopsector. De toegankelijkheid van de woningen in Leidschendam-Voorburg is nog slechts globaal in beeld. Gelet op de bevolkingsprognoses is een toekomstig tekort aan geschikte woningen aannemelijk. Als gemeente scoren wij laag op het energiegebruik in huurwoningen ten opzichte van de andere gemeenten in de regio Haaglanden.

De kwaliteit van woningen in termen van aanpasbaarheid en duurzaamheid staat onder druk. In de nieuwbouwplannen is een toename van het aantal aanpasbare woningen te zien. Eind 2009 is voor het nieuwbouwproject Weidestraat door de ontwikkelaar de intentie uitgesproken dat de woningen aanpasbaar worden gebouwd. Voor de kwaliteit van de woningen van particuliere verhuurders staat in 2011 structureel overleg gepland bijvoorbeeld via de inrichting van een platform.

Woningmarkt

De druk op de woningmarkt blijft in Haaglanden hoog. De woningbehoefte ontwikkelt zich sneller dan voorzien. Om dit woningtekort terug te brengen is een productie gepland van ruim 6.000 woningen per jaar, waardoor er in zijn algemeenheid meer keus ontstaat. De huidige situatie op de woningmarkt leidt echter tot stagnatie en fasering van nieuwbouwplannen. Medio 2007 zette de prijsdaling van nieuw gebouwde en bestaande woningen in. De gemiddelde prijs van woningen daalde mee. In 2009 zet deze daling van de prijs door²³. Ook de gemiddelde verkoopprijs van bestaande woningen in Leidschendam-Voorburg is in 2009 gedaald met 5% (in Haaglanden 7%)²⁴.

Eén van de afspraken met de Vereniging Sociale Verhuurders Haaglanden heeft betrekking op sociale nieuwbouw: 30% sociale sector, maar in alle gevallen minimaal 900 sociale nieuwbouwwoningen op macroniveau per jaar. Dit is overgenomen in het Coalitieakkoord Leidschendam-Voorburg 2010-2014.

Woningbehoefte

De verhuisgeneigdheid is sinds 2002 nauwelijks gestegen. De verhuiswens vanuit koopwoningen is flink gedaald. De verhuiswens lijkt ook duidelijk beïnvloed door de crisis. Opvallend is dat onder de eigenaren van goedkope koopwoningen de verhuiswens steeds minder wordt en degenen in een koopwoning in het middensegment juist vaker willen verhuizen. Een derde van de verhuisgeneigden wil een woning tussen de € 200.000 en € 300.000.

Het tekort in het middensegment koopwoningen kan een knelpunt in de vraag opleveren, omdat bewoners van koopwoningen in het middensegment aangeven steeds vaker te willen verhuizen.

Bewoners van huurwoningen willen meestal liever verhuizen naar een huurwoning dan een koopwoning. Iets meer dan de helft van de bewoners van een appartement wil verhuizen naar een eengezinswoning.

²³ Bron: Woningbouwmonitor Haaglanden 2009

²⁴ Uit: Woningbouwmonitor Haaglanden 2009

Eigenaren van koopwoningen willen vrijwel altijd weer een woning kopen en bewoners van eengezinswoningen willen het liefst in een eengezinswoning blijven wonen.

Onder de lage inkomensgroepen is de verhuiscens in absolute zin gedaald, terwijl de wens om te verhuizen relatief is gestegen onder hogere inkomensgroepen. De verhuisceneigheid van bewoners van sociale huurwoningen is de afgelopen jaren licht toegenomen.

Binnen de groep inwoners die wil verhuizen is waarneembaar dat dit leeftijdgebonden is. De verhuiscensen zijn het grootst in de leeftijdscategorie 34 tot 65 jaar. De oudere doelgroep neemt fors toe, maar deze hebben een beperkte woonvraag. Zowel gezinnen met als zonder kinderen zijn relatief het meest verhuisceneigd. Voor deze doelgroep is het groenstedelijk milieu aantrekkelijk. De woonbehoefte van huishoudens is vooral centrumstedelijk, maar wel een eengezinswoning²⁵. Ouderen in Leidschendam-Voorburg hebben over het algemeen een geringe verhuiscens en willen vooral huren (74%). Dit is in overeenstemming met het landelijke beeld.

Uit de verhuiscensen van de meeste inwoners blijkt de populariteit van wijken die dicht bij het centrum liggen. Het aantal inwoners met een verhuiscens naar een woning buiten het centrum of aan de stadsrand is relatief laag.

Ondanks de economische crisis gaat de nieuwbouw en verkoop van woningen wel door, zij het in een minder hard tempo dan daarvoor. Ook de stijging van de vraag naar huurwoningen en de daling van de vraag naar koopwoningen over de afgelopen drie jaar is waarschijnlijk terug te voeren op de economische crisis. De verwachte vraag naar eengezinswoningen ligt hoger dan het beschikbare aanbod.

Keuzevrijheid

De doorstroming binnen de gemeente daalt steeds verder. Het totaal aantal doorstromers in Leidschendam-Voorburg neemt fors af over de afgelopen 7 jaar, met name onder de groepen in de leeftijd van 35-64 jaar, eigenaren van koopwoningen en bewoners van eengezinswoningen. Dit wordt nog eens versterkt door het feit dat het overgrote deel van de ouderen hun woning – zij het met eventuele kleine aanpassingen – geschikt vindt om zelfstandig te blijven wonen.

De keuzevrijheid in het aanbod van eengezinswoningen is beperkt, vooral in het goedkope en middeldure segment. Immers, de potentiële vraag naar deze woningen is hoger dan het aanbod. Ook is er geringe keuzevrijheid in de huursector, met name de middeldure sector. Belangrijke conclusie is dat er te veel appartementen en te veel koopwoningen worden gebouwd, maar te weinig huurwoningen en weinig eengezinswoningen.

²⁵ Marktonderzoek Leidschendam-Voorburg Stec Groep, juli 2010

De afgelopen jaren werden overwegend dure en extra dure woningen gebouwd, zodat het aantal dure en extra dure woningen fors is gestegen, terwijl het aantal goedkope koopwoningen al jaren gelijk is gebleven. Het aantal nieuw gebouwde middeldure huur- en koopwoningen blijft achter bij de vraag. Deze conclusie is ook getrokken door ABF-Research²⁶ tijdens het WOONstaddebat 2009: veel woningen in het hogere en lagere segment en weinig in de prijsklasse van € 200.000 tot € 250.000. Voor de doorstroming is juist dat segment belangrijk.

De verhuisbewegingen tussen de wijken in Leidschendam-Voorburg geven aan dat de meeste doorstromers in de eigen wijk andere woonruimte vinden. Doorstromers uit Stompwijk vinden in de meeste gevallen woonruimte in de eigen wijk (58%). Een andere hoge score wordt gehaald door doorstromers uit Voorburg Midden/Oud.

Conclusie is dat de gemeente Leidschendam-Voorburg beschikt over relatief weinig grondgebonden eengezinswoningen, met name in het goedkope en middeldure huursegment. Dit heeft deels te maken met de noodzaak voor woningcorporaties om - met instemming van de gemeente - eengezinshuurwoningen te verkopen. Het aantal duurdere koopwoningen in Leidschendam-Voorburg ligt fors hoger dan in de regio Haaglanden. Het aandeel huurwoningen in de gemeente is juist relatief laag, met name in het goedkope en middeldure segment. Het aantal eengezinswoningen in de sociale huur- en koopsector is voornamelijk zeer laag. De geplande nieuwbouw van woningen voor de komende vijf jaar bestaat uit te veel appartementen in de koopsector. Het aantal sociale woningen blijft achter bij het streefpercentage van minimaal 30% sociale woningbouw op macroniveau, zoals opgenomen in de Regionale Prestatieafspraken en het Coalitieakkoord Leidschendam-Voorburg 2010-2014. Deze uitkomst is gelijk aan die in het Woningbouwprogramma 2009. Dit geldt ook voor het tekort aan goedkope eengezinswoningen. Dit beeld wordt nog versterkt door de resultaten van WoON 2009.

²⁶ ABF-Research ondersteunt met informatie, onderzoek en advies op het terrein van demografie en wonen, ruimte en economie, zorg en voorzieningen

BIJLAGE I - Bevolkingssamenstelling en prognoses

Tabel 1 Prognose loop van de bevolking 2009-2030 (Primos prognose 2009)

	2009	2015	2020	2025	2030	2009-2030
Bevolking	73102	73227	73431	73573	73481	379
Geboorte	759	672	626	603	576	14170
Sterfte	774	854	915	973	1057	19995
Vertrek_(incl_BinGem)	3798	3615	3604	3696	3629	80314
Vestiging_(incl_BinGem)	3855	3840	3963	3992	4003	85699
BinnenlandsSaldo	57	225	359	296	374	5385
Emigratie	761	680	644	626	608	14608
Immigratie	743	702	692	676	669	15385
BuitenlandsSaldo	-18	22	48	50	61	777
Bevolkingsgroei	24	65	118	-24	-46	337

Tabel 2 Bevolkingsprognose per leeftijdscategorie 2009-2030

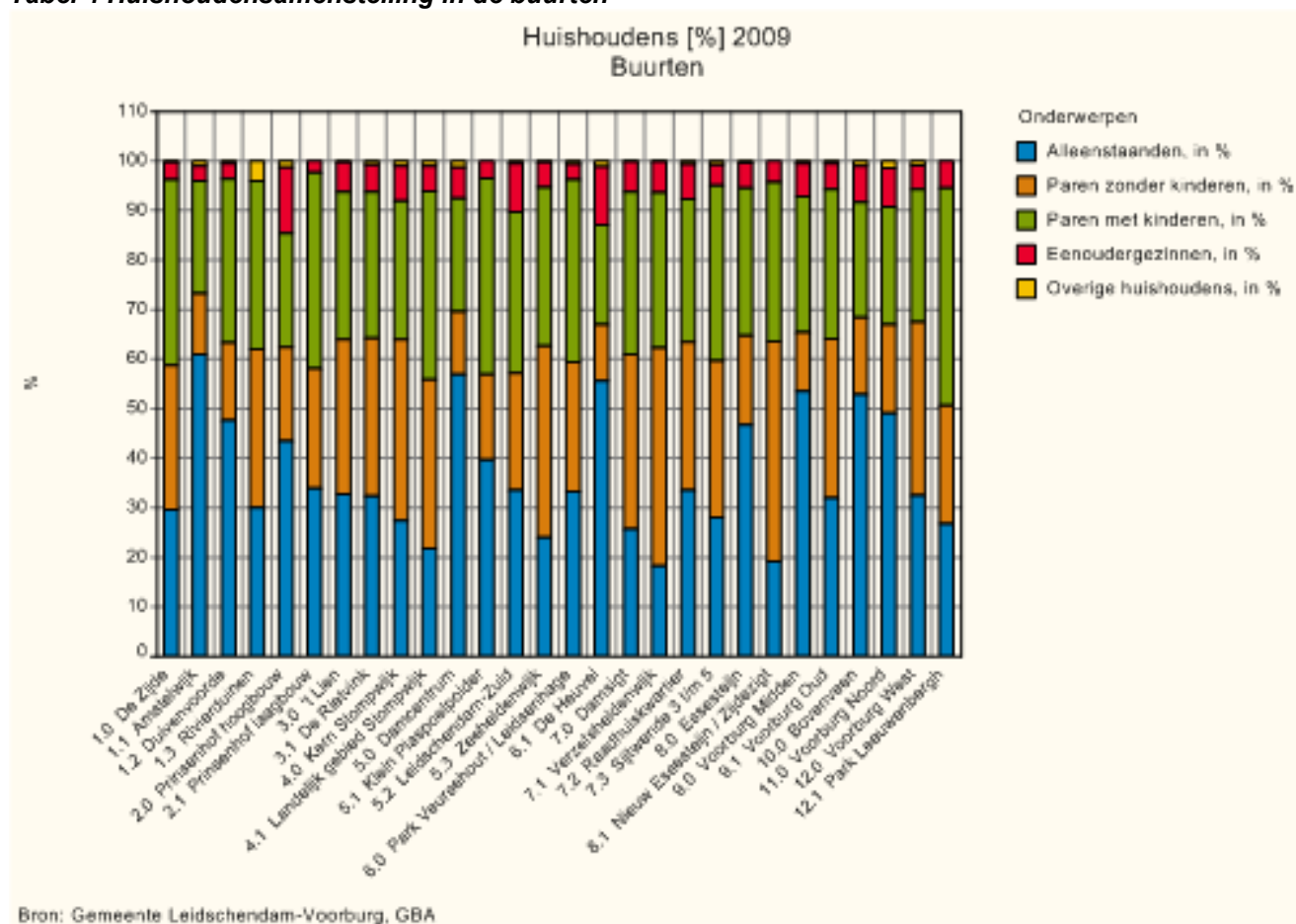
	2009		2015		2020		2025		2030		2009-2030	
00-14	11418	15,6%	10922	14,9%	10284	14,0%	9686	13,2%	9369	12,8%	-2049	-2,9%
15-54	36601	50,1%	33973	46,4%	32133	43,8%	30707	41,7%	29107	39,6%	-7494	-10,5%
55-64	10410	14,2%	10926	14,9%	11449	15,6%	11439	15,5%	11196	15,2%	786	1,0%
65-74	7244	9,9%	9306	12,7%	10558	14,4%	10746	14,6%	11278	15,3%	4034	5,4%
75+	7429	10,2%	8100	11,1%	9007	12,3%	10995	14,9%	12531	17,1%	5102	6,9%
	73102		73227		73431		73573		73481		379	

Tabel 3 Huishoudens totaal naar samenstelling (Primos prognose 2009)

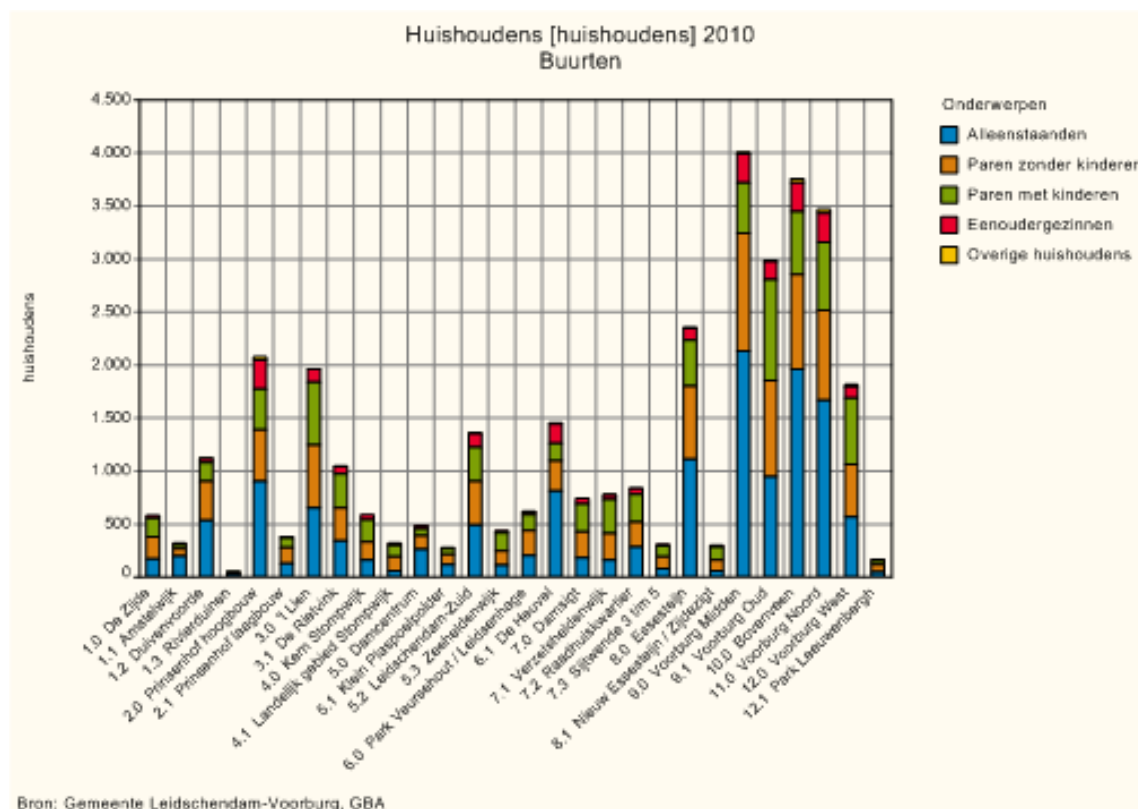
	2009	2015	2020	2025	2030	2009-2030
Alleenstaanden	14088	15170	16013	16875	17836	3748
Eenoudergezinnen	2366	2645	2877	3081	3135	769
Samenwonend zonder kinderen	10354	10652	10808	10670	10405	51
Samenwonend met kinderen	8131	7787	7490	7390	7371	-760
Overige huishoudens	238	232	241	251	265	27
Totaal huishoudens	35177	36486	37429	38267	39012	3835
%	2009	2015	2020	2025	2030	2009-2030
Alleenstaanden	40,0%	41,6%	42,8%	44,1%	45,7%	5,7%
Eenoudergezinnen	6,7%	7,2%	7,7%	8,1%	8,0%	1,3%
Samenwonend zonder kinderen	29,4%	29,2%	28,9%	27,9%	26,7%	-2,8%
Samenwonend met kinderen	23,1%	21,3%	20,0%	19,3%	18,9%	-4,2%
Overige huishoudens	0,7%	0,6%	0,6%	0,7%	0,7%	0,0%

Gem. gezinsgrootte	2,08	2,01	1,96	1,92	1,88
--------------------	------	------	------	------	------

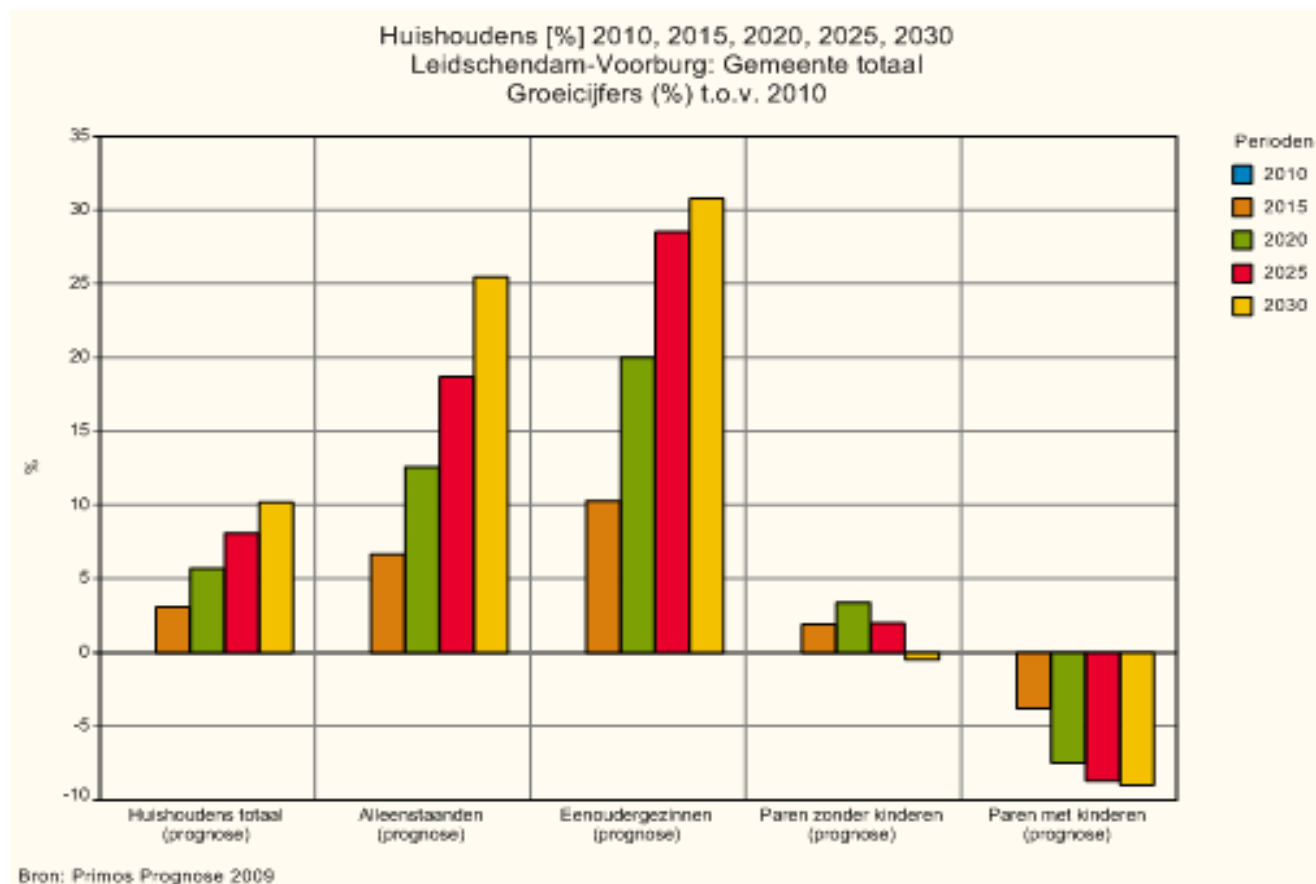
Tabel 4 Huishoudensamenstelling in de buurten



Tabel 5 Huishoudensamenstelling in de buurten



Tabel 6 Huishoudens Leidschendam-Voorburg buurten



Tabel 7 Minimahuishoudens naar type

Categorie	2007			2005	
	Minima	Alle HH		Minima	
Aleenstaand	1.418	51,1%	39,8%	1.478	46,2%
Eenoudergezin	420	15,1%	3,6%	589	18,4%
Meerpersoons zonder kinderen	518	18,7%	37,3%	614	19,2%
Meerpersoons met kinderen	420	15,1%	19,3%	518	16,2%
Totaal	2.776	100,0%	100,0%	3.200	100,0%

Bron: gekoppelde gemeentelijke bestanden Leidschendam-Voorburg

Tabel 8 :Leeftijdsopbouw minimahuishoudens naar leeftijd oudste lid van het huishouden

Categorie	2007			2005	
	Minima	Alle HH		Minima	
Tot 18 jaar	0	0,0%	0,0%	1	0%
18 - 23 jaar	57	2,1%	2,2%	48	1,5%
23 - 40 jaar	650	23,4%	20,4%	886	27,7%
40 - 65 jaar	1.429	51,5%	46,2%	1.616	50,5%
65 jaar en ouder	640	23,1%	31,2%	651	20,3%
Totaal	2.776	100,0%	100,0%	3.200	100,0%

Bron: gekoppelde gemeentelijke bestanden Leidschendam-Voorburg

BIJLAGE II - Woningbouwplanning 2010 – 2020 indicatief

(ultimo 1 juli 2010)

Naam plan	Jaar	Aantal	Categorie	Type	Huur/koop	Eigendom
Versteegstraat	2010	1	sociaal	MG	Koop	Anders
Versteegstraat	2010	26	markt	MG	Koop	Anders
Versteegstraat	2010	8	markt	EG	Koop	Anders
Nieuw Hadriani II,III en IV	2010	50	markt	MG	Koop	Anders
Frekeweg, De Schaecken	2010	24	sociaal	MG	Huur	WoonInvest
Frekeweg, De Schaecken	2010	11	markt	MG	Koop	Anders
Frekeweg, De Schaecken	2010	22	markt	MG	Huur	WoonInvest
Frekeweg, Het Fore	2010	33	markt	MG	Huur	Anders
Frekeweg, Het Fore	2010	6	markt	MG	Koop	Anders
De Cascade II	2010	18	sociaal	MG	Huur	WoonInvest
De Cascade II	2010	3	markt	MG	Huur	WoonInvest
Dillenburgsingel I (linkerdeel)	2010	36	sociaal	MG	Huur	Vidomes
Dillenburgsingel II	2010	69	markt	MG	Huur	Vidomes
St. Bonifaciusstraat 12	2010	1	markt	EG	Koop	Anders
Pr. Mariannelaan 221B, 221C	2010	2	onbekend	MG	Koop	Anders
Oostvlietweg 8	2010	1	markt	EG	Koop	Anders
Oostvlietweg 34	2010	1	markt	EG	Koop	Anders
Dr. Van Noortstraat 65	2010	1	markt	EG	Koop	Anders
Meerlaan 37	2010	1	markt	EG	Koop	Anders
Subtotaal		314				
Het Kwadrant	2011	21	markt	MG	Huur	Anders
St. Bonifaciusstraat 14 + 18	2011	2	markt	EG	Koop	Anders
Rodelaan 44	2011	1	markt	EG	Koop	Anders
Park Leeuwenberghlaan 14	2011	1	markt	EG	Koop	Anders
Oosteinde 20	2011	1	markt	EG	Koop	Anders
Van Alphenstraat 37-38	2011	2	markt	MG	Koop	Anders
Fonteynenburghlaan	2011	8	markt	MG	Koop	Anders
LsdCn (A3) Plaspoelkade Zuid	2011	25	markt	MG	Koop	Anders
LsdCn (A3) Plaspoelkade Zuid	2011	6	markt	EG	Koop	Anders
LsdCn (C) Damplein	2011	40	markt	MG	Koop	Anders
Subtotaal		107				
LsdCn (C) Damplein restant	2012	27	markt	MG	Koop	Anders
Damlaan 1	2012	3	markt	MG	Koop	Anders
St. Bonifaciusstraat (oneven)	2012	10	markt	EG	Koop	Anders
Westeinde (Zoet)	2012	10	markt	MG	Koop	Anders
Westeinde (Zoet)	2012	2	markt	EG	Koop	Anders
Prinses Annalaan	2012	30	sociaal	MG	Koop	WoonInvest
Prinses Annalaan	2012	24	markt	MG	Koop	WoonInvest
Rozenlaan	2012	20	sociaal	EG	Huur	WoonInvest
Van Barbansonstraat e.o.	2012	12	sociaal	EG	Huur	WoonInvest
Van Barbansonstraat e.o.	2012	20	markt	EG	Koop	Anders
Van Barbansonstraat e.o.	2012	16	sociaal	MG	Huur	WoonInvest
Van Barbansonstraat e.o.	2012	17	markt	MG	Koop	Anders
Mariënpark	2012	28	sociaal	MG	Huur	Vidomes

Naam plan	Jaar	Aantal	Categorie	Type	Huur/koop	Eigendom
Mariënpark	2012	26	markt	MG	Huur	Vidomes
Mariënpark	2012	52	markt	MG	Koop	Anders
Weidestraat, fase 1	2012	87	sociaal	MG	Huur	Vidomes
Weidestraat, fase 1	2012	20	markt	EG	Koop	Anders
Stompwijk, locatie school	2012	25	sociaal	MG	Huur	Vidomes
Stompwijk, locatie school	2012	5	markt	MG	Huur	Vidomes
Stompwijk, locatie dorps huis	2012	12	markt	MG	Koop	Anders
Stompwijk, locatie kruisgebouw	2012	3	markt	EG	Koop	Anders
Subtotaal		449				
LsdCn (F4) Landscheidingstraat	2013	19	sociaal	MG	Huur	WoonInvest
LsdCn (F4) Landscheidingstraat	2013	17	markt	MG	Huur	WoonInvest
LsdCn (A1) Tuinderijstraat	2013	6	markt	EG	Koop	Anders
LsdCn (A2) Plaspoelkade-Midden	2013	24	markt	MG	Koop	Anders
LsdCn (A2) Plaspoelkade-Midden	2013	12	markt	EG	Koop	Anders
LsdCn (B) Plaspoelstraat	2013	19	sociaal	MG	Huur	WoonInvest
LsdCn (B) Plaspoelstraat	2013	28	markt	EG	Koop	Anders
LsdCn (D1-H2) Rijnlandstr. Noord	2013	17	markt	MG	Koop	Anders
LsdCn (D1-H2) Rijnlandstr. Noord	2013	13	markt	EG	Koop	Anders
LsdCn (D2) Damlaan	2013	9	markt	MG	Koop	Anders
LsdCn (D4-E2-E1) Rijnlandstr.Zuid	2013	22	Markt	EG	Koop	anders
Rustoord	2013	15	sociaal	MG	Huur	WoonInvest
Rustoord	2013	30	markt	MG	Onb.	WoonInvest
Fluitpolderplein	2013	25	markt	EG	Koop	Anders
Fluitpolderplein	2013	24	sociaal	MG	Onb.	Anders
Fluitpolderplein	2013	31	markt	MG	Koop	Anders
Subtotaal		311				
LsdCn (G2) Schoorlaan	2014	23	markt	EG	Koop	Anders
LsdCn (I) Vidomeshof	2014	27	sociaal	MG	Huur	Vidomes
LsdCn (I) Vidomeshof	2014	4	markt	MG	Huur	Vidomes
LsdCn (I) Vidomeshof	2014	20	markt	EG	Koop	Anders
LsdCn (J) Molenpad	2014	39	markt	MG	Koop	Anders
LsdCn (J) Molenpad	2014	20	markt	EG	Koop	Anders
Marcellus Emantslaan	2014	20	sociaal	MG	Koop	Anders
Marcellus Emantslaan	2014	45	markt	MG	Koop	Anders
Subtotaal		198				
LsdCn (F3-G1-H1) Leytsche Hof	2015	129	markt	MG	Koop	Anders
LsdCn (F3-G1-H1) Leytsche Hof	2015	6	markt	EG	Koop	Anders
Sonneruyter	2015	40	sociaal	MG	Huur	WoonInvest
Sonneruyter	2015	30	markt	MG	Huur	WoonInvest
Rijnlandlaan	2015	75	onbekend	EG	Onb.	Anders
Subtotaal		280				
Van Horvettestraat	2016	25	onbekend	EG	Onb.	Anders
Subtotaal		25				
Weidestraat, fase 2	2020	20	markt	EG	Koop	Anders
Subtotaal		20				
TOTAAL		1704				

BIJLAGE III - Sloop 2010 – 2020 indicatief (ultimo 1 juli 2010)

Naam Plan	Jaar Onttrekking	Aantal	Financierings type	Woning- Type	Huur/ Koop	Eigendom
Dr. van Noortstraat 65	2010	1	Onbekend	EG	Onb.	Anders
Park Leeuwenberghlaan 14	2010	1	Markt	EG	Koop	Anders
Heeswijkstraat 71-73 (samenvoeging)	2010	1	Onbekend	MG	Onb.	Anders
Herenstraat 8C-8D (samenvoeging)	2010	1	Onbekend	MG	Onb.	Anders
Van de Wateringelaan 14-16 (samenvoeging)	2010	1	Onbekend	MG	Onb.	Anders
Oosteinde 273-275 (samenvoeging)	2010	1	Markt	EG	Koop	Anders
Parkweg 22 (ander gebruik)	2010	1	Markt	EG	Koop	Anders
Oosteinde 20	2010	1	Markt	EG	Koop	Anders
Schakenbosch	2010	8	Onbekend	MG	Huur	Anders
Schakenbosch	2010	4	Onbekend	EG	Huur	Anders
Van Barbansonstraat e.o.	2010	60	sociaal	MG	Huur	WoonInvest
Pr. Bernhardlaan 54-112 (even)	2010	30	Onbekend	MG	Huur	Stg. Mariënhove
Weidestraat, fase 1	2010	56	Sociaal	MG	Huur	Vidomes
Subtotaal		166				
LsdCn Landscheidingstraat	2011	10	Markt	EG	Koop	Anders
Subtotaal		10				
LsdCn Schoorlaan	2012	12	Sociaal	MG	Huur	SGBB
LsdCn Zaagmolenstraat	2012	54	Sociaal	MG	huur	Vidomes
Subtotaal		66				
Sonneruyter	2013	30	Sociaal	MG	Huur	Anders
Subtotaal		30				
Weidestraat, fase 2	2018	30	Sociaal	MG	Huur	Vidomes
Subtotaal		30				
TOTAAL		302				

BIJLAGE IV - Huishoudens en woningen 2009

	Den Haag	Delft	Z'meer	Westland	Leidschendam-Voorburg	Rijswijk	Wassenaar	Midden-Delfland	Pijnacker-Nootdorp	Totaal
Huurwoningen, tot kwaliteitsgrens (<=348) [woningen]	30.210	9.320	1.520	1.140	3.630	2.980	830	550	480	50.660
Huurwoningen, tot aftoppingsgrens (348-500/535) [woningen]	52.650	11.230	11.100	5.740	6.700	6.020	1.910	970	2.190	98.520
totaal bereikbaar	82.860	20.550	12.620	6.880	10.330	9.000	2.740	1.520	2.670	149.180
Doelgroep [huishoudens]	76.150	16.790	11.850	7.950	8.060	5.860	1.990	850	2.670	132.170
beschikbare voorraad voor doelgroep	108,8%	122,4%	106,5%	86,5%	128,2%	153,6%	137,7%	178,8%	100,0%	112,9%

Bron: CBS, MVROM/WWI - WoonOnderzoek Nederland (WoON)

	Den Haag	Delft	Z'meer	Westland	Leidschendam-Voorburg	Rijswijk	Wassenaar	Midden-Delfland	Pijnacker-Nootdorp	Gemiddelde
Huishoudinkomen gem, huur tot kwal.grens [euro/jaar]	17.850	14.040	17.310	21.000	16.660	19.080	18.860	20.380	22.520	17.280
Huishoudinkomen gem, huur tot atop.grens [euro/jaar]	20.760	21.320	24.010	26.890	22.540	24.940	30.750	29.550	27.870	22.360

Bron: CBS, MVRM/WWI - WoonOnderzoek Nederland (WoON)