

WONINGMARKTMONITOR 2012

LEIDSCHENDAM-VOORBURG

Woningmarktmonitor Leidschendam-Voorburg 2012

Gemeente Leidschendam-Voorburg
Afdeling WVL
Oktober 2012

INHOUD

1. Inleiding

2. Beleidskader

- 2.1 Coalitieakkoord 2010-2014
- 2.2 Structuurvisie
 - 2.2.1 Ruimte voor Wensen 2040
 - 2.2.2 Ruimte voor mensen 2040
- 2.3 Woningbouwprogramma – herijking 2012
- 2.4 Regionale prestatieafspraken 2010-2014
- 2.5 Lokale Prestatieafspraken 2012-2014

3. Ontwikkelingen woningmarkt

- 3.1 Herijking Regionaal StructuurPlan Haaglanden
- 3.2 Regionaal onderzoek woonmilieus
- 3.3 Herijking sociale woningbouw Haaglanden
- 3.4 Regionale samenwerking Metropoolregio

4. Woningbouw

- 4.1 Huur-koop
- 4.2 Woningtype
- 4.3 Sociale woningbouw
- 4.4 Duurzaamheid

5. Woningvoorraad

- 5.1 Huur-koop
- 5.2 Woningtype
- 5.3 Prijs
- 5.4 Duurzaamheid
- 5.5 Toegankelijkheid
- 5.6 Verkoop

6. Doelgroepen

- 6.1 Starters en doorstromers
- 6.2 Senioren en gehandicapten
- 6.3 Kwetsbare groepen
- 6.4 Urgente woningzoekenden en (verblijfs)vergunninghouders
- 6.5 Arbeidsmigranten

7. Analyse en conclusies

BIJLAGEN

Woningbouwplanning ultimo 1 november 2012 (indicatief)

1. Inleiding

Tijdens de behandeling van het Woningbouwprogramma – herijking 2012 is toegezegd aan de raad dat jaarlijks een monitor van het woonbeleid wordt uitgebracht. Deze Woningmarktmonitor 2012 beschrijft de actuele situatie op het terrein van Wonen in vergelijking met de gegevens in de afgelopen jaren. Ook de ontwikkelingen op de woningmarkt, zowel lokaal als regionaal, zijn in beeld gebracht. De Woningmarktmonitor verschijnt jaarlijks en biedt een instrument om te toetsen of de doelstellingen van het woonbeleid zijn behaald. De monitor is bedoeld om inzicht te geven in de scores van onze gemeente op diverse terreinen van wonen. Tevens is de Woningmarktmonitor direct gelinkt aan lopende programma's binnen de gemeentelijke organisatie, zoals het uitvoeringsprogramma van de beide Structuurvisies "Ruimte voor Wensen" en "Ruimte voor Mensen" en het Investeringsprogramma Ruimtelijke Ontwikkeling. Met het actuele inzicht in de woningmarkt kan de gemeente beter gefundeerde keuzes maken. In 2013 volgt het resultaat van WoON 2012, een onderzoek naar het gedrag en de voorkeuren van de woonconsument. Uit oogpunt van een eenduidige monitoring van verschillende programma's binnen de gemeentelijke organisatie kan deze Woningmarktmonitor voor de toekomst ontwikkeling worden tot een breder toepasbaar instrument voor de monitoring van andere programma's binnen het gemeentelijk beleid.

2. Beleidskader

2.1 Coalitieakkoord 2010-2014

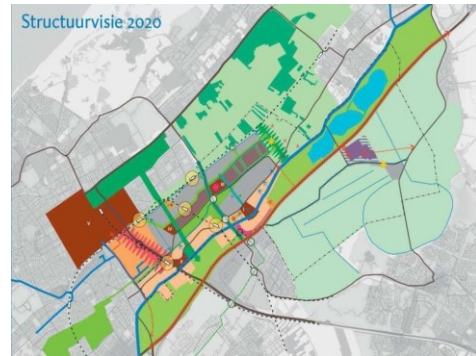
Specifiek op het gebied van wonen wil de gemeente Leidschendam-Voorburg een woon- en werkstad (*groen, duurzaam en innovatief*) zijn, waar het prettig wonen en ondernemen is. Nieuwbouw van woningen gebeurt in combinatie met het versterken van het binnenstedelijk groen, zodat bij verdichting de balans tussen bebouwing en groen overeind blijft.

2.2 Structuurvisie

2.2.1 Ruimte voor Wensen 2040 – Herijking 2012

Voor de sector Wonen gelden de volgende uitgangspunten:

- streven naar een aantrekkelijke groene duurzame woon- en werkstad
- realiseren van voldoende voorzieningen passend bij de lokale woonomgeving
- verstedelijking rondom knooppunten waar mogelijk
- ontwikkelen van diverse woonmilieus



- kiezen voor vraaggericht bouwen: inspelen op de woningbehoefte
- woonbeleid richten op de positionering van de gemeente
- van 40% woningbouwopgave binnenstedelijk naar 80% (regionale afspraak)
- beperkt binnenstedelijk intensiveren om zo min mogelijk groen op te offeren
- inzetten op het faciliteren van een beperkte (bevolkings)groei tot 2040 met als doel een vitale en dynamische stad te blijven.”

In het Uitvoeringsprogramma Structuurvisie 2040 is als actiepunt de actualisatie van de woonvisie opgenomen. Het doorontwikkelen van diverse woonmilieus is een belangrijk uitgangspunt voor de herijking in aansluiting op de gewenste positionering van de gemeente in de regio. Daarbij is ook de (toekomstige) woningbouwprogrammering binnen de gemeente van belang, waarin scherp zal worden gekeken naar de balans tussen vraag en aanbod van woningen, passend bij de behoefte.

2.2.2 Ruimte voor Mensen 2040

Doelstelling is: “Leidschendam-Voorburg is – ook op sociaal gebied - een aantrekkelijke woonstad en een toekomstbestendige (financieel) gezonde gemeente” met een aantal hoofdpogaven:

- A. De basis op orde: Een solide sociale infrastructuur is het fundament voor het welzijn en de participatie van onze inwoners.
- B. Iedereen doet mee: Elke inwoner van Leidschendam-Voorburg neemt, op zijn of haar eigen wijze, volwaardig deel aan de samenleving
- C. De solidaire stad: De gemeente vertrouwt en bouwt op de bereidheid van inwoners, organisaties en ondernemers om zich in te zetten voor elkaar en voor de stad.
- D. Een vangnet zonder gaten: Inwoners en gezinnen die het op eigen kracht, of met hulp uit hun omgeving niet redden, vallen niet tussen de wal en het schip.

2.3 Woningbouwprogramma – Herijking 2012

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 van Leidschendam-Voorburg. Voor de beoordeling, prioriteitsstelling en fasering van (initiatieven tot) woningbouwprojecten zijn begin 2012 door de raad de volgende criteria voor beïnvloeding van de woningmarkt geformuleerd:

1. kwantiteit en woningtype: het aantal geplande woningen substantieel beperken en waar mogelijk het woningbouwprogramma met appartementen ombuigen tot eengezinswoningen;

2. kwaliteit: het heroverwegen van woningbouwprojecten, waarin onvoldoende wordt voldaan aan de kwaliteit in termen van aanpasbaar en duurzaam bouwen in het licht van de gemeentelijke doelstelling tot het streven naar en verbeteren waar mogelijk van de kwaliteit van de woningvoorraad en het vastgestelde stedelijke vernieuwingsprogramma;
3. prijsklasse: prioritering van woningbouwprojecten in de goedkope en middeldure huur- en koopsector¹ en toetsing aan het uitgangspunt 30% sociale woningbouw en mogelijke financiering van de sociale component;
4. doorstroming: voorrang verlenen aan woningbouw die de doorstroming bevordert;
5. fasering in tijd: de woningbouwplannen op potentiële woningbouwlocaties op grond van de concept Herijkte Structuurvisie 2010-2040 faseren in tijd.
6. woonomgeving: het investeren in de openbare ruimte in het licht van het behouden c.q. verbeteren van de aantrekkelijke groene woonomgeving in de gemeente bij woningbouw.

2.4 Regionale prestatieafspraken 2010-2014

Uit de Jaarmonitor 2011 van de regionale prestatieafspraken tussen het Stadsgewest Haaglanden en de Sociale Verhuurders blijken de volgende resultaten:

1. In 2011 is vergeleken met 2010 het aantal verhuringen in de regio Haaglanden afgenomen. Dit wordt deels veroorzaakt door een lager aantal nieuwbouwwoningen dan in 2010 en door het gebrek aan doorstroming.
2. Van het totaal aantal verhuringen is 78% regulier toegewezen (geadvertiseerd).
3. Op regionaal niveau wordt ruimschoots voldaan aan de afspraak om minimaal 70% van de vrijkomende voorraad te verhuren aan de doelgroep.
4. Ook is voldaan aan de regionale afspraak voor de toewijzing van nieuwbouwwoningen.
5. De verhuur van nieuwbouwwoningen onder de aftoppingsgrens ligt in 2011 met 82% onder het afgesproken niveau van 90%.
6. De slaagkans voor de doelgroep is ten opzichte van 2010 gelijk gebleven.
7. Lokaal maatwerk is binnen de regio Haaglanden gebruikt voor:
 - achterlaten schaarse grote eengezinswoningen en appartementen binnen de eigen gemeente (1%), in Leidschendam-Voorburg en Rijswijk relatief het meest (resp. 1,9% en 1,7%)
 - achterlaten schaarse grote eengezinswoningen en appartementen buiten de eigen gemeente (0,3%)
 - woningzoekenden van 65 jaar en ouder (4%).

2.5 Lokale prestatieafspraken 2012-2014

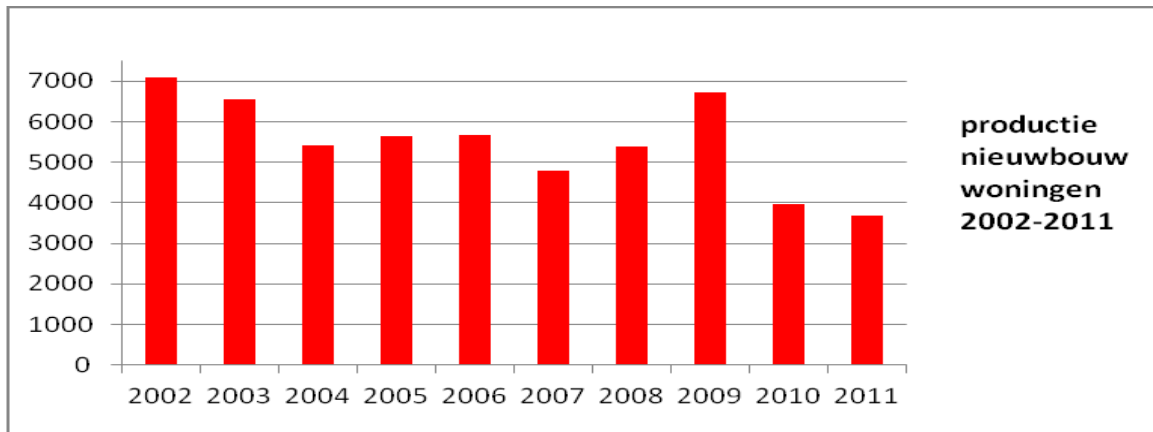
De gemeente Leidschendam-Voorburg, Vidomes en WoonInvest hebben de afgelopen periode met elkaar prestatieafspraken voorbereid op de terreinen van woonruimteverdeling, wijkgericht werken, leefbaarheid, doelgroepen, toegankelijkheid, woningvoorraad, duurzaamheid, nieuwbouw & herstructurering en samenwerking.

¹ Per 1 jan. 2011: Huurprijs middelduur tussen € 550 - € 664,66 / koopprijsgrens middelduur = € 185.000 - € 249.000

3 Ontwikkelingen woningmarkt

Evenals in 2010 zijn de effecten van economische situatie nog steeds zichtbaar in de nieuwbouw en planning van woningbouw. In de regio Haaglanden is de woningbouw sinds de daling in 2010 niet substantieel gewijzigd. De ontwikkelingen op de woningmarkt van Leidschendam-Voorburg zijn vrijwel identiek aan de geschetste ontwikkelingen op regionaal niveau.

Tabel Productie nieuwbouw woningen 2002-2011



Bron: CBS / Woningmarktmonitor Haaglanden 2012

Het woningbouwprogramma voor Haaglanden is nu nog 64% ten opzichte van de 65.300 woningen die in de Verstedelijkingsafspraken tussen Rijk en Regio zijn opgenomen voor Haaglanden. Uiteindelijk zijn er 812 woningen minder opgeleverd in 2011 dan oorspronkelijk gepland. Dit komt ook doordat er veel minder nieuwbouw plaatsvindt.

3.1 Herijking Regionaal StructuurPlan (RSP)

Door het Stadsgewest Haaglanden is een aantal uitgangspunten geformuleerd voor de regionale woningmarkt. Zo zijn kansen voor woonmilieus onderzocht om gedifferentieerde woningbouw te stimuleren. Daarin blijkt groen een belangrijke kwaliteitsdrager. Kwaliteit heeft prioriteit boven kwantiteit om de doorstroming op de woningmarkt te bevorderen. Dit geldt onder meer voor starterswoningen. Regionaal is een overmaat aan appartementen geconstateerd. Ook marktpartijen stellen de vraag van de consument als uitgangspunt². Zij zien verschuivingen optreden in de vraag van koop naar huur en een latente vraag naar grondgebonden woningen in de stad. Er is markt voor middeldure huur, want daar is de afgelopen jaren te weinig voor gebouwd. Het regionaal woningbouwprogramma wordt momenteel als één van de programma's van het RSP herijkt. Regionaal loopt er een onderzoek naar de financiële gevolgen van uitstel of fasering van de woningbouwplannen. In het licht van de huidige economische situatie hebben de meeste gemeenten de herijking van het woningbouwprogramma op de agenda staan.

² Uit: Periodiek overleg marktsectoren voor ontwikkeling en verstedelijking, 31 aug. 2012

3.2 Regionaal onderzoek woonmilieus

Het Stadsgewest Haaglanden heeft bestaande woonmilieus geïnventariseerd en tevens in beeld gebracht welke woonmilieus bij de toekomstige woningbouw staan gepland. Conclusie uit het onderzoek is dat veel nieuwbouw van woningen zich in hetzelfde woonmilieu bevinden met als risico concurrentie of overprogrammering. Meer dan 60% van de geplande woningen kent een suburbaan woonmilieu. Voor het creëren van een leefbare woonomgeving is het advies om in te zetten op levendige en heterogene woonmilieus. Het advies is per gebied met elkaar af te spreken wat een verantwoordelijk en realiseerbaar woningbouwprogramma lijkt. Aanbevelingen vanuit het onderzoek richten zich onder meer op het zoveel mogelijk transformeren van nieuw stedelijke woonmilieus naar levendig stedelijk dan wel rustig stedelijk woonmilieu, zoals bijvoorbeeld Prinsenhof. De uitkomsten van het onderzoek zullen in de herijking van het Regionaal Structuur Plan worden vastgelegd.

3.3 Herijking sociale woningbouw Haaglanden

In het kader van de evaluatie van de Regionale Prestatieafspraken zijn corporaties en gemeenten met elkaar in gesprek over nut en noodzaak van de regionale 30%-afspraken. In deze discussie is onder meer geconstateerd dat de afgelopen jaren 39% van de nieuwbouw in Haaglanden in de sociale sector is gerealiseerd en dat er op regionaal niveau (momenteel) voldoende sociale huurwoningen zijn. Het bovenmatige percentage sociale woningbouw is het gevolg van de verminderde productie in andere woningmarktsegmenten. Het is aannemelijk te veronderstellen dat het de komende tijd ook voor woningcorporaties in Haaglanden moeilijker wordt om de nieuwbouwproductie van de afgelopen jaren te continueren. Daarom kan op basis demografische en economische ontwikkelingen worden aangenomen dat de druk op sociale voorraad onverminderd hoog blijft. De behoefte aan goedkope huur- en koopwoningen zal de komende 20 jaar waarschijnlijk niet afnemen. In de volgende tabel is het aandeel sociale woningbouw in de regio Haaglanden te zien. Het hoge percentage sociaal in Delft is te verklaren door het grote aantal opgeleverde studentenwoningen. Zonder de studentenwoningen heeft Delft een percentage van 54% sociaal.

Productie 2011	totaal nieuwbouw	markt	Sociaal	% sociaal
Delft	1074	231	843	78%
Den Haag	1467	1061	406	28%
Leidschendam-Voorburg	33	33		0%
Midden-Delfland	44	44		0%
Pijnacker-Nootdorp	116	36	80	69%
Rijswijk	304	200	104	34%
Wassenaar	5	5		0%
Westland	328	244	84	26%
Zoetermeer	252	115	137	54%
Eindtotaal	3623	1962	1661	46%

Bron Woningmarktmonitor Haaglanden 2012

3.4 Regionale samenwerking Metropoolregio

De regionale samenwerking biedt voor Leidschendam-Voorburg de volgende kansen³:

- Betere benutting van het daily urban system
- Betere benutting van en investeren in het enorme kennis- en innovatiepotentieel in de regio met Leidschendam-Voorburg als een geschikte vestigingsplaats voor de kenniswerkers in de regio
- Het ten volle benutten van het voorzieningenniveau met Leidschendam-Voorburg aantrekkelijke groene woonstad met groene en stedelijke voorzieningen op loop- en fietsafstand.

Gemeenten en regio's verkennen in toenemende mate de effecten van de crisis op de woningbouwprogrammering. Zo heeft het Stadsgewest Haaglanden periodelijsten gemaakt op basis van gemeentelijke gegevens over de kwalitatieve aanpassing van woonmilieus en van een verschuiving van niet afzetbare prijsklassen. Daarbij is de financiële kant van faseringen in het suburbane woonmilieu nadrukkelijk meegewogen. Over met name de kwalitatieve aspecten van het programma vinden in regionaal verband subregionale bestuurlijke tafels plaats in het najaar. Voor bovenregionale gebieden (Zuidplas / Valkenburg) wordt daarvoor aangesloten bij de Zuidvleugeltafels.

4 Woningbouw

De cijfers van woningbouw zijn gesplitst in een kwantitatieve (omvang, aard, type) en kwalitatieve opgave (duurzaamheid en aanpasbaarheid). De geplande woningbouw is opgenomen in de bijlage.

4.1 Huur-koop

Opvallend is de stijging van het aantal opgeleverde huurwoningen in 2010 en 2011. In de jaren daarvoor werden er structureel meer koop- dan huurwoningen opgeleverd en lag het percentage huurwoningen in de woningbouwplannen rond de 30%. In 2010 kwam hierin een kentering. Het aantal opgeleverde huurwoningen is in 2011 net als in 2010 hoger dan het aantal opgeleverde koopwoningen. Dit kan niet uitsluitend worden verklaard door het hogere percentage sociaal. Ook in de hogere segmenten wordt meer huur opgeleverd. In Leidschendam-Voorburg heeft ten tijde van de nieuwbouw van woningen in de koopsector meerdere malen omzetting van koop naar huur plaatsgevonden.

Nieuwbouw regio Haaglanden 2011	Koop	Huur	% huur
Delft	303	771	72%
Den Haag	743	724	49%
Leidschendam-Voorburg	12	21	64%
Midden-Delfland	44	0	0%
Pijnacker-Nootdorp	55	61	53%
Rijswijk	193	111	37%
Wassenaar	5	0	0%
Westland	263	65	20%
Zoetermeer	163	89	35%
Haaglanden	1781	1842	51%

Bron Woningmarktmonitor Haaglanden 2012

³ Brief Gemeente Leidschendam-Voorburg d.d. 25 september 2012

4.2 Woningtype

In de herijking van het woningbouwprogramma 2012 is geadviseerd over wat voor soort woningen er gebouwd moeten worden in de komende periode, het substantieel beperken van het aantal geplande woningen en waar mogelijk het woningbouwprogramma met appartementen ombuigen tot eengezinswoningen. De verdeling naar type woning is aangegeven in onderstaande tabel.

Tabel Het aantal opgeleverde huur- en koopwoningen in Leidschendam-Voorburg naar woningtype 2004-2011

Huur/koop	Type	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
Huur	EG	-	-	-	-	-	9	-	-
	MG	-	-	-	-	-	35	205	21
Koop	EG	301	172	4	-	20	85	12	5
	MG	70	4	83	36	96	53	94	7
Totaal		371	176	87	36	116	182	311	33

Bron: CBS

4.3 Sociale woningbouw

Het streefpercentage van 30% voor de sociale woningbouwproductie is verbeterd sinds de rapportage over de woningbouwplanning in 2008, waarin slechts 22% sociale woningbouw over de periode 2005-2012 was berekend⁴. Overeenkomstig de toezegging aan de raad zal in het 1^e kwartaal van 2013 de discussie over de consequenties van de afspraak over 30% sociale nieuwbouw worden voorbereid.

Tabel Sociale woningen in de geplande nieuwbouw Leidschendam-Voorburg

% sociale woningen	
Jaar	Nieuwbouw
2002	0%
2003	0%
2004	27%
2005	0%
2006	51%
2007	0%
2008	22%
2009	6%
2010	25%
2011	0%
2012	29%
2013	59%

4.4 Duurzaamheid

Op het gebied van duurzaamheid en aanpasbaarheid zijn de plannen aan de Van Barbansonstraat, Rozenlaan en Weidestraat gerealiseerd.

⁴ Uit: Raadsbrief 15 juli 2008 Ontwikkelingen woningbouw (154300)

5 Woningvoorraad

In afwijking van de geplande woningbouw bij de herijking van het woningbouwprogramma van Leidschendam-Voorburg op 1 december 2011 zijn er in 2011 slechts 33 nieuwe woningen opgeleverd.

5.1 Huur-koop

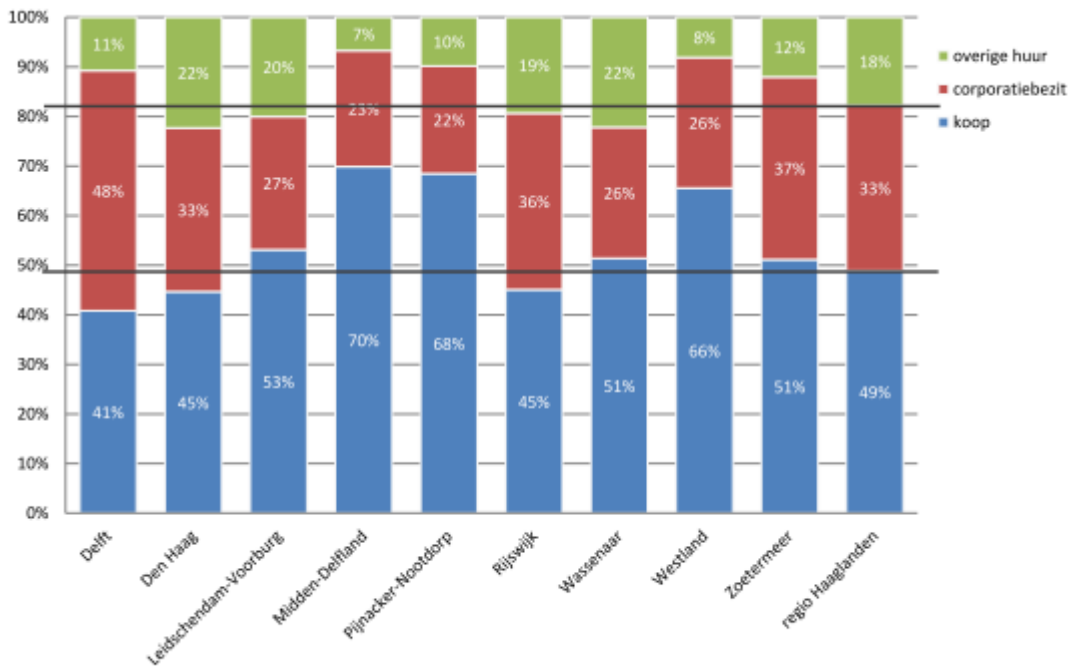
De verhouding koop- en huurwoningen blijft reeds geruime tijd constant. Zie de volgende tabel.

Jaar	Aantal woningen	Koop	Huur	Totaal
2009	35.405	53	46	100
2010	35.535	53	47	100
2011	35.790	52	48	100

Bron: CBS

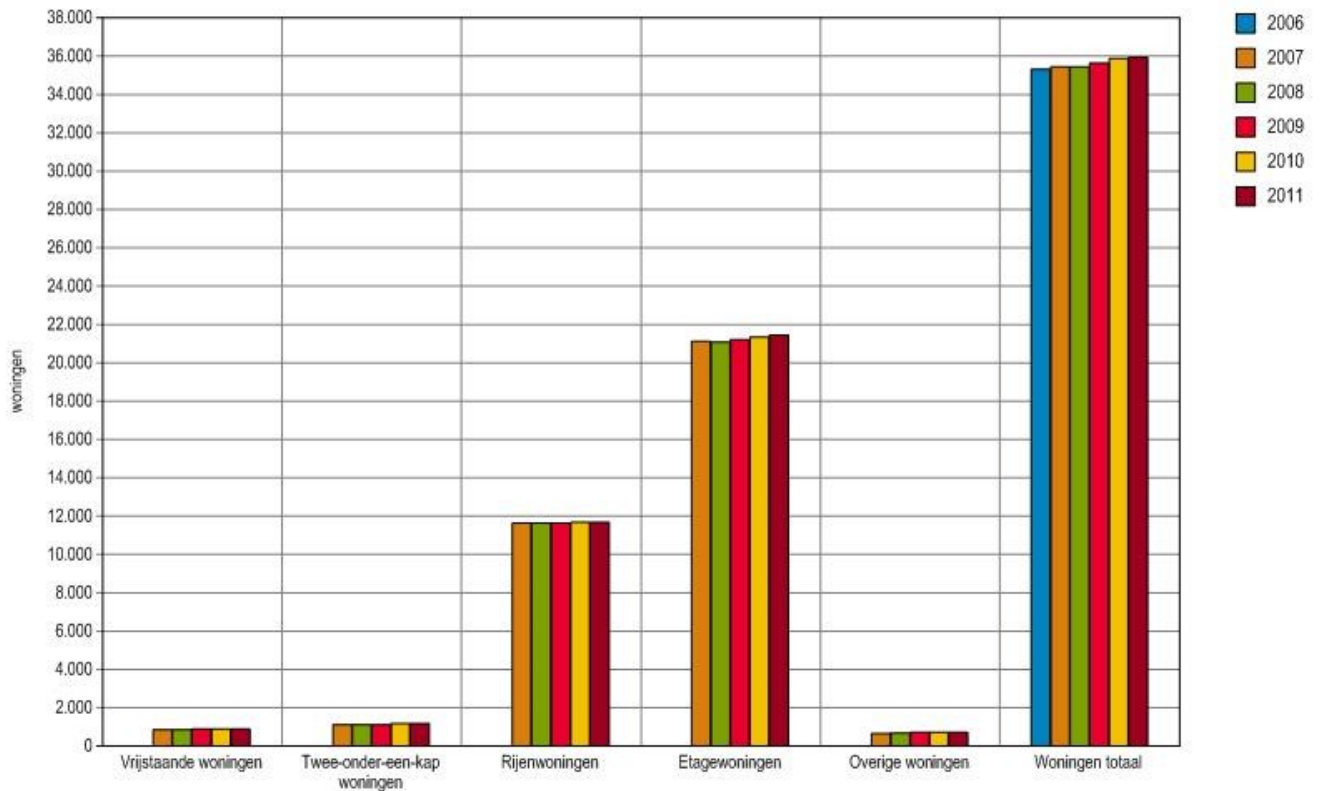
5.2 Woningtype

De woningvoorraad naar eigendom per gemeente in de regio Haaglanden anno 2012 is weergegeven in de volgende tabel.



Bron: CBS, SVH, bewerking RIGO

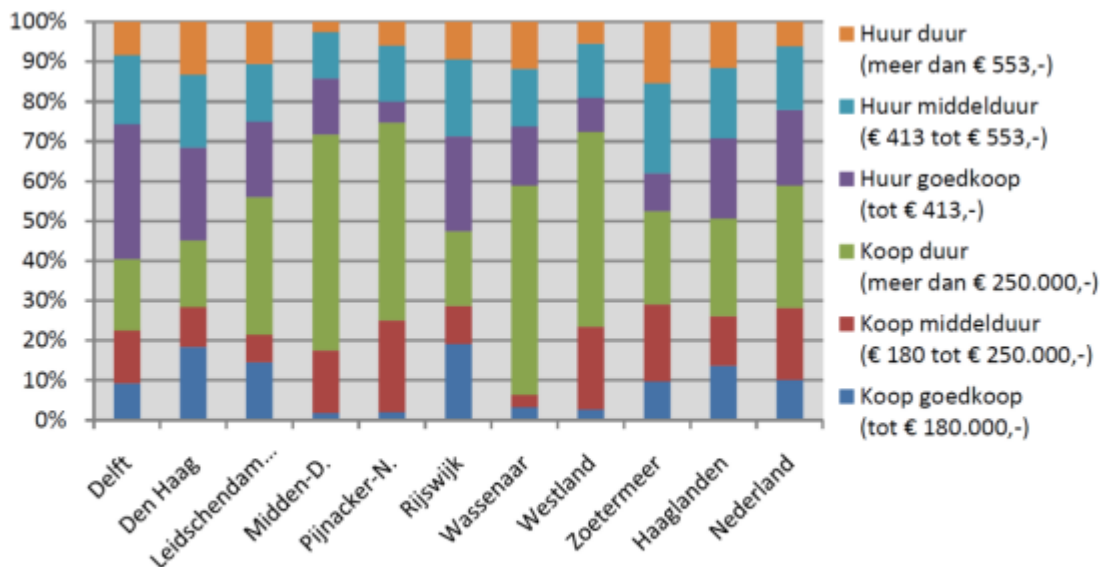
Bouwwijze [woningen] 2006-2011
Leidschendam-Voorburg: Gemeente totaal



Bron: Gemeente Leidschendam-Voorburg, WOZ registratie

5.3 Prijs

De woningvoorraad naar prijsklasse is te zien in de volgende tabel.



Bron: WoON 2009 in 'Haaglanden, verbeteren toetreding tot koopsector', Bureau Stedelijke Planning, november 2010

5.4 Duurzaamheid

Tabel Woningen naar energielabel (indicatief), 1-1-2012 (%)

		A	B	C	D	E	F	G	Totaal
Delft	24,6%	,9%	4,1%	17,2%	26,8%	15,2%	7,3%	3,9%	100,0%
Den Haag	15,0%	2,0%	7,3%	22,2%	23,2%	13,6%	9,6%	7,0%	100,0%
Rijswijk	2,3%	1,7%	,8%	7,6%	27,0%	26,2%	22,7%	11,7%	100,0%
Wassenaar	1,6%	2,0%	7,4%	22,7%	28,8%	17,3%	17,6%	2,7%	100,0%
Zoetermeer	3,7%	6,4%	10,9%	24,9%	27,3%	20,1%	5,4%	1,3%	100,0%
Westland	36,7%	2,4%	7,0%	19,6%	17,3%	8,9%	7,2%	1,0%	100,0%
Midden-Delfland	,2%	11,1%	22,8%	31,0%	24,6%	6,9%	2,8%	,6%	100,0%
Leidschendam-Voorburg	2,0%	2,3%	7,4%	28,4%	26,0%	11,6%	11,5%	10,7%	100,0%
Pijnacker-Nootdorp	28,5%	6,7%	17,5%	16,8%	21,6%	5,6%	2,2%	1,2%	100,0%
Totaal	15,1%	2,6%	7,3%	21,1%	24,4%	14,6%	9,3%	5,6%	100,0%

Bron: Onderzoeksrapport "Woningbezit SVH leden"d.d. 01-01-2012 per gemeente in Haaglanden

5.5 Toegankelijkheid

Tabel Woningen naar toegankelijkheid in klassen, 1-1-2012 (abs.)

	Overige woningen	Gelijkvloerse woning	Rollatorwoning	Rolstoelwoning	Extra ruime rolstoelwoning	Totaal
Delft	19.556	5.271	1.830	170	61	26.888
Den Haag	68.871	7.595	3.855	752	673	81.746
Rijswijk	6.269	1.814	423	152	173	8.831
Wassenaar	2.691	514				3.205
Zoetermeer	13.860	3.755	1.366	439	176	19.596
Westland	7.834	2.036	786	32	29	10.717
Midden-Delfland	1.080		370	143	80	1.673
Leidschendam-Voorburg	5.756	2.855	1.035	111		9.757
Pijnacker-Nootdorp	2.614	814	555	121	49	4.153
Totaal	128.531	24.654	10.220	1.920	1.241	166.566

Bron: Onderzoeksrapport "Woningbezit SVH leden"d.d. 01-01-2012 per gemeente in Haaglanden

5.6 Verkoop

Begin 2012 heeft de woningcorporatie Vidomes te kennen gegeven dat zij voornemens is om de komende jaren het jaarlijkse verkoopprogramma te verhogen van circa 34 naar 37 woningen per jaar, waarvan jaarlijks maximaal 3 woningen in een deel van hun eengezinswoningenbezit in Stompwijk. Gezien de huidige situatie op de woningmarkt zal het volgens Vidomes nog een flinke opgave zijn om dit programma daadwerkelijk te realiseren.

Woningcorporatie WoonInvest heeft al in 2003 een uitgebreid verkoopprogramma aan de gemeente kenbaar gemaakt. Dit betreft in totaal zo'n 1.000 woningen.

6 Doelgroepen

6.1 Starters en doorstromers

Per 1 januari 2012 is de Regeling Startersleningen beëindigd. Het aantal verleende startersleningen is te zien in de volgende tabel:

Jaar	Aantal
2008	2
2009	3
2010	12
2011	17
Totaal	34

Bron: Zorgloket Gemeente Leidschendam-Voorburg

De gemiddelde wachttijd voor een huurwoning van de woningcorporaties bedraagt gemiddeld 46 maanden.

Jaar	Wachttijd ⁵
2007	46
2008	45
2009	47
2010	46

Bron: Wijkatlas

Het aantal actief woningzoekenden naar doorstromers en starters in het jaar 2009 en 2011.

	2009			2011		
	doorstromers	starters	totaal	doorstromers	starters	totaal
Delft	3.920	3.843	7.763	3.439	2.987	6.426
Den Haag	19.505	20.365	39.870	18.076	18.883	36.959
Leidschendam-Voorburg	1.830	1.529	3.359	1.560	1.247	2.807
Midden-Delfland	180	312	492	159	243	402
Pijnacker-Nootdorp	590	729	1.319	585	656	1.241
Rijswijk	1.481	1.125	2.606	1.281	919	2.200
Wassenaar	358	383	741	325	293	618
Westland	1.398	1.318	2.716	1.370	1.210	2.580
Zoetermeer	3.627	4.054	7.681	3.607	3.513	7.120
buiten Haaglanden	4.445	5.455	9.900	3.395	4.445	7.840
onbekend	45	89	134	23	40	63
totaal	37.379	39.202	76.581	33.820	34.436	68.256

Bron: SVH, bewerking RIGO

6.2 Senioren en gehandicapten

Als onderdeel van het woningbouwproject Weidestraat is gestart met de bouw van 16 Fokuswoningen. Oplevering is gepland eind 2013. Het kabinet heeft op 28 september 2012 besloten de invoering van scheiden wonen en zorg in een aangepast tempo door te voeren. Het extramuraliseren van ZZP 1 en 2 gaat in per 1 januari 2013. Voor de uitwerking van de maatregel voor ZZP 3 wordt meer tijd genomen. Het extramuraliseren van de zorgzwaartepakketten 1 en 2 start per 1 januari 2013 voor de sectoren verpleging en verzorging (VV), geestelijke gezondheidszorg (GGZ) en verstandelijk gehandicaptenzorg (VG). Per 1 januari 2014 wordt ook zorgzwaartepakket VV 3 geëxtramuraliseerd voor nieuwe cliënten en per 2015 wordt gestart met extramuraliseren van de zorgzwaartepakketten

⁵ In maanden uitgedrukt.

VG 3 en GGZ 3. Met de maatregel wil het Rijk bevorderen dat mensen langer in hun eigen leefomgeving hulp krijgen.

Het scheiden van wonen en zorg heeft gevolgen voor zowel de zorgaanbieders, woningcorporaties als gemeenten. Zo moeten de zorgaanbieders huurcontracten afsluiten met hun cliënten of kunnen zij dit uitbesteden aan een woningcorporatie. Dat betekent voor de corporaties meer dienstverlening en fysieke aanpassingen van hun woningbezit. Voor de gemeente kan dit een toename van het aanvragen voor woningaanpassing tot gevolg hebben. Ook lopen de corporaties met zorgvastgoed een hoger risico omdat de zorginstelling de huur niet meer kan opbrengen.

6.3 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. 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 circa 5 personen in Leidschendam-Voorburg. De begeleiding hierbij hoort bij het Nazorg-traject en valt onder de verantwoordelijkheid van de gemeente.
3. 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.
4. Noodopvang. Huurders van corporatiewoningen in Leidschendam-Voorburg die door schulden uit hun huis dreigen te worden gezet, krijgen via de woningcorporaties begeleiding aangeboden. Wanneer inwoners van deze gemeente desondanks op straat komen te staan, is er opvang in de regio Haaglanden. 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.

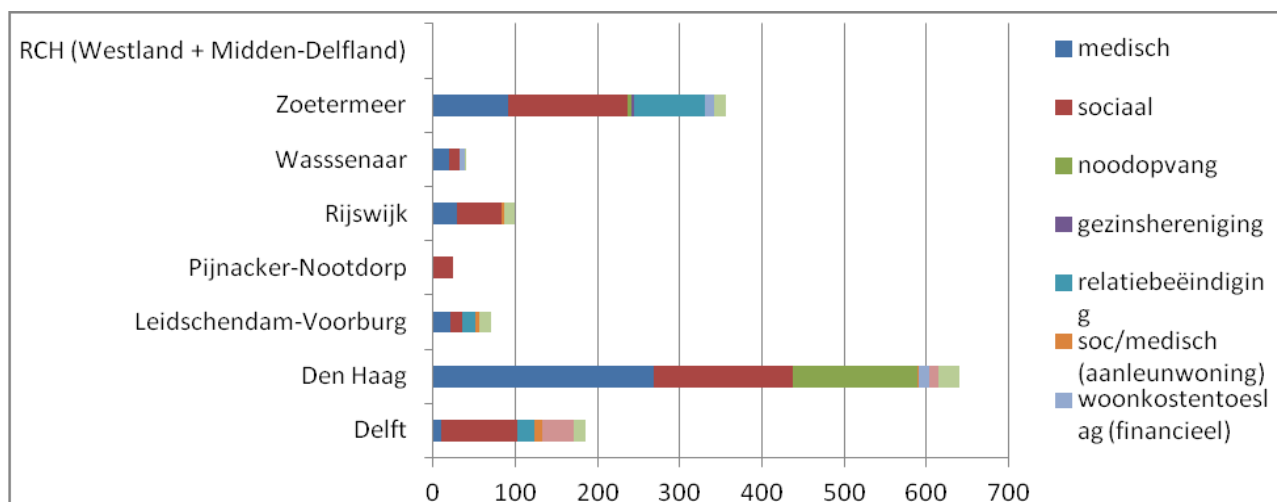
6.4 Urgente woningzoekenden en (verblijfs)vergunninghouders

Het aantal ingediende, ingetrokken en afgehandelde aanvragen om een voorrangsverklaring ten behoeve van de toewijzing van woningen in de regio Haaglanden.

GEMEENTEN	Delft	DH	L-V	P-N	R'wijk	W'naar	Z'meer	Westland/M-D
aantal ingediende aanvragen								
eerste aanvraag	344	1087	107	33	157	54	389	92
aanvraag tot verlenging	14	67	11	-	20	2	16	4
aantal ingetrokken aanvragen	25	-	-	1	-	-	2	7
aantal afgehandelde aanvragen	333	1166	118	32	162	56	403	85
toepassing hardheidsclausule	-	60	-	-	-	-	2	12

Bron: Jaarverslag Stadsgewestelijke Adviescommissie Voorrangsbepaling 2011

Het aantal urgentieaanvragen daalt sinds 2008. Dit komt onder andere omdat er veel minder urgentieverklaringen voor herstructurering zijn afgegeven. Onderstaande grafiek geeft de categorieën voorrangsverklaring.



Bron: Jaarverslag Stadsgewestelijke Adviescommissie Voorrangsbepaling 2011

Uit de gegevens over 2011 blijkt dat het aantal afgehandelde en toegekende aanvragen om een voorrangsverklaring verder is gedaald ten opzichte van het voorgaande jaar. Het percentage van geslaagde woningzoekenden met een voorrangsverklaring is gelijk gebleven ten opzichte van 2010. Van alle woningzoekenden die in 2011 geslaagd zijn, had 14% een voorrangsverklaring. De voorrangsverklaring kan in de hele regio Haaglanden worden ingezet. Evenals voorgaande jaren vinden de meeste woningzoekenden een nieuwe woonruimte binnen de eigen gemeente.

Tabel Aantal woningen met voorrang toegewezen aan vergunninghouders op grond van de Taakstelling huisvesting vergunninghouders Leidschendam-Voorburg.

Jaar	Aantal
2007	24
2008	15
2009	15
2010	34
2011	23
2012	2

Gemeente Leidschendam-Voorburg loopt ruimschoots voor op de realisatie van de taakstelling van het Rijk. Toezichthouder Stadsgewest Haaglanden heeft meermaals goedkeuring uitgesproken over de prestaties van de gemeente die in samenwerking met de lokale woningcorporaties (woonruimte) en VluchtelingenWerk (begeleiding) tot stand komen. Per 1 oktober 2012 heeft Provincie Zuid-Holland de toezichthoudersrol overgenomen van het Stadsgewest.

6.5 Arbeidsmigranten

Medio 2012 heeft Stadsgewest Haaglanden een aanjaagteam gepresenteerd. Doel van het aanjaagteam is om partijen bij elkaar te brengen en afspraken over huisvesting arbeidsmigranten met elkaar te maken. Afgesproken is dat elk lid van het aanjaagteam in zijn eigen netwerk (overheden, bedrijfsleven, woningcorporaties) mensen hierop zal aanspreken. Eind 2012 zullen concrete afspraken worden gemaakt. Ook worden eind 2012 de uitkomsten van een onderzoek gepresenteerd naar de aard en omvang van dit probleem.

7 Analyse en conclusies

De conclusie uit de Woningmarktmonitor 2012 is dat het college op het terrein van de ontwikkeling van woningbouw een offensieve strategie voert. In het licht van de economische situatie en de problemen op de woningmarkt scoort de gemeente Leidschendam-Voorburg redelijk positief, ook regionaal gezien. Er worden nog steeds nieuwe woningen opgeleverd en ook in de komende jaren zijn er verschillende woningbouwprojecten gepland. In de regio Haaglanden zijn de effecten van de economische situatie te zien in de daling van de nieuwbouw ten opzichte van het aantal geplande woningen in de verstedelijkingsafspraken.

De ontwikkelingen op de woningmarkt laten verschuivingen zien in de vraag van koop naar huur. Regionaal blijkt dat er in 2010 en 2011 sprake is van een stijging van nieuw gebouwde huurwoningen. In Leidschendam-Voorburg heeft er bij de nieuwbouw van woningen ook meerdere malen een transformatie plaatsgevonden van koop naar huur. Dit blijkt ook uit het feit dat het aantal opgeleverde huurwoningen in de regio in 2011 net als in 2010 hoger is dan het aantal opgeleverde koopwoningen. Bij de herijking van het woningbouwprogramma van Leidschendam-Voorburg begin 2012⁶ was de conclusie dat het aanbod geschikte eengezinswoningen achterblijft bij de vraag en er worden relatief veel appartementen gebouwd. Gezien de planning van een relatief groot aantal meergezinswoningen – zoals is te zien in het indicatieve woningbouwprogramma 2012 in bijlage I – is er tevens behoefte aan grondgebonden woningen in de stad. Ook regionaal is een overschot aan appartementen geconstateerd. Met behulp van het op 27 maart 2012 door de gemeenteraad vastgestelde toetsingskader is – daar waar mogelijk – bijsturing van de woningbouw mogelijk als het gaat om kwaliteit, omvang en woningtype.

In 2011 is in het kader van de Herijking van de Regionale Structuurvisie onderzoek gedaan naar woonmilieus in de regio. Daaruit blijkt dat kwaliteit belangrijker is dan de kwantiteit om de woningmarkt te stimuleren. Voor de doorstroming op de woningmarkt is inzicht nodig in de woningbehoefte. Ook marktpartijen stellen de vraag van de consument als uitgangspunt.

⁶ Rbs. 27 maart 2012

In antwoord op de motie “30%-sociale woningbouw” volgt binnenkort meer informatie, mede in het licht van het regionale overleg van woningcorporaties en gemeenten over nut en noodzaak van de 30%-afspraken. Voor Leidschendam-Voorburg geldt dat er de komende jaren (momenteel) voldoende sociale woningbouw is gepland, waarmee aan de doelstelling in het Coalitieakkoord 2010-2014 ruimschoots wordt voldaan. Op basis van demografische en economische ontwikkelingen lijkt de behoefte aan goedkope huur- en koopwoningen de komende 20 jaar waarschijnlijk niet af te nemen. Vanwege de huidige economische situatie alsmede de heffingen van het rijk wordt het voor woningcorporaties de komende jaren wel steeds lastiger om sociale woningen te bouwen. Naar aanleiding van het medio 2012 afgekondigde regeringsbeleid voor het scheiden van wonen en zorg is de gemeente in gesprek met betrokken partijen, aangezien wonen en zorg heeft gevolgen voor zowel de zorgaanbieders, woningcorporaties als gemeenten. Voor de corporaties betekent dit bijvoorbeeld meer fysieke aanpassingen van hun woningbezit. Tenslotte zijn woningcorporaties en gemeente er ondanks de huidige economische situatie in geslaagd om prestatieafspraken met elkaar voor te bereiden. Zo zijn afspraken gemaakt over de leefbaarheid in de woonomgeving en de toewijzing van woningen aan specifieke doelgroepen.

BIJLAGE - Woningbouwprogramma ultimo 01/11/2012 (indicatief)

WONINGBOUWPROGRAMMA	Jaar	Invl.	Soc. Tot.	MG Tot.	MG Soc.	EG Tot.	EG Soc.	Tot.	Sloop	Netto
Frekeweg (Schaecken/Fore)	2010	nee	24	96	24	0	0	96	1	95
Dillenburgsingel I	2010	nee	36	36	36	0	0	36	36	0
Dillenburgsingel II	2010	nee	0	69	0	0	0	69	0	69
Sint Bonifaciusstraat 12	2010	nee	0	0	0	1	0	1	0	1
Versteegstraat	2010	nee	1	27	1	8	0	35	0	35
Nieuw Hadriani II,III en IV	2010	nee	0	50	0	0	0	50	0	50
De Cascade II	2010	nee	18	21	18	0	0	21	1	20
Oostvlietweg 8 en 34	2010	nee	0	0	0	2	0	2	2	0
Meerlaan 37	2010	nee	0	0	0	2	0	2	1	1
			79	299	79	13	0	312	41	271
% sociale woningbouw 2010	25%									
% meergezinswoningen 2010	96%									
Het Kwadrant	2011	nee	0	21	0	0	0	21	0	21
Rodelaan 44	2011	nee	0	0	0	1	0	1	0	1
Damplein	2011	nee	0	7	0	0	0	7	7	0
Delflandstraat	2011	nee	0	0	0	0	0	0	42	-42
Veursestraatweg 147	2011	nee	0	0	0	1	0	1	0	1
Dr. Van Noortstraat 65	2011	nee	0	0	0	1	0	1	1	0
Dr. Van Noortstraat 199	2011	nee	0	0	0	1	0	1	1	0
Westeinderweg 14	2011	nee	0	0	0	1	0	1	1	0
			0	28	0	5	0	33	52	-19
% sociale woningbouw 2011	0%									
% meergezinswoningen 2011	85%									
Damplein	2012	nee	0	60	0	0	0	60	0	60
Noortheylaan 5B	2012	nee	0	0	0	1	0	1	1	0
Sint Bonifaciusstraat 14 + 18	2012	nee	0	0	0	2	0	2	0	2
Sint Bonifaciusstraat/Duinwal	2012	nee	0	0	0	10	0	10	0	10
Parnashofweg 73	2012	nee	0	0	0	1	0	1	1	0
Lindelaan 25	2012	nee	0	0	0	1	0	1	1	0
Veurse Achterweg 67 + 69	2012	nee	0	0	0	2	0	2	1	1
Van Barbansonstraat e.o.	2012	nee	28	33	16	32	12	65	60	5
Oosteinde 20 (Vb)	2012	nee	0	0	0	1	0	1	1	0
Rozenlaan	2012	nee	20	0	0	20	20	20	0	20
			48	93	16	70	32	163	65	98
% sociale woningbouw 2012	29%									
% meergezinswoningen 2012	57%									
Damlaan 1	2013	Nee	0	5	0	0	0	5	0	5
Park Leeuwenberghlaan 14	2013	Nee	0	0	0	1	0	1	1	0
Oosteinde 63 (Vb)	2013	Nee	0	0	0	1	0	1	1	0
Oosteinde 38 (Vb)	2013	Nee	0	0	0	1	0	1	0	1
Stompwijkseweg 48C	2013	Nee	0	0	0	1	0	1	0	1
Weidestraat	2013	Nee	44	44	0	18	0	62	59	3

WONINGBOUWPROGRAMMA	Jaar	Invl.	Soc. Tot.	MG Tot.	MG Soc.	EG Tot.	EG Soc.	Tot.	Sloop	Netto
(F4) Landscheidingstraat	2013	Nee	19	24	19	0	0	24	12	12
(B) Plaspoelstraat	2013	Nee	19	19	19	28	0	47	0	47
(I) Vidomeshof	2013	Nee	31	31	31	20	0	51	54	-3
			113	123	113	70	0	193	127	66
% sociale woningbouw 2013	59%									
% meergezinswoningen 2013	64%									
Weidestraat	2014	Nee	44	44	0	0	0	44	0	44
Mariënpark	2014	Nee	28	106	0	0	0	106	30	76
Fonteynenburghlaan	2014		0	8	0	0	0	8	0	8
Westeinde (Zoet)	2014		0	10	0	2	0	12	1	11
Eemwijk Oosteinde 114	2014		0	0	0	0	0	0	0	0
(E2-E1) Rijnlandstraat Zuid	2014		0	0	0	22	0	22	36	-14
(J) Molenpad	2014		0	38	0	21	0	59	0	59
Duivenvoordecorridor	2014		0	0	0	0	0	0	0	0
Stompwijk (divers)	2014		0	0	0	0	0	0	0	0
De Goede Herderkerk	2014		0	0	0	0	0	0	0	0
Hokatex	2014		0	0	0	0	0	0	0	0
Oosteinde (Vronesteijn)	2014		0	0	0	0	0	0	0	0
			72	206	0	43	0	251	67	184
% sociale woningbouw 2014	29%									
% meergezinswoningen 2014	82%									
TOTAAL TOT 2015	952									
GEMIDDELD PER JAAR	190									
GEMIDDELD MG PER JAAR	150									
Rustoord	2015		0	0	0	0	0	0	0	0
(A1) Tuinderijstraat	2015		0	0	0	6	0	6	14	-8
(A2) Plaspoelkade-Midden	2015		0	24	0	12	0	36	28	8
(D1-H2) Rijnlandstr.Noord	2015		0	17	0	13	0	30	18	12
(D2) Damlaan	2015		0	9	0	0	0	9	0	9
(A3) Plaspoelkade Zuid	2015		0	25	0	6	0	31	52	-21
(G2) Schoorlaan	2015		0	0	0	23	0	23	0	23
Stompwijk (divers)	2015		0	0	0	0	0	0	0	0
(F3-G1-H1) Leytsche Hof	2016		0	0	0	0	0	0	0	0
Sonneruyter	2016		0	0	0	0	0	0	0	0
Stompwijk, kruisgebouw	2016		0	0	0	3	0	3	0	3
Stompwijk, dorps huis	2016		0	12	0	0	0	12	0	12
Stompwijk (divers)	2016		0	0	0	0	0	0	0	0
Duivenvoordecorridor	2016		0	0	0	0	0	0	0	0
Schakenbosch	2017		0	0	0	0	0	0	0	0
Stompwijk (divers)	2017		0	0	0	0	0	0	0	0
Stompwijk (divers)	2018		0	0	0	0	0	0	0	0
Duivenvoordecorridor	2018		0	0	0	0	0	0	0	0

WONINGBOUWPROGRAMMA	Jaar	Invl.	Soc. Tot.	MG Tot.	MG Soc.	EG Tot.	EG Soc.	Tot.	Sloop	Netto
Stompwijk (divers)	2019		0	0	0	0	0	0	0	0
Weidestraat 2e fase	2020		0	0	0	18	0	18	30	-12
Duivenvoordecorridor	2020		0	0	0	0	0	0	0	0
Stompwijk (divers)	2020		0	0	0	0	0	0	0	0