

Woningbouwprogramma

Herijking 2012



Woningbouwprogramma

Herijking 2012



Gemeente
Leidschendam-Voorburg maart 2012

Inhoud

1. Inleiding	4
1.1 Aanleiding	4
1.2 Doel herijking	4
1.3 Status en onderdelen herijking	4
2. Conclusies en samenvatting	6
2.1 Regierol en partnerschap	6
2.2 Sturingsinstrument.....	6
2.3 Herijking woningbouwprogramma	7
2.4 Stimulering woningmarkt	8
3. Beleidskader en positionering	9
3.1 Coalitieakkoord 2010-2014: "Verantwoord Vooruit"	9
3.2 Voorjaarsnota 2011	9
3.3 Structuurvisie Ruimte voor Wensen '20-'40 (herijking 2012)	9
3.4 WOONvisie 2020	10
3.5 Stedelijke Vernieuwing	10
3.6 Positionering in de regio	11
4. Analyse woningbehoefte en woningmarkt	12
4.1 Het aantal geplande woningen is te groot	12
4.2 Het aanbod van geschikte eengezinswoningen blijft achter bij de vraag	12
4.3 Er worden teveel appartementen gebouwd	13
4.4 Te weinig huurwoningen worden gebouwd	13
4.5 Een verbeterslag is nodig in het aanbod van geschikte woningen voor ouderen	14
4.6 De doorstroming neemt steeds meer af	14
5. Toetsingskader herijking	15
5.1 Toetsingscriteria	15
5.2 Plannen en ambities stakeholders.....	15
6. Herijking woningbouwprogramma 2010-2040	17
6.1 Woningmarktstrategie.....	17
6.2 Inventarisatie geplande woningbouw	17
6.3 Herijking woningbouwprogramma tot 2015	18
6.3.1 Omvang en type.....	18
6.3.2 Duurzaamheid en aanpasbaarheid.....	18
6.3.3 Sociale woningbouw	19
6.4 Prognose potentiële woningbouw.....	21
6.5 Conclusie herijking.....	21
7. B I J L A G E I - Woningbouwprogramma ultimo 01/12/2011 (indicatief)	23
8. B I J L A G E II - RESULTATEN STAKEHOLDERSOVERLEG	25
<i>Welke plannen en ambities ziet u voor de gemeente?</i>	25

1. Inleiding

1.1 AANLEIDING

Bij de aanbidding van de Woningbouwmonitor 2010¹ aan de raad van de gemeente Leidschendam-Voorburg is een voorstel tot mogelijke bijsturing van het woningbouwprogramma toegezegd. De reden was dat de geplande woningbouw de komende jaren niet in de pas loopt met de woningbehoefte en ontwikkelingen op de woningmarkt.

1.2 DOEL HERIJKING

De herijking van het actuele woningbouwprogramma² is een integraal proces waarmee wordt beoogd een sterkere samenhang te realiseren tussen de actuele vraag naar woningen en de ruimtelijke ontwikkeling op basis van onderzoek en recente marktverkenningen. Daarbij is aansluiting gezocht bij de beleidsdoelstellingen uit de WOONvisie 2020 en de potentiële ontwikkelruimte in de Structuurvisie Ruimte voor Wensen '20-'40 (herijking 2012).

Op dit moment is de herijking van het woningbouwprogramma lastig gezien de onzekerheid op de woningmarkt, tegelijkertijd kan de herijking een handvat bieden om beter in te spelen op de economische crisis. Doel van de herijking van het woningbouwprogramma is:

- het inspelen op de vraag naar woningen;
- het stimuleren van de doorstroming op de woningmarkt;
- het intensiveren van de samenwerking met partijen op de woningmarkt;
- het versterken van de positie van Leidschendam-Voorburg als groene, duurzame woongemeente in de regio.

De functie van een herijkt woningbouwprogramma is driedelig, namelijk:

1. een regiedocument als leidraad voor samenwerking, samenhang, stimulering en sturing;
2. een toetsingskader voor de beoordeling, prioriteitsstelling en fasering van (initiatieven tot) woningbouwprojecten en heroverweging van bestaande plannen, en;
3. een sturingsinstrument bij de ontwikkeling van woningbouwplannen.

1.3 STATUS EN ONDERDELEN HERIJKING

Op basis van de gemeentelijke visie tot behoud en versterking van Leidschendam-Voorburg als aantrekkelijke groene en duurzame woongemeente is de herijking van het huidige woningbouwprogramma een instrument om de mismatch tussen vraag en aanbod te verminderen en de woningmarkt te stimuleren. De complexiteit rondom de ontwikkeling van (woningbouw)projecten alsmede de huidige economische situatie geeft de nodige onzekerheid ten aanzien van de realisering ervan. Het herijkte woningbouwprogramma is daarom

¹ Raadsbrief 14 december 2010 (511588)

richtinggevend tot 2015 en heeft voor de periode daarna vooral een prognosticerend karakter. Het toetsingskader geldt als sturingsinstrument voor de beoordeling van nieuwe initiatieven tot woningbouw en heroverweging van bestaande woningbouwplannen. Na vaststelling van de Structuurvisie Ruimte voor Wensen '20-'40 (herijking 2012) volgt eventuele bijsturing en inbedding van het toetsingskader in het Uitvoeringsprogramma van de Structuurvisie.

² Bedoeld wordt het actuele woningbouwprogramma ultimo 1 december 2011

2. Conclusies en samenvatting

De stagnatie in de verkoop van woningen, de veranderde woningmarkt en de afnemende betaalbaarheid van de woningen doet een appèl op de regierol van de gemeente om partijen op de woningmarkt met elkaar te verbinden, vertrouwen te geven en onderlinge samenwerking te intensiveren met als doel de woningen voor alle doelgroepen bereikbaar te houden.

2.1 REGIEROL EN PARTNERSCHAP

De oproep vanuit stakeholders aan de gemeente is om vanuit een tweezijdig partnerschap de woningmarkt te stimuleren samen met betrokken stakeholders, zoals huurders- en kopersorganisaties, woningcorporaties, projectontwikkelaars, banken, makelaars en notarissen. Onderzoek is nodig naar de wijze waarop en met welk doel de samenwerking met partijen kan worden gestructureerd. De beperkte invloed van de gemeente op de woningmarkt betekent dat vooral naar gezamenlijk draagvlak met betrokken partijen moet worden gezocht om op basis van de actuele vraag en de markt waar nodig te kunnen bijsturen. Vertrouwen tussen overheid en partijen is hierbij essentieel om ontwikkelingen in de woningmarkt toch mogelijk te maken. In hoofdstuk 5 wordt de regierol nader belicht.

2.2 STURINGSINSTRUMENT

Voor de beoordeling, prioriteitsstelling en fasering van (initiatieven tot) woningbouwprojecten gelden in de periode tot 2015 de volgende toetsingscriteria. Deze toetsingscriteria vormen een instrument om – juist in economisch slechte tijden – de woningmarkt daar waar mogelijk te kunnen beïnvloeden en in een vroeg stadium vraag en aanbod op elkaar af te stemmen. Fasering op jaarbasis is bijvoorbeeld een mogelijk instrument om bij te sturen. Dit zorgt ervoor dat woningbouwplannen zo goed mogelijk aansluiten op de actuele woningbehoefte en de woningmarkt. Het eventueel bijsturen van geplande woningbouw kan enerzijds voorkomen dat er onverkoopbare projecten worden ontwikkeld en anderzijds kan bijsturing een bijdrage leveren aan de gemeente die wij willen zijn en de ambities die de gemeente nastreeft.

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 aanpasbaar³ en duurzaam bouwen⁴ in het licht van de

³ Het realiseren van woonruimte die niet op voorhand is aangepast voor een individuele bewoner, maar die zodanig is ontworpen en gebouwd dat deze van meet af aan toegankelijk is voor iedereen en relatief eenvoudig en goedkoop is aan te passen, wanneer (een van) de bewoner(s) gehandicapt raakt of een gehandicapte woningzoekende de woning wil betrekken.

⁴ Het duurzaam bouwen van woningen is een manier van bouwen die past bij een duurzame ontwikkeling, een ontwikkeling die voorziet in de behoeften van de huidige generatie zonder daarmee voor toekomstige generaties de mogelijkheden in gevaar te brengen om ook in hun behoeften te voorzien. Met behulp van het zogenaamde GPR-gebouw kunnen ontwikkelaars keuzes maken op het gebied van energie, milieu, gezondheid, gebruikerskwaliteit en toekomstwaarde, dit vertaald zich in scores. Als uitgangspunt in het Klimaatplan 2009-2020 geldt dat alle nieuwbouwwoningen minimaal 10% energiezuiniger zijn dan de EPC-norm in het Bouwbesluit voorschrijft. Voor het thema energie betekent dit een GPR-score van 7. Uit het FSC-convenant volgt het toepassen van hout met FSC-keurmerk als hout wordt toegepast (voor milieu een GPR-score van 7).

gemeentelijke doelstelling tot “het streven naar en verbeteren waar mogelijk van de kwaliteit van de woningvoorraad”⁵ en het vastgestelde stedelijke vernieuwingsprogramma;

3. prijsklasse: prioritering van woningbouwprojecten in de goedkope en middeldure huur- en koopsector⁶ en toetsing aan het uitgangspunt 30% sociale woningbouw⁷ en mogelijke financiering van de sociale component;
4. doorstroming: voorrang verlenen aan woningbouw die de doorstroming bevordert;
5. faseren 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.

Dit toetsingskader is onderdeel van de regierol van de gemeente in het behalen van de gemeentelijke beleidsdoelstellingen. De toepassing van het toetsingskader is met name effectief in de initiatieffase van de planontwikkeling voor woningbouw, waarbij een “integrale intake”⁸ van het woningbouwplan plaatsvindt. Voor de middellange en lange termijn vanaf 2015 kan het toetsingskader op basis van de geactualiseerde woningbehoefte en woningmarkt worden bijgesteld. Op basis van het toetsingskader is de conclusie gerechtvaardigd dat niet alleen de markt kan bepalen waar de prioriteiten op het gebied van woningbouw liggen, maar de gemeente heeft vanuit haar beleid en gewenste positionering in de regio een belangrijke regierol in het streven naar een vraaggericht en gedifferentieerd woningaanbod dat voldoende duurzaam en aanpasbaar is. Het toetsingskader wordt toegelicht in Hoofdstuk 5.

2.3 HERIJKING WONINGBOUWPROGRAMMA

Conclusie is dat het huidige woningbouwprogramma zowel in omvang als type woning uit de pas loopt met de vraag en de markt. De vraag op de woningmarkt laat zien dat kwaliteit van de woning en woonomgeving en woningtype steeds belangrijker wordt bij het ontwikkelen van woningbouw. De onderliggende woningbehoefte verdient de komende jaren steeds opnieuw aandacht. Richtinggevend voor de herijking van het huidige woningbouwprogramma is het terugbrengen van het aantal geplande woningen, mede met het oog op het grote aantal nog niet verkochte woningen dat in 2010 en 2011 is opgeleverd. Ook treedt bij sommige woningbouwprojecten vertraging op ten gevolge van problemen in de financiering ervan. Gezien de wens van de gemeente naar een wat leeftijd betreft evenwichtiger bevolkingsopbouw, het beperkte aandeel eengezinswoningen in de bestaande voorraad en het grote aandeel appartementen in de gemeente verdient bij uitbreiding van de woningvoorraad het bouwen van

⁵ Uit: Voorjaarsnota 2011

⁶ Per 1 jan. 2011: Huurprijs middelduur tussen € 550 - € 664,66 / kooprijsgrens middelduur = € 185.000 - € 249.000

⁷ Motie d.d. 26 april 2011: bij het vaststellen van de randvoorwaarden van ruimtelijke ontwikkelingen, waaronder woningbouwplannen, 30% sociale woningbouw als generiek uitgangspunt te nemen en een uitspraak te doen over de mogelijke financiering van de sociale component.

⁸ Onder een integrale intake wordt verstaan de gezamenlijke beoordeling van een initiatief tot woningbouw vanuit de regierol van de gemeente op het terrein van stedenbouw, grondzaken, ruimtelijke ordening, wonen en toegankelijkheid.

eengezinswoningen de voorkeur. Het intensiveren van de bouw van eengezinswoningen draagt bij aan de aantrekkelijkheid van Leidschendam-Voorburg als woongemeente en instandhouding van voorzieningen. De doelstelling van 30% sociale woningbouw wordt gemiddeld genomen tot 2015 vrijwel gehaald.

Vooralsnog zijn er in de meeste woningbouwplannen geen extra investeringen gepland in duurzaamheid en aanpasbaarheid. Uitzonderingen zijn de geplande plannen aan de Van Barbansonstraat, Rozenlaan en Weidestraat. Het minder duurzaam en aanpasbaar bouwen voor met name de geplande sociale woningen heeft tot gevolg dat de doelgroep van deze woningen met hogere energiekosten wordt geconfronteerd en deze woningen minder geschikt c.q. aantrekkelijk zijn voor ouderen. Een toelichting en onderbouwing op de herijking vindt u in Hoofdstuk 6.

2.4 STIMULERING WONINGMARKT

Structurele aandacht voor de ontwikkelingen op de woningmarkt is de komende jaren meer dan ooit noodzakelijk. Ter versterking van het imago van de gemeente Leidschendam-Voorburg als aantrekkelijke groene duurzame woongemeente is het van belang om te investeren in het onderscheidend karakter van de gemeente op het gebied van wonen.



Daarom is onderzoek nodig naar maatregelen die op korte termijn kunnen worden ingezet voor de promotie en stimulering van de woningmarkt. Meer informatie hierover vindt u in Hoofdstuk 5.

3. Beleidskader en positionering

3.1 COALITIEAKKOORD 2010-2014: “VERANTWOORD VOORUIT”

“Leidschendam-Voorburg is een aantrekkelijke, groene en duurzame stad, waarin jong en oud plezierig en veilig samenleven en werken”:

- a. "een woon- en werkstad, waar het prettig wonen en ondernemen is;
- b. het bouwen van woningen in combinatie met het versterken van het binnenstedelijk groen;
- c. evenwichtige bevolkingsopbouw;
- d. 30% van de nieuwe woningen in de sociale sector bouwen, 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."

3.2 VOORJAARSNOTA 2011

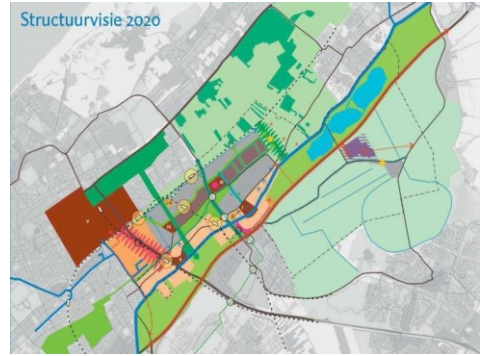
De rol van de gemeente is veranderd in het licht van de afnemende financiële middelen op grond van de Voorjaarsnota 2011. Specifiek op het gebied van wonen geeft de VJN aan dat de gemeente geen financiële bijdragen aan (sociale) woningbouw en verbetering van de kwaliteit van woningen meer gaat leveren. De maatregelen op het gebied van "Projecten en investeringen" zijn de volgende:

- bezuiniging op beleidscapaciteit
- het afschaffen van subsidies voor duurzaamheid en aanpasbaarheid
- vermindering van het aantal projecten (faseren en schrappen)
- een andere rol van de gemeente bij projecten (faciliterend, regisserend).

3.3 STRUCTUURVISIE RUIMTE VOOR WENSEN '20-'40 (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.”

3.4 WOONVISIE 2020⁹

De ambities van de gemeente in de WOONvisie 2020 zijn de volgende:

- het vergroten van de kansen op de woningmarkt voor starters en jongeren;
- stimulering van de kwaliteit van de woningen (duurzaamheid, veiligheid, particuliere woningverbetering, aanpasbaarheid);
- zorgen voor voldoende variatie in woonmilieus;
- bevorderen doorstroming naar passende woonruimte.



3.5 STEDELIJKE VERNIEUWING

Stedelijke vernieuwing is een programmatische aanpak die verbindingen legt tussen verschillende beleidsterreinen, onder andere wonen, welzijn, duurzaamheid, ruimtelijke ontwikkeling en wijkgericht werken. De gemeente Leidschendam-Voorburg verdeelt op grond van het ISV3-programma de beschikbaar financiële middelen over:

- A. Programma's bodem en geluid

- B. Programma wonen voor De Heuvel en Leidschendam-Zuid
- C. Programma wonen met de volgende thema's:
 - duurzaamheid
 - gezondheid
 - sociale wijkaanpak
- D. Wonenbudget: knelpuntenpot en verkenningsgelden

3.6 POSITIONERING IN DE REGIO

De druk op de woningmarkt blijft in Haaglanden hoog. Prognoses en woningmarktverkenningen signaleren in de regio Haaglanden nog een oplopend tekort in de woningproductie voor de periode tot 2020, ondanks de flinke regionale woningbouwproductie in de jaren 2005-2010. De ambitie binnen Haaglanden is 80% van het nieuwbouwprogramma binnenstedelijk te realiseren. Met de Vereniging Sociale Verhuurders Haaglanden zijn regionale prestatieafspraken voor de jaren 2010 tot en met 2014 gemaakt.

Eén van de afspraken heeft betrekking op sociale nieuwbouw: 30% sociale sector. Er vindt binnen de regio Haaglanden discussie plaats over het realiseren van deze 30% sociale woningbouw. Leidschendam-Voorburg is nadrukkelijk onderdeel van de regio met veel in- en uitstroom uit de gemeente. Nieuwbouw is dan ook niet alleen bedoeld voor de eigen inwoners. Dat betekent dat de gemeente meer moet inzetten op het daadwerkelijk promoten van haar imago als aantrekkelijke groene duurzame woongemeente in de regio om daarmee een positieve impuls te kunnen geven aan haar positie op de woningmarkt in de regio.

Trend Haaglanden	2010-2014	2015-2019	2020-2024	2025-2029	2010-2029
Nieuwbouw	900	1050	1050	1050	4050
Sloop	300	300	300	350	1250
Groei woningvoorraad	600	750	750	700	2800

Bron: concept Woningmarktverkenning Haaglanden, uitgevoerd in opdracht van het Stadsgewest Haaglanden aug. 2011

⁹ Vastgesteld in 2005

4. Analyse woningbehoefte en woningmarkt

Dit hoofdstuk geeft een beeld van de woningbehoefte en woningmarkt op basis van de Woningbouwmonitor 2010¹⁰ en de Marktanalyse Leidschendam-Voorburg¹¹. Dit beeld is nog eens bevestigd door de concept Woningmarktverkenning Haaglanden 2011 en Woningmarktmonitor Haaglanden 2011.

Bevolkingsprognose 2011-2040								
Jaarklassen	2011	2015	2020	2025	2030	2035	2040	2011-2040
00-14	11249	11677	11745	11787	11585	11233	10850	-399
15-29	10964	11527	11273	10746	10805	10721	10894	-70
30-54	24895	25029	24609	24073	23267	23159	22920	-1975
55-64	10294	10052	10293	10047	9794	9215	8931	-1363
65-74	7272	8641	9127	8997	9172	9031	8940	1668
75-89	6720	6842	7239	8352	8911	9423	9471	2751
90-99	656	887	1007	1120	1150	1268	1599	943
Totaal	72050	74655	75293	75122	74684	74050	73605	1555

Bron: Primos 2011

De bevolkingsprognose tot 2020 geeft aan dat Leidschendam-Voorburg geen krimpgemeente is en gaat uit van een bevolkingsgroei tussen 2 en 5%. In de volgende paragraaf blijkt ook dat het aantal huishoudens tot 2040 zal blijven toenemen.

4.1 HET AANTAL GEPLANDE WONINGEN IS TE GROOT

Het totaal aantal huishoudens in Leidschendam-Voorburg stijgt nog in de periode tot 2030. Zie de volgende tabel. Conclusie is dat de woningvoorraad in ieder geval moet worden uitgebreid.

Prognose huishoudens	2011	2015	2020	2025	2030	2011-2030
	34674	36235	36697	36709	36748	2074

Bron: Primos 2011

Nieuwbouw blijft nodig gezien de toename van het aantal huishoudens, maar niet in die omvang, zoals nu gepland op korte en (middel)lange termijn. Recent onderzoek naar de woningmarkt en de bevolkingsprognoses wijzen uit dat het realistisch is om uit te gaan van de bouw van gemiddeld 125 woningen netto¹² per jaar als toevoeging op het woningbestand. De noodzaak tot nieuwbouw is ook bevestigd door het Stadsgewest Haaglanden in het kader van de regionale prestatieafspraken met woningcorporaties. De huidige plancapaciteit woningbouw in de periode 2010-2015 is gemiddeld 232 woningen netto per jaar.

4.2 HET AANBOD VAN GESCHIKTE EENGEZINSWONINGEN BLIJFT ACHTER BIJ DE VRAAG

De bevolkingsprognoses geven de komende jaren een relatieve afname te zien van het aantal gezinnen met kinderen. Goede ontsluiting, hoogwaardige groenstedelijke woonmilieus en een goed voorzieningenniveau bepalen de aantrekkelijkheid van onze gemeente als woongemeente. Vooral de leeftijdsgroep 35-44 jaar wil graag binnen of uit de gemeente verhuizen om reden van

¹⁰ De Woningbouwmonitor 2010 (rbs. 2 feb. 2010) bevat de uitkomsten uit het Woononderzoek Nederland 2009

¹¹ Marktanalyse Leidschendam-Voorburg, Stec Groep B.V. oktober 2010

¹² Netto = het aantal aan de woningvoorraad toegevoegde woningen (nieuwbouw minus sloop)

het gebrek aan kwaliteit. De gemeente kent veel instroom van buiten de gemeente. Dit biedt kansen tot verjonging voor Leidschendam-Voorburg met een relatief sterke concurrentiepositie als woongemeente.

Het groene karakter scoort zeer hoog in de aantrekkelijkheid van Leidschendam-Voorburg als woongemeente. Potentiële vraag ligt in grondgebonden woningen in het middensegment, zowel in de koop- als huursector. Conclusie is dat jonge gezinnen kansrijke doelgroepen zijn op de woningmarkt en de behoefte ligt in de bouw van goedkope en middeldure eengezinswoningen¹³ (koop en huur). Het aantal geplande eengezinswoningen in de goedkope en middeldure sector – met name in het huursegment – blijft achter bij de vraag.

4.3 ER WORDEN TEVEEL APPARTEMENTEN GEBOUWD

De grootste voorkeur van degenen met een verhuishwens gaat uit naar grondgebonden woningen. De verhuishwens is het grootst bij inwoners tot 35 jaar en gezinnen met kinderen. Ruim 40% van de bewoners in appartementen wil verhuizen naar een eengezinswoning, veelal in de middeldure huur- en koopsector. De huidige woningmarkt laat zien dat de kwaliteit een belangrijk aspect is voor de afzet van woningen op de markt. De plancapaciteit voor appartementen is opgenomen in Bijlage I.



Conclusie is dat er sprake is van een verzadiging van de markt voor appartementen in zowel kwantitatief als kwalitatief opzicht: er is de komende jaren teveel nieuwbouw van appartementen gepland met uitzondering van appartementen met onderscheidende kwaliteit en in de huursector.

4.4 TE WEINIG HUURWONINGEN WORDEN GEBOUWD

Het aantal (duurdere) koopwoningen in Leidschendam-Voorburg ligt aanzienlijk hoger dan in de regio Haaglanden. De afgelopen jaren zijn er vooral koopwoningen, met name in het dure segment, en vrijwel geen huurwoningen gebouwd. Relatief veel huishoudens – eenpersoonshuishoudens en eenoudergezinnen – willen huren. Conclusie is dat de komende jaren te weinig huurwoningen zijn gepland.

¹³ Koopprijsgrens middelduur per 1 jan. 2011 = € 185.000 - € 249.000

4.5 EEN VERBETERSLAG IS NODIG IN HET AANBOD VAN GESCHIKTE WONINGEN VOOR OUDEREN

Het aandeel 65-plussers is fors hoger dan in de regio en landelijk gezien. De meer dan gemiddelde vergrijzing van Leidschendam-Voorburg tezamen met de afname van jonge gezinnen heeft aanzienlijke gevolgen voor de evenwichtigheid in de bevolking van de gemeente. Vrijwel alle verhuiscapaciteit inwoners van 55 jaar en ouder hebben de voorkeur voor een appartement dat toegankelijk is voor senioren, maar ook voldoende kwaliteit biedt om de doorstroming van senioren uit eengezinswoningen op gang te brengen. Aandachtspunt is aanpasbaar bouwen, er zijn nog te weinig woningen waar men tot op hoge leeftijd in kan blijven wonen. Conclusie is dat er een behoorlijke woningbouwopgave ligt voor kwalitatief voldoende geschikte huisvesting voor ouderen.

4.6 DE DOORSTROMING NEEMT STEEDS MEER AF

Belangrijk knelpunt is het gebrek aan doorstroming, omdat de bestaande woningvoorraad onvoldoende voorziet in de vraag naar aanpasbare woningen en kwalitatief goede appartementen voor ouderen. Dit ontstaat onder meer door een te groot prijs- en kwaliteitsverhouding tussen grote eengezinswoningen en te kleine kwalitatief achterblijvende appartementen voor senioren. Het aantal doorstromers is dan ook substantieel afgenomen, met name onder eigenaren van koopwoningen en bewoners van eengezinswoningen. De doorstroming is relatief het laagst in de leeftijdscategorie van 65 jaar en ouder met als gevolg de kans op scheefwonen en problemen van aanpasbaarheid en onderhoud van de woning. Conclusie is dat voor het bevorderen van de doorstroming enerzijds meer eengezinswoningen in de huur en middeldure koopsector nodig zijn voor gezinnen en anderzijds meer kwalitatief goede appartementen voor ouderen nodig zijn. Middeldure eengezinswoningen in de bestaande woningvoorraad kunnen ook vrijkomen door toevoeging van dure eengezinswoningen. Daarnaast hebben woningcorporaties een zelfstandige taak in het bevorderen van de doorstroming binnen hun woningbezit. Bij wijze van experiment is in een aantal plaatsen in den lande gestart met "Huur op Maat"¹⁴, onder andere in de gemeente Leidschendam-Voorburg.

¹⁴ Huur op Maat is een nieuwe manier om de huurprijzen van woningen te berekenen. Na het bepalen van de reële huurprijs verleent de corporatie, afhankelijk van het inkomen van de huurder en de hoogte van de huur, eventueel een huurkorting.

5. Toetsingskader herijking

Op basis van de Woningbouwmonitor 2010 is een toetsingskader geformuleerd met een aantal variabelen die een rol spelen op de woningmarkt: kwantiteit, woningtype, kwaliteit, prijs, doorstroming en fasering. Deze variabelen zijn als het ware de “knoppen” waaraan kan worden gedraaid als het gaat om de beïnvloeding van de geplande woningbouw. Hierover is de gemeenteraad bij brief van 13 september 2011 geïnformeerd. Voor de herijking van de geplande woningbouw is de gemeente eerst in gesprek gegaan met stakeholders op de woningmarkt (Agterdenbosch Makelaardij, Florence, Vidomes, Schouten de Jong, Tilro&Duin, Van Mierlo, Vestia, WoonInvest, WoonZorgcentra Haaglanden, WVK Makelaars).

Het toetsingskader vormt een integraal onderdeel van het ruimtelijk kader voor (initiatieven tot) woningbouwplannen. De toepassing van het toetsingskader is met name effectief in de initiatieffase van de planontwikkeling voor woningbouw, waarbij een “integrale intake”¹⁵ van het ingediende woningbouwplan plaatsvindt. Na vaststelling van de Structuurvisie Ruimte voor Wensen '20-'40 (herijking 2012) volgt eventuele bijsturing en inbedding van het toetsingskader in het Uitvoeringsprogramma van de Structuurvisie.

5.1 TOETSINGSCRITERIA

Het toetsingskader biedt een instrument om – juist in economisch slechte tijden – de woningmarkt daar waar mogelijk te kunnen beïnvloeden en in een vroeg stadium vraag en aanbod op elkaar af te stemmen. Dit zorgt ervoor dat woningbouwplannen zo goed mogelijk aansluiten op de actuele woningbehoefte en de woningmarkt. Het eventueel bijsturen van geplande woningbouw kan enerzijds voorkomen dat er onverkoopbare projecten worden ontwikkeld en anderzijds kan bijsturing een bijdrage leveren aan de gemeente die wij willen zijn en de ambities die de gemeente nastreeft.

Op basis van de woningbehoefte, de uitkomsten uit recente woningmarktverkenningen alsmede de consultatie van stakeholders gelden de volgende toetsingscriteria voor de beoordeling, prioriteitsstelling en fasering van (initiatieven tot) woningbouwplannen: kwantiteit en woningtype, kwaliteit, prijsklasse, doorstroming, fasering in tijd en woonomgeving. De herijking van woningbouwprogramma in hoofdstuk 6 is tot stand gekomen door middel van de toetsing van de beïnvloedbare woningbouwplannen in het actuele woningbouwprogramma. Dit zijn de woningbouwplannen die (beperkt) beïnvloedbaar zijn binnen de vastgestelde bestuurlijke, juridische, ruimtelijke en financiële kaders.

5.2 PLANNEN EN AMBITIES STAKEHOLDERS

Een samenvatting van de gesprekken met stakeholders treft u aan in bijlage II. De stakeholders kunnen zich in grote lijnen vinden in de variabelen die in het toetsingskader zijn opgenomen. Zo

¹⁵ Onder een integrale intake wordt verstaan de gezamenlijke beoordeling van een initiatief tot woningbouw vanuit de regierol van de gemeente op het terrein van stedenbouw, grondzaken, ruimtelijke ordening, wonen en toegankelijkheid.

is men het er over eens dat er voor de korte termijn teveel woningen zijn gepland. Ook onderschrijven de stakeholders de behoefte aan verruiming van het aanbod van eengezinswoningen. Daarmee kan ook de positie van Leidschendam-Voorburg als aantrekkelijke groene duurzame woongemeente voor jonge gezinnen verder worden versterkt. Twijfel bestaat ten aanzien van de verhoging van de kwaliteit van nieuwbouwwoningen uit oogpunt van de betaalbaarheid ervan. In dit verband is geduid op de problemen in de betaalbaarheid van woningen voor starters. Kwaliteit van ouderenwoningen kan deels worden behaald in de bestaande woningvoorraad. Kanttekeningen worden geplaatst bij doorstroming, aangezien dit effect vooral is te realiseren via verleiding en aandacht voor de verkoop van de eigen woning op de huidige woningmarkt.

De oproep aan de gemeente is om vanuit een tweezijdig partnerschap de woningmarkt te stimuleren samen met betrokken partijen, zoals huurders- en kopersorganisaties, woningcorporaties, projectontwikkelaars, banken, makelaars en notarissen. Denkbaar is het organiseren van structureel overleg over inzet van maatregelen tot stimulering van de woningmarkt en acties rond nieuw te bouwen en opgeleverde woningbouwprojecten. Eenzijdige sturing vanuit ruimtelijke kaders voor de woningbouwontwikkeling wordt door stakeholders als te rigide ervaren. In de huidige woningmarkt is aanbodsturing geen optie meer. De gemeente blijft echter wel verantwoordelijk voor de ruimtelijke en functionele kaders voor de ontwikkeling van woningbouwplannen, maar schept daarin vooraf duidelijkheid en spant zich in om de besluitvormingsprocessen hieromtrent te bespoedigen. Sturing op fasering van woningbouwontwikkelingen is volgens sommige stakeholders een natuurlijk proces. Als belangrijk instrument voor het stimuleren van de woningmarkt is genoemd de uitstraling van locatie en woonomgeving voor toekomstige woningbouw.



6. Herijking woningbouwprogramma 2010-2040

Basis voor de herijking van het woningbouwprogramma is de analyse van het actuele woningbouwprogramma aan de hand van het toetsingskader, de visie van stakeholders en de ontwikkelruimte voor potentiële woningbouw in de Structuurvisie Ruimte voor Wensen '20-'40 (herijking 2012). Het herijkte woningbouwprogramma is richtinggevend tot 2015 en heeft voor de periode daarna vooral een prognosticerend karakter, aangezien de woningmarkt ten opzichte van een aantal jaar geleden ingrijpend is gewijzigd en de planontwikkeling na 2015 daarvoor wordt bemoeilijkt.

6.1 WONINGMARKTSTRATEGIE

In aansluiting op de hiervoor geschetste woningbehoefte en ontwikkelingen op de woningmarkt hanteert de gemeente de volgende strategie voor de herijking van het woningbouwprogramma¹⁶:

- Vaststelling ruimtelijke kaders voorafgaand aan de planontwikkeling;
- Het creëren van stedenbouwkundige ruimte voor de lange termijn.
- Vraaggerichte planontwikkeling;
- Niet teveel woningbouwplannen tegelijk in behandeling nemen;
- Facilitering grondgebonden woonvormen (binnenstedelijk/compact) om gezinnen in de gemeente te houden of aan te trekken;
- Het type ouderenwoningen niet alleen vertalen in appartementen; het onderzoeken van alternatieven, bijvoorbeeld patiowoningen.

6.2 INVENTARISATIE GEPLANDE WONINGBOUW

Op basis van de inventarisatie van woningbouwprojecten waarvoor een bouwvergunning is verleend dan wel een anterieure overeenkomst is afgesloten, ontstaat het volgende overzicht van actuele woningbouwplannen.

WONINGBOUWPROGRAMMA (indicatief)	Jaar	Soc.	MG	EG	Tot.	Sloop	Netto
totaal aantal woningen (abs.)	2010	79	299	13	312	41	271
% sociale woningbouw 2010		25%					
% meergezinswoningen 2010		96%					
totaal aantal woningen (abs.)	2011	0	88	4	92	49	43
% sociale woningbouw 2011		0%					
% meergezinswoningen 2011		96%					
totaal aantal woningen (abs.)	2012	48	38	66	104	90	140
% sociale woningbouw 2012		46%					
% meergezinswoningen 2012		37%					

¹⁶ Uit: Informatiebijeenkomst woningmarktstrategie Haaglanden d.d. 24 november 2011

WONINGBOUWPROGRAMMA (indicatief)	Jaar	Soc.	MG	EG	Tot.	Sloop	Netto
totaal aantal woningen (abs.)	2013	183	360	126	486	167	167
% sociale woningbouw 2013		38%					
% meergezinswoningen 2013		74%					
totaal aantal woningen (abs.)	2014	31	94	70	164	106	58
% sociale woningbouw 2014		19%					
% meergezinswoningen 2014		57%					
TOTAAL TOT 2015		341	879	279	1158		
GEMIDDELD PER JAAR NETTO	232						
GEMIDDELD SOCIAAL PER JAAR	68	29%					
GEMIDDELD MG PER JAAR	176						

6.3 HERIJKing WONINGBOUWPROGRAMMA TOT 2015

De beïnvloedbare woningbouwplannen in het actuele woningbouwprogramma tot 2015 zijn beoordeeld aan de hand van het toetsingskader. Er is sprake van de mogelijkheid tot bijsturing van woningbouwplannen binnen de vastgestelde bestuurlijke, juridische, ruimtelijke en financiële kaders. In de huidige woningmarkt is het lastig in te schatten of het woningbouwprogramma financieel haalbaar is. Een volledig overzicht van alle beïnvloedbare woningbouwplannen vindt u in bijlage I. Het herijkte woningbouwprogramma is richtinggevend tot 2015 en heeft voor de middellange (2015-2025) en lange termijn (2025-2040) vooral een prognosticerend karakter.

6.3.1 Omvang en type

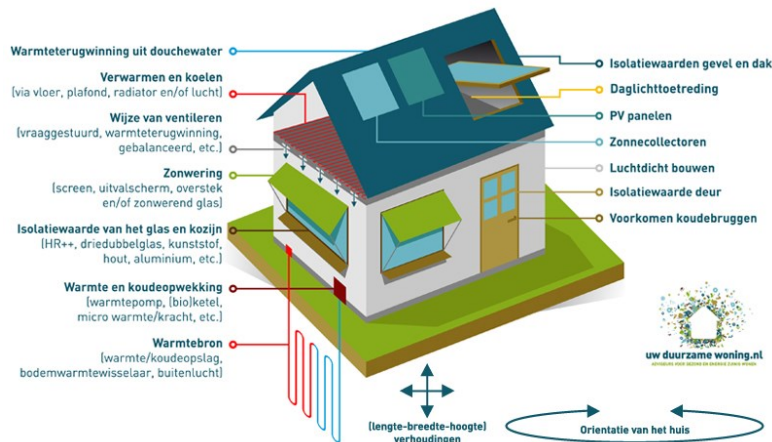
Er is sprake van een te grote productie van woningen de komende jaren. De kansen voor de woningmarkt zijn berekend op ± 125 woningen per jaar (netto)¹⁷, terwijl de jaarlijkse plancapaciteit nu 232 woningen bedraagt. Het overschot aan plannen wordt nog versterkt door het grote aantal nog niet verkochte woningen dat in 2010 en 2011 is opgeleverd. Een te hoge productie van woningen kan lokaal prijsverlagend werken. Dit is niet in het belang van de lokale markt en werkt averechts in de verkoop van woningen, zodat het temporiseren van de geplande woningbouw noodzakelijk is. In het licht van de geconstateerde verzadiging van de appartementenmarkt en het behoud van de aantrekkelijkheid van een groene duurzame woongemeente bestaat tot 2015 over het algemeen weinig behoefte aan appartementen met uitzondering van appartementen met onderscheidende kwaliteit en in de huursector.

6.3.2 Duurzaamheid en aanpasbaarheid

Met uitzondering van de woningbouwplannen aan de Weidestraat, Van Barbansonstraat en Rozenlaan worden er in de huidige woningbouwplannen tot 2015 vooralsnog geen extra investeringen gedaan door de gemeente in duurzaamheid en aanpasbaarheid. In het licht van

¹⁷ Uit: Herijking ruimtelijk programma Structuurvisie 2011

de steeds hoger wordende energierekening en de toenemende vergrijzing is blijvende inzet op duurzame en aanpasbare bouw noodzakelijk. Ook draagt het duurzaam, energiezuinig bouwen bij aan het doel om in 2050 samen met de regio Haaglanden klimaatneutraal te zijn. Duurzaam en aanpasbaar bouwen geldt als gemeentelijke ambitie voor woningbouw.



De kaders hiervoor zijn gesteld in het Harmonisatiebesluit Aanpasbaar Bouwen en het Klimaatplan 2009-2020 inclusief het werken met het instrument GPR-Gebouw®¹⁸ dat de ontwikkelaar de mogelijkheid biedt om keuzes te maken in hoe duurzaam en aanpasbaar gebouwd kan worden. Het is immers altijd duurder om achteraf nog investeringen in de aanpasbaarheid en duurzaamheid van woningen te doen. Er bestaan ook hypotheekvormen om met toekomstige kopers extra investeringen in duurzaamheid af te spreken. Dit zijn argumenten om vast te houden aan duurzame en aanpasbare bouw. Stakeholders zien dit echter als een extra knelpunt voor de betaalbaarheid van woningen, maar zijn ook niet degenen die profiteren van de investeringen in energiezuinig bouwen, dat zijn huurders en toekomstige kopers.

6.3.3 Sociale woningbouw

In het Coalitieakkoord 2010-2014 “Verantwoord vooruit” Gemeente Leidschendam-Voorburg d.d. mei 2010 is in **§ 4.5 Programma Ruimtelijke Inrichting** onder Volkshuisvestingsbeleid vermeld: *“Het beleid dat 30% van de nieuwe woningen in de sociale sector wordt gebouwd, blijft gehandhaafd. Dat strookt ook met regionale afspraken. Wel is het zo dat de norm generiek, en niet per locatie, wordt gehanteerd. Als de 30% norm binnen een locatie niet gehaald wordt, worden vervangende locaties aangewezen. Tevens is een goede jaarlijkse monitoring over het behalen van de norm vereist. Er komen in ieder geval nadere afspraken over twee projecten waarbij de 30% norm niet gehaald kan worden, namelijk de ontwikkeling bij kerk De Goede herder en Schakenbosch. Daar staat tegenover dat op de CBS-locatie een groter dan 30% deel uit sociale woningbouw kan bestaan.”*

De motie over de realisatie van 30% sociale woningbouw¹⁹ stelt: *“bij het vaststellen van de randvoorwaarden van ruimtelijke ontwikkelingen, waaronder woningbouwplannen, de 30% sociale woningbouw als generiek uitgangspunt te nemen en een uitspraak te doen over de*

¹⁸ Computerprogramma dat in alle bouwplannen gebruikt moet worden ter vaststelling van de mate van duurzaamheid, energiezuinigheid, materiaalgebruik, milieuvriendelijkheid, gezondheid, veiligheid en toekomstwaarde van een woning.

¹⁹ Motie d.d. 26 april 2011

mogelijke financiering van de sociale component.” Dit is meegenomen in de toetsingscriteria voor de beoordeling van (initiatieven tot) woningbouwplannen en heroverweging van bestaande woningbouwplannen. De doelstelling van 30% sociale woningbouw wordt gemiddeld genomen tot 2015 jaarlijks gehaald.

6.4 PROGNOSE POTENTIËLE WONINGBOUW

De lange termijnplanning voor de ruimtelijke ontwikkeling van de ontwikkellocaties uit de Structuurvisie Ruimte voor Wensen '20-'40 (herijking 2012) betekent dat te zijner tijd wel opnieuw de resultaten van periodiek behoefte- en marktonderzoek moeten worden geraadpleegd. Nu zijn slechts beperkt uitspraken mogelijk over toekomstige woningbouw. Samenvattend resulteert uit de woningbehoefte en -markt alsmede de reacties van stakeholders de volgende prognose voor de ontwikkeling van potentiële woningbouw op de middellange en lange termijn:

- Op (middel)lange termijn is de omvang van het indicatieve woningbouwprogramma groter dan nu op basis van marktverkenningen haalbaar wordt geacht.
- In een aantal woningbouwprogramma's sluit het woningtype onvoldoende aan op de vraag; als voorbeeld geldt de planning van (dure) koopappartementen, terwijl er in de gemeente sprake is van een overschot aan dit woningtype. De laatste jaren zijn er in deze gemeente verhoudingsgewijs veel appartementen gebouwd, met name in de duurdere prijsklasse.
- Op grond van de huidige woningbehoefte en woningmarkt verdient het bouwen van goedkope en middeldure eengezinswoningen in de koopsector de voorkeur.
- Gezien de huidige economische situatie is een verschuiving in de woningbehoefte van koop naar huur zichtbaar. Dit aspect moet worden meegewogen in de ontwikkeling van woningbouwplannen.
- Vanwege de stijging van de energierekening met 8% per jaar geldt duurzaam bouwen als een gemeentelijke ambitie, met name voor sociale woningen.
- Gelet op de toenemende vergrijzing is een gemeentelijke ambitie dat de te bouwen woningen in de nabijheid van winkels en voorzieningen – specifiek bestemd voor ouderen – onder



Woonkeur²⁰ worden gebouwd.

- Het ontwikkelen van potentiële woningbouwlocaties verdient zeker op korte termijn niet de voorkeur, omdat het aantal jaarlijks geplande woningen op grond van de huidige marktverkenning te groot is.

6.5 CONCLUSIE HERIJKING

De herijking van het actuele woningbouwprogramma ultimo 1 december 2011 heeft geleid tot het formuleren van toetsingscriteria voor de beoordeling, prioriteitsstelling en fasering van (initiatieven tot) woningbouwprojecten en heroverweging van bestaande plannen. Deze toetsingscriteria bieden een instrument om – juist in economisch slechte tijden – de woningmarkt daar waar mogelijk te kunnen beïnvloeden.

²⁰ Onder een woning met WoonKeur wordt verstaan een levensloopbestendige woning

Doel is in een vroeg stadium vraag en aanbod op elkaar af te stemmen, teneinde woningbouwplannen zo goed mogelijk te laten aansluiten op de actuele woningbehoefte en de woningmarkt.

Het eventueel bijsturen van geplande woningbouw kan enerzijds voorkomen dat er onverkoopbare projecten worden ontwikkeld en anderzijds kan bijsturing een bijdrage leveren aan de gemeente die wij willen zijn en de ambities die de gemeente nastreeft. Het herijkte woningbouwprogramma is richtinggevend tot 2015 en heeft voor de periode daarna vooral een prognosticerend karakter. Na vaststelling van de Structuurvisie Ruimte voor Wensen '20-'40 (herijking 2012) volgt eventuele bijsturing en inbedding van het toetsingskader in het Uitvoeringsprogramma van de Structuurvisie. De haalbaarheid van deze bijsturing is sterk afhankelijk van externe financiële factoren.

7. BIJLAGE I - Woningbouwprogramma ultimo 01/12/2011 (indicatief)

WONINGBOUWPROGRAMMA	Jaar	Beïnvloedbaar	Soc.	MG	EG ²¹	Tot.	Sloop	Netto
Frekeweg (Schaecken/Fore)	2010	nee	24	96		96	1	95
Dillenburgsingel I	2010	nee	36	36		36	36	0
Dillenburgsingel II	2010	nee	0	69		69		69
Sint Bonifaciusstraat	2010	nee	0		1	1		1
Versteegstraat	2010	nee	1	27	8	35		35
Nieuw Hadriani II,III en IV	2010	nee	0	50		50		50
De Cascade II	2010	nee	18	21		21	1	20
Oostvlietweg 8 en 34	2010	nee	0		2	2	2	0
Dr. Van Noortstraat/Meerlaan	2010	nee	0		2	2	1	1
			79	299	13	312	41	271
% sociale woningbouw 2010		25%						
% meergezinswoningen 2010		96%						
Het Kwadrant	2011	nee	0	21		21		21
Rodelaan 44	2011	nee	0		1	1		1
(C) Damplein	2011	nee	0	67	0	67	7	60
Delflandstraat	2011	nee	0			0	42	-42
Veursestraatweg 147	2011	nee	0		1	1		1
Veurse Achterweg 67+69	2011	nee	0		2	2	1	1
			0	88	4	92	50	42
% sociale woningbouw 2011		0%						
% meergezinswoningen 2011		96%						
Sint Bonifaciusstraat 14 + 18	2012	nee	0		2	2		2
Sint Bonifaciusstraat/Duinwal	2012	nee	0		10	10		10
Park Leeuwenberghlaan 14	2012	nee	0		1	1	1	0
Oosteinde 20	2012	nee	0		1	1	1	0
Van Barbansonstraat	2012	nee	28	33	32	65	60	5
Rozenlaan	2012	nee	20		20	20		20
Damlaan 1	2012	nee	0	5		5		5
			48	38	66	104	62	42
% sociale woningbouw 2012		46%						
% meergezinswoningen 2012		37%						
Weidestraat 1e fase	2013	nee	88	88	18	106	59	47
Fluitpolderplein	2013	nee	24	55	25	80		80
Mariënpark	2013	nee	28	106		106	30	76
(F4) Landscheidingstraat	2013	nee	24	24		24	12	12
(A1) Tuinderijstraat	2013	nee	0		6	6	14	-8
(A2) Plaspoelkade-Midden	2013	nee	0	24	12	36	28	8
(B) Plaspoelstraat	2013	nee	19	19	28	47	0	47
(D1-H2) Rijnlandstr. Noord	2013	nee	0	17	13	30	18	12
(D2) Damlaan	2013	nee	0	9		9		9

²¹ MG = meergezinswoning / EG = eengezinswoning

WONINGBOUWPROGRAMMA	Jaar	Beïnvloedbaar	Soc.	MG	EG ²¹	Tot.	Sloop	Netto
(D4-E2-E1) Rijnlandstr.Zuid	2013	nee	0		22	22	36	-14
Fonteinburghlaan	2012	*	0	8		8		8
Westeinde (Zoet)	2012	*	0	10	2	12	1	11
Eemwijk Oosteinde 114	2012	*	nbn	nbn	nbn	nbn	nbn	nbn
Rustoord	2013	*	nbn	nbn	nbn	nbn	nbn	nbn
			183	360	126	486	198	288
% sociale woningbouw 2013		38%						
% meergezinswoningen 2013		74%						
(A3) Plaspoelkade Zuid	2014	nee	0	25	6	31	52	-21
(G2) Schoorlaan	2014	nee	0		23	23		23
(I) Vidomeshof	2014	nee	31	31	20	51	54	-3
(J) Molenpad	2014	nee	0	38	21	59		59
Duivenvoordecorridor	2014	*	nbn	nbn	nbn	nbn	nbn	nbn
Stompwijk	2014	*	nbn	nbn	nbn	nbn	nbn	nbn
De Goede Herderkerk	2014	*	nbn	nbn	nbn	nbn	nbn	nbn
			31	94	70	164	106	58
% sociale woningbouw 2014		19%						
% meergezinswoningen 2014		57%						
TOTAAL TOT 2015			341	879	279	1158		
GEMIDDELD PER JAAR NETTO	232	29%						
GEMIDDELD SOCIAAL PER JAAR	68							
GEMIDDELD MG PER JAAR	176							
Rijnlandlaan	2015	*	nbn	nbn	nbn	nbn	nbn	nbn
(F3-G1-H1) Leytsche Hof	2015	*	nbn	nbn	nbn	nbn	nbn	nbn
Sonneruyter	2015	*	nbn	nbn	nbn	nbn	nbn	nbn
Pr. Annalaan	2016	*	nbn	nbn	nbn	nbn	nbn	nbn
Schakenbosch	2017	*	nbn	nbn	nbn	nbn	nbn	nbn
Stompwijk	2018	*	nbn	nbn	nbn	nbn	nbn	nbn
Pr. Marie Louiselaan	2020	*	nbn	nbn	nbn	nbn	nbn	nbn
Pr. Carolinalaan	2020	*	nbn	nbn	nbn	nbn	nbn	nbn
Weidestraat 2e fase	2020	nee	0		18	18	30	-12
Schoorwijk	2020	ja	nbn	nbn	nbn	nbn	nbn	nbn
Duivenvoordecorridor	2020	*	nbn	nbn	nbn	nbn	nbn	nbn
Stompwijk	2020	*	nbn	nbn	nbn	nbn	nbn	nbn
CBS-locatie	2020-2040		nbn	nbn	nbn	nbn	nbn	nbn
Klein Plaspoelpolder	2020-2040		nbn	nbn	nbn	nbn	nbn	nbn
Hokatex Westeinde	2020-2040		nbn	nbn	nbn	nbn	nbn	nbn
Pleunis Westeinde	2020-2040		nbn	nbn	nbn	nbn	nbn	nbn
Leidschendam-Zuid	2020-2040		nbn	nbn	nbn	nbn	nbn	nbn
Leidsenhage	2020-2040		nbn	nbn	nbn	nbn	nbn	nbn
Bovenveen	2020-2040		nbn	nbn	nbn	nbn	nbn	nbn
Noordsingel	2020-2040		nbn	nbn	nbn	nbn	nbn	nbn
Zürichgebouw	2020-2040		nbn	nbn	nbn	nbn	nbn	nbn
* = beperkt beïnvloedbaar binnen de vastgestelde bestuurlijke, juridische, ruimtelijke en financiële kaders.								

8. BIJLAGE II - RESULTATEN STAKEHOLDERSOVERLEG

De plannen en ambities vanuit de stakeholders op de woningmarkt zijn als volgt samengevat:

Welke woningbouwontwikkeling vindt u belangrijk?

- toevoeging eengezinswoningen voor de doorstroming
- clustering van woningen voor senioren dichtbij woonzorgvoorzieningen
- nieuwbouw voor senioren kansrijk in nabijheid winkelcentra en voorzieningen
- flexibele bouw woonzorgcentra met het oog op veranderende vraag
- vermindering focus op specifieke doelgroepen als starters en senioren.

Welke plannen en ambities ziet u voor de gemeente?

- promotie gemeente als aantrekkelijke groene woongemeente
- investeringen in de openbare ruimte
- aanpassing stedenbouwkundige kaders voor gewenste buitenruimte
- onderzoek naar maatwerk in toewijzing van specifieke ouderenwoningen aan ouderen
- kansen op de woningmarkt voor kleinschalige woonvoorzieningen voor ouderen
- concretisering woningbehoefte en marktverkenning per locatie
- inrichting infobalie voor expats
- inspelen op de verwachte vraag van ouderen naar huurwoningen
- behoefte aan goedkope huurappartementen

Welke rol ziet u voor gemeente en partners?

- meer promotie aantrekkelijke groene duurzame gemeente
- faciliteren en prioriteren van toekomstige woningbouw vanuit de vraag.
- faciliterende rol gemeente in besluitvormingsprocessen bij woningbouwprojecten
- facilitering aanpassing en verduurzaming bestaande woningvoorraad
- stimulering keuzevrijheid
- stimulering woningmarkt samen met marktpartijen
- initiërende en toetsende rol van de gemeente in projectontwikkeling
- samen met marktpartijen de woningmarkt te stimuleren
- meer promotie nieuw gebouwde woningen
- doorstroming alleen mogelijk via verleiding in samenspraak met betrokken partijen
- meer woningbouwontwikkeling vanuit partnerschap projectontwikkelaar en gemeente
- samenwerking wijkplatforms, bewonerscommissie van corporaties, zorgcentra en gemeente
- vermindering inzet op extra eisen voor duurzaamheid