



REGIONALE WOONVISIE

RIJNSTREEK 2005 – 2009



bevat het

BOUWSCENARIO RIJNSTREEK

november 2005

REGIONALE WOONVISIE
RIJNSTREEK 2005 – 2009

*Vastgesteld in de vergadering van het portefeuillehoudersoverleg
ruimtelijke ordening c.a. op 27 oktober 2005*

INHOUD

1. Het belang van een regionale woonvisie	3
2. Kaders voor de woonvisie	5
- <i>Regiovisie Ruimtelijke Ontwikkeling Rijnstreek +</i>	
- <i>Streekplan Zuid-Holland Oost</i>	
- <i>Woonvisie Zuid-Holland 2005 -2014</i>	
- <i>Rijksbeleid ten aanzien van luchthaven Schiphol (20 KE contour)</i>	
3. De gemeentelijke woonvisies en het Bouwscenario Rijnstreek	7
- <i>De woonvisies</i>	
- <i>Het Bouwscenario</i>	
4. Enkele kenmerken van de woningmarkt Rijnstreek	14
- <i>Verhuisrelaties</i>	
- <i>Woningvoorraad</i>	
- <i>Leeftijdsopbouw en bevolkingsprognose</i>	
5. Woonruimteverdeling	18
- <i>Koopsector</i>	
- <i>Huursector</i>	
6. Wonen, zorg en welzijn	23
- <i>Intramurale plaatsen</i>	
- <i>Nultredenwoningen</i>	
- <i>Woonzorgzones</i>	
7. Conclusies en aanbevelingen	27
- <i>Conclusies</i>	
- <i>Aanbevelingen</i>	



1. HET BELANG VAN EEN REGIONALE WOONVISIE

In de afgelopen 2 jaar hebben de meeste Rijnstreekgemeenten een woonvisie vastgesteld. Aanleiding voor het maken van de woonvisie was in alle gevallen de veranderde omstandigheden op de woningmarkt, en het feit dat in het recente streekplan Zuid-Holland Oost een woonvisie verplicht is gesteld als een gemeente een 'witte vlek' binnen de contour wil gaan benutten voor woningbouw. Niet onbelangrijk is ook het feit dat in het rijks- en provinciale beleid het zeer restrictieve beleid is ingewisseld voor de zogenaamde 'migratie nul'-benadering waardoor in de praktijk de bouw mogelijkheden voor de gemeenten zijn verruimd.

In de woonvisies onderzoeken de gemeenten de woningbehoefte in de periode tot 2015/2020. Gekeken wordt hoe door middel van nieuwbouw of door aanpassingen in de voorraad in die behoefte kan worden voorzien. Doelgroepen worden onderscheiden. De woonvisies bevatten een concreet bouwprogramma en een beleid hoe in de komende jaren wordt omgegaan met de voorraad. In hoofdstuk 3 geven we de inhoud van de visies weer.

Elke gemeente ambieert de eigen woningbehoefte – in aantallen en naar soorten woningen – te huisvesten en ziet daartoe ook grosso modo mogelijkheden. De afhankelijkheid aan de regionale markt is gering. Ook bewoners geven aan toch vooral in de eigen gemeente te willen (blijven) wonen.

De regionale woonvisie Rijnstreek wil expliciet aandacht besteden aan de werking van de regionale woningmarkt. Ze wil daarmee iets toevoegen aan de gemeentelijke woonvisies. Het idee is dat er een regionale woningmarkt Rijnstreek is. Dat de gemeenten in de Rijnstreek in volkshuisvestelijke zin onderlinge relaties kennen c.q. een woningmarkt vormen die te onderscheiden is van woningmarkten eromheen. In hoofdstuk 4 gaan we dit onderzoeken. De regionale dynamiek is – zoals we zullen zien – aanwezig en heeft praktische waarde. Het is een onderlegger voor bestuurlijke samenwerking. En daarmee zijn we bij een tweede reden om aandacht te besteden aan de regionale markt: de bestuurlijke invalshoek. De gemeenten in de Rijnstreek werken al jaren samen om eigen en gezamenlijke beleidsdoelen te realiseren. Al vanaf circa 1990 vormen de gemeenten met elkaar een Regionale Volkshuisvestingscommissie (RVC) en is er portefeuillehoudersoverleg van de wethouders ruimtelijke ordening c.a..

Gemeenten moeten zich bewust zijn van de woningmarkt waar ze deel van uitmaken. En ze moeten kunnen nalezen hoe in die gedeelde woningmarkt wordt omgegaan met bouwen en

wonen, en welke bijdrage elke gemeente levert in het voorzien van een woonbehoefte in die markt. De regionale woonvisie Rijnstreek wil aspecten van de regionale woningmarkt zichtbaar maken. De regionale woonvisie wil gemeenschappelijke doelstellingen en beleid helder maken. Inwoners en woningzoekenden hebben er baat bij.

Ook andere partijen hebben baat bij een regionale visie. Door het opstellen van een gezamenlijke woonvisie slaan de Rijnstreekgemeenten een brug naar de provincie Zuid-Holland en naar de in de Rijnstreek samenwerkende woningcorporaties.

In het provinciaal beleid wordt de Rijnstreek als eenheid aangesproken en worden volkshuisvestelijke en bestuurlijke doelen aan de regio verbonden. Zo geldt voor de Rijnstreek - als deel van het Groene Hart – een contourenbeleid met migratiesaldo nul op regionaal niveau. Ten aanzien van de woonruimteverdeling ziet de provincie de Rijnstreek als woningmarktregio in het kader van de toepassing van de Huisvestingswet. Hierdoor mag de regio een hogere dan de wettelijke koopprijsgrens hanteren alsmede bindingscriteria stellen. De provincie vraagt in haar recente Woonvisie (zie hoofdstuk 2) aan de Zuid-Hollandse regio's om een woonvisie te maken. Tevens vraagt ze van elke regio om een Bouwscenario op te stellen.

De woningcorporaties in de Rijnstreek werken sinds een aantal jaren samen in de Stichting Woonmarkt Rijnstreek (SWR). De stichting verzorgt een uniform systeem van woonruimteverdeling in de regio. Gesprekspartner namens de gemeenten voor de opzet van het systeem is het portefeuillehoudersoverleg ruimtelijke ordening c.a.. Het huidige convenant loopt - in eerste instantie - tot 31 december 2006. Een regionale woonvisie kan sturing gaan geven aan de regionale woonruimteverdeling daarna. In hoofdstuk 5 richten we ons speciaal op de toewijzing van de corporatie-woningen.

Wonen, zorg en welzijn is een thema dat met de toenemende vergrijzing – in Nederland en in de Rijnstreekgemeenten - snel aan belang wint. In hoofdstuk 6 maken we een begin met het in kaart brengen van de opgave die er rond dit thema in de Rijnstreek ligt.



2. KADERS VOOR DE WOONVISIE

In de gemeentelijke woonvisies wordt een analyse gemaakt van vraag en aanbod in de gemeente. De resultaten van deze analyse, tesamen met beleid dat de gemeente uit andere hoofde voert, leiden tot het formuleren van een aantal beleidsvoornemens. Bij het formuleren van deze voornemens houden de gemeenten rekening met documenten van andere overheden. Documenten die kaders stellen aan het planologische beleid en aan het woonbeleid. Het is nuttig om een overzicht te geven van de belangrijkste documenten, vooral ook omdat ze mee de richting bepalen van de regionale woonvisie.

Regiovisie Ruimtelijke Ontwikkeling Rijnstreek +

In 2002 hebben de gemeenten van het Rijnstreekberaad, samen met de gemeente Bodegraven, een visie vastgesteld met daarin strategische keuzen voor de ruimtelijke ontwikkeling op regionaal niveau. Belangrijke uitspraken in de regiovisie zijn:

- Leidend voor de te ontwikkelen woonmilieus en woningtypen is de toekomstige woningvraag. Rekening moet worden gehouden met enerzijds vergrijzing en anderzijds de opgave om jongeren en starters te kunnen huisvesten.
- Voor de woonmilieus betekent dit dat bij nieuwbouw met name wordt ingezet op landelijk wonen, centrum-stedelijk wonen en (in mindere mate) centrum-dorps wonen. Voor de woningtypen betekent het de bouw van compacte binnenstedelijke stadswoningen in uiteenlopende prijsklassen (huur en koop), en landelijk wonen in lage dichtheden.
- Woningbouw vindt in principe plaats binnen de huidige planologische ruimte (rode contouren). Zoekruimte voor woningbouw buiten de contouren is gelegen in de Oude Rijnzone (en hierbinnen vooral aansluitend aan Alphen aan den Rijn, Bodegraven en Hazerswoude-Rijndijk), de Aar- en Amstelzone (de uitvoering van het IOP gaat gepaard met woningbouw), de bebouwingslinten (zowel oude als ook nieuwe linten) en het landelijk gebied (bij toepassen van de ruimte-voor-ruimte-regeling).
- De regio streeft geen opvangtaak in het huisvesten van mensen van buiten de Rijnstreek na.

Streekplan Zuid-Holland Oost

Eind 2003 hebben Provinciale Staten een nieuw streekplan vastgesteld voor het oostelijk deel van Zuid-Holland – deel van het Groene Hart van Holland. Als eerste ‘structurerend element’ is geformuleerd dat in het streekplangebied een terughoudend beleid wordt gevoerd met betrekking tot nieuwe stedelijke functies (restrictief verstedelijkingsbeleid), en dat rond de kernen bebouwingscontouren zijn getrokken. Andere uitspraken zijn:

- Binnen de contouren wordt uitgegaan van intensief ruimtegebruik. Een gemeente kan overgaan tot het benutten van binnen de contouren gelegen ‘te ontwikkelen gebieden’ nadat ze een structuurvisie voor het gehele grondgebied heeft vastgesteld en nadat deze in regionaal verband is afgestemd op zaken als ruimtebehoefte en doelgroepen.

- Er wordt van uitgegaan dat de gemeenten in staat zijn om hun opgaven op het gebied van wonen, werken en voorzieningen binnen de contouren te realiseren. Voor woningbouw geldt als bovengrens ‘migratiesaldo nul’ op regionaal niveau.
- In de Oude Rijnzone moet ruimte worden geboden aan woon- en werklocaties waarvoor elders in de Rijnstreek geen plaats is. Tevens moeten in de zone de ecologische, landschappelijke en recreatieve kwaliteiten worden versterkt. Voor de zone wordt een transformatievisie opgesteld.
- De hoofdpoging voor de Aar- en Amstelzone is het herstructureren of transformeren van de bestaande glastuinbouwlocaties en het verbeteren van het landschap. Ook voor deze zone wordt een transformatievisie opgesteld.

Woonvisie Zuid-Holland 2005 – 2014

Begin 2005 hebben Provinciale Staten de Woonvisie Zuid-Holland vastgesteld. De provincie beschouwt de woonvisie “een zelfbindend beleidsdocument”” Als belangrijkste richtinggevendende uitspraken in deze woonvisie gelden:

- De afgelopen jaren is er in Zuid-Holland te weinig gebouwd; er is een woningtekort ontstaan. Daarnaast is de lange-termijn-woningbehoefte onderschat. De woningproductie moet om deze redenen fors omhoog. Per regio is de gewenste woningproductie berekend voor de periodes 2005-2009 en 2010-2014.
- De belangrijkste prioriteit ligt in het bouwen voor senioren en starters. Vooral alleenstaanden en éénouderhuishoudens bepalen de laatste jaren de groei van het aantal huishoudens. Vergrijzing (de toename van 75+ers) treedt in vrijwel alle gemeenten van Zuid-Holland op – vooral na 2015. De slaagkans voor jongeren en starters dient gelijk te zijn aan de slaagkans voor andere bevolkingsgroepen.
- Minstens 50% van de nieuwe behoefte aan woningen moet via verdichting en inbreiding in bestaand stedelijk gebied (binnen contour) gebouwd worden. In beginsel alle kernen moeten hieraan meedoen. Bij voorkeur wordt gebouwd dicht bij bestaande of nieuw te ontwikkelen stations en haltes van het openbaar vervoer.
- Gestreefd moet worden circa 30% sociale woningbouw in de nieuwbouw te realiseren. Als in regio’s de doorstroming effectief geregeld wordt, kan een percentage tussen de 25 en 30% gelden. Vanaf 2005 dient elke regio het aantal nieuw gebouwde sociale woningen te registreren.
- De provincie streeft naar de realisatie van 60.000 nulredenwoningen in de periode tot 2015. Elke regio moet hierin z’n aandeel nemen. De huisvesting van ouderen dient gekoppeld te zijn aan een regionale zorginfrastructuur. Het is de bedoeling om deze koppeling aan te brengen middels een werkwijze à la het Pact van Savelberg.
- Het bouwscenario van een regio is onderwerp van jaarlijks overleg tussen de regio en het College van GS om zodoende de beoogde productieverhoging te kunnen bewaken. De woonvisie is voor de provincie mede de basis om te beoordelen of voor de regio nadere toewijzingsregels bij de woonruimteverdeling aan de orde zijn.

Rijksbeleid ten aanzien van luchthaven Schiphol (20 KE contour)

Het rijk houdt vast aan het uitgangspunt dat Schiphol zich tot 2030 op de huidige locatie verder moet kunnen ontwikkelen. Dit heeft als consequentie dat woningbouw in de omgeving van de luchthaven op plaatsen waar dit uit een oogpunt van veiligheid en geluid niet wenselijk is, moet worden vermeden. In de Nota Ruimte (2004) heeft het rijk rondom Schiphol een zgn. 20 KE contour getekend waarbinnen geen nieuwe uitleglocaties zijn toegestaan. Herstructurering en intensivering in het bestaande bebouwde gebied is wel mogelijk. Het grondgebied van de gemeenten Alphen aan den Rijn, Jacobswoude, Liemeer, Nieuwkoop en Ter Aar valt in meerdere of mindere mate onder de 20 KE contour.



3. DE GEMEENTELIJKE WOONVISIES EN HET BOUWSCENARIO RIJNSTREEK

In dit hoofdstuk geven we een overzicht van de belangrijkste punten in de gemeentelijke woonvisies. Dit kan kort omdat er grote eenstemmigheid is over de analyse van de woningmarkt en over het noodzakelijke beleid. In een 4-tal tabellen zijn de bouwplannen van de gemeenten samengebracht in het 'Bouwscenario Rijnstreek'.

De woonvisies

Belangrijke constatering is dat elke gemeente in beginsel in staat is om tot 2015 de eigen woningbehoefte te accommoderen, en geen beroep doet op bouwruimte elders (met uitzondering van intramurale plaatsen). De gemeente Rijnwoude streeft (als enige) een aanzienlijke groei van het inwonertal na en wil dit bereiken door het realiseren van extra woningbouw in de Oude Rijnzone. Ook is een belangrijke constatering uit de woonvisies dat elke gemeente inzet op een beleid van bouwen voor bijzondere doelgroepen naast (duur) bouwen ter bevordering van de doorstroming. Specifiek voor de gemeente Alphen aan den Rijn is de grote vraag naar goedkope woningen. Doorstroming moet ervoor zorgen dat deze woningen in de bestaande voorraad beschikbaar komen. Ook de bouw van (moderne) appartementen moet helpen om in de vraag te voorzien. De Alphense (sociale) woningvoorraad blijft via de woonruimteregels toegankelijk voor inwoners uit omliggende Rijnstreekgemeenten.

Specifiek voor de gemeenten Jacobswoude, Liemeer, Nieuwkoop, Rijnwoude en Ter Aar is de positie van starters (jongeren) en senioren. Soms wordt vooral gekeken naar mogelijkheden om de bestaande voorraad geschikter te maken (liefst in elke kern van de gemeente), soms kijkt een gemeente ook naar nieuwbouw voor deze groepen. Voor starters is het beschikbaar stellen van startersleningen een veelgenoemd instrument. Voor senioren is uitbreiding van woonzorgvoorzieningen een punt dat veel genoemd wordt.

In aanvulling op de gemeentelijke woonvisies is het nuttig om op deze plaats een samenvatting te geven van de inhoud van een ander onderzoek dat de gemeenten betreft. In 2004 heeft Ecorys in opdracht van de gemeenten van het Rijnstreekberaad, en met steun van de provincie Zuid-Holland, onderzoek gedaan naar de leefbaarheid in de kleine kernen in de Rijnstreek. Ten aanzien van het onderdeel wonen blijkt uit dit onderzoek het volgende. Elke kleine kern heeft in meer of mindere mate te maken met een tekort aan woningen en

zorgvoorzieningen voor ouderen. Ook is er in elke kern onvoldoende passende en betaalbare huisvesting voor jongeren (starters). De volgende aanbevelingen worden gedaan:

- Voortzetting van de strategie om de huisvesting van starters in de bestaande voorraad te bevorderen. Door middel van woningbouw voor ouderen wordt ruimte gecreëerd in de bestaande voorraad.
- Het aanstellen van een ‘dorpsregisseur’ die in regionaal verband permanent de (nieuwbouw-)mogelijkheden van woningen voor ouderen en starters volgt en in het bredere verband van leefbaarheid beoordeelt.
- Onderzoeken van de mogelijkheden van ‘volkshuisvestelijke specialisatie’ van kernen in samenhang met ‘voorzieningspecialisatie’. (“Dat wil bijvoorbeeld zeggen dat in de ene kern een groter volume voor jongeren wordt gebouwd en in de andere kern een groter volume voor ouderen”).)
- De gemeenten zouden op regionaal niveau een plan moeten ontwikkelen aangaande woonzorgvoorzieningen en woonzorgzones voor de Rijnstreek als geheel, om gebruik te maken van elkaars kennis en ervaring.¹

Het Bouwscenario

Elke gemeentelijke woonvisie bevat een concreet bouwprogramma. In de tabellen A t/m D (zie volgende bladzijden) zijn deze samengevoegd tot het ‘Bouwscenario Rijnstreek’. Het Bouwscenario laat zien wat in de Rijnstreek in totaal aan bouwplannen t/m 2009 en tot 2015 gepland is. De tabellen A en B geven daarbij het kwantitatieve beeld: ze tonen het nieuwbouwprogramma afgezet tegen de (beleidsmatig bepaalde) woningbehoefte en de planologische beperkingen die op dat programma van toepassing zijn. De tabellen C en D geven voor de periode t/m 2009 het kwalitatieve beeld: ze tonen de invulling van het nieuwbouwprogramma naar soort en prijs van de woningen en naar het aantal nultredenwoningen.

Met dit Bouwscenario komt de woningproductie in de Rijnstreek goed op gang. Het in de Woonvisie Zuid-Holland voor de Rijnstreek gewenste aantal woningen wordt ruim gehaald. Wel geldt voor een deel van het programma dat gemeenten nog planologische goedkeuring moeten krijgen.

Rijnwoude bouwt tot 2015 méér dan ‘migratiesaldo nul’, Alphen aan den Rijn minder. Rijnwoude bouwt in de Oude Rijnzone deels ook voor Alphen.

¹ Interessant in het licht van het rapport van Ecorys is een recent onderzoek in de regio Waterland. De provincie Noord-Holland heeft laten onderzoeken hoe de bouw van 1.950 ‘extra’ woningen in de kleine kernen in de regio het meeste rendement kan opleveren voor vitaliteit en leefbaarheid. Voor 35 zeer uiteenlopende ‘zoeklocaties’ is nagegaan of woningbouw (met telkens verschillende woningaantallen als alternatieven) kan bijdragen aan het instandhouden van allerlei basisvoorzieningen in de kernen. Als algemene conclusie geldt: “Hoewel de aanvullende woningbouw in veel gevallen niet toereikend zal zijn om basisvoorzieningen echt uit de gevarenzone te halen, blijkt dat op een aantal locaties versterking van het draagvlak van bestaande voorzieningen goed mogelijk is”. Aardig is het gegeven dat het effect van één extra te bouwen woning op de bevolkingsomvang van een kern geschat wordt op 1,68 inwoner. Echter door doorstroomeffecten zal het inwonertal in de andere kernen van deze gemeente en in de regio dalen. “Gemiddeld levert één extra woning in de periode 2003-2020 naar verwachting 1,03 extra inwoner voor Waterland in 2020 op”.

Bron: Kwartaalbericht 2005/2 ABF Research

Van het nieuwbouwprogramma t/m 2009 is bijna 15% in de categorie goedkope en betaalbare huur gepland. Daarbovenop is nog 15% in de categorie goedkope koop (tot € 180.000) gepland. Veel woningen worden in kleinschalige – dus relatief dure – plannen gerealiseerd. Een kleine 2.000 nulredenwoningen staan op het programma. In hoofdstuk 6 zullen we dit aantal bezien in het licht van de aan de regio toegerekende behoefte.

BOUWSCENARIO RIJNSTREEK

versie nov05

Tabel A1. Woningbouwprogramma's Rijnstreek 2005 - 2009 resp. 2010 - 2014

op basis van opgave gemeenten

	voorraad 2005	programma '05-'09	voorraad 2010	programma '10-'14	voorraad 2015
Alphen a/d Rijn	28.496	3.019	31.515	778	32.293
Rijnwoude	7.155	942	8.097	1.210	9.307
Ter Aar	3.274	424	3.698	490	4.188
Jacobswoude	4.065	275	4.340	275	4.615
Nieuwkoop	4.226	247	4.473	248	4.721
Liemeer	2.322	257	2.579	292	2.871
Totaal Rijnstreek	49.538	5.164	54.702	3.293	57.995

Tabel A2. Benodigd aantal woningen volgens WBR 2004 (toetsing per 2010 en 2015 aan uitgangspunt 'migratiesaldo nul')

op basis van gegevens provincie Zuid-Holland

			Benodigde voorraad 2010¹		Benodigde voorraad 2015²
Alphen a/d Rijn			31.299		33.305
Rijnwoude			7.713		8.127
Ter Aar			3.621		3.876
Jacobswoude			4.257		4.422
Nieuwkoop			4.452		4.641
Liemeer			2.440		2.532
Totaal Rijnstreek			53.782		56.903

¹Let op: inclusief woningen vanwege extramuralisering, inlopen woningtekort en vervangingsvraag.

²Let op: inclusief woningen vanwege extramuralisering, inlopen woningtekort 2005-2010 en vervangingsvraag.

versie nov05

Tabel B. Invulling woningbouwprogramma 2005 - 2009 resp. 2010 - 2014
planologisch

	programma 2005-2009	waarvan gepland in 'te ontwikkelen gebieden' ³	waarvan mogelijk geraakt door '20KE contour' ⁴	programma 2010-2014	waarvan gepland in 'te ontwikkelen gebieden'	waarvan mogelijk geraakt door '20KE contour'
Alphen a/d Rijn	3.019	0	0	778	0	0
Rijnwoude	942	220	0	1.210	130	0
Ter Aar	424	0	0	490	350	0
Jacobswoude	275	0	0	275	0	100
Nieuwkoop	247	0	0	248	0	0
Liemeer	257	100	100	292	30	30
Tot. Rijnstreek	5.164	320	100	3.293	510	130

³ In het streekplan is vastgelegd dat pas tot het benutten van binnen de bebouwingscontouren gelegen 'te ontwikkelen gebieden' kan worden overgegaan nadat de gemeente een structuurvisie voor de gehele gemeente heeft vastgesteld, die regionaal is afgestemd, en waarmee GS heeft ingestemd. Voor de inhoud van de structuurvisie gelden inhoudelijke vereisten. Volgens de provinciale woonvisie moet minstens 50% van de nieuwbouw binnen de bebouwde kom worden gerealiseerd.

⁴ De 20KE contour komt uit de Nota Ruimte. De contour heeft tot gevolg dat buiten bestaand bebouwd gebied geen nieuwe uitleglocaties kunnen worden ontwikkeld binnen de 20KE-contour. Voor de Rijn- en Veenstreek verstaat de provincie onder bestaand bebouwd gebied het gebied binnen de rode contouren van de gemeenten. Op 20 februari 2003 is het Luchthavenindielingsbesluit (LIB) in werking getreden. Krachtens dit besluit is ten behoeve van de luchthaven Schiphol beleid vastgesteld waarbinnen een nieuwbouwverbod en een beperkingengebied onderscheiden kan worden. Het centrum van het dorp Leimuiden en het noordwestelijke deel van de Aar- en Amstelzone vallen binnen zone 4 van het beperkingengebied. Nieuwbouw van woningen is in deze gebieden slechts mogelijk nadat een verklaring van geen bezwaar door de minister van Verkeer en Waterstaat in overeenstemming met de minister van VROM is afgegeven. De consequenties van het LIB kunnen nog niet ten volle worden overzien. Niet uit te sluiten is dat het LIB (op termijn) leidt tot een behoefte aan nieuwe bouwlocaties, buiten de huidige bebouwingscontouren.

Versie nov05

Tabel C. Invulling woningbouwprogramma 2005 - 2009
volkshuisvestelijk

	programma 2005-2009	waarvan goedkope en betaalbare huur (< € 499)⁵	waarvan dure huur (€ 499 - € 597)	waarvan vrijesectorhuur (> € 597)	waarvan goedkope koopwoningen (< € 180.000)	waarvan middeldure koopwoningen (€ 180 - € 300)	waarvan dure koopwoningen (> € 300.000)
Alphen a/d Rijn	3.019	297	188	293	549	627	1.065
Rijnwoude ⁶	942	188	141		94	236	283
Ter Aar	424	96	15	8	35	228	42
Jacobswoude	275	73	37		40	40	40
Nieuwkoop	247	60 (+46 verv.)	10	0	36	45	96
Liemeer	257	60	22		23	98	54
Tot. Rijnstreek	5.164	774	766		77	1.274	1.580

⁵ De provinciale woonvisie stelt als eis dat 30% van de woningproductie uit goedkope huur- en koopwoningen moet bestaan. "Indien in lokale woonvisies, door strategische woningbouw, wordt voorzien in doorstroomeffecten (...) kan een percentage sociale woningbouw tussen 25 en 30% worden overeengekomen."

Om aansluiting te houden bij de markt zoals die in de Rijnstreek is, zijn de prijsgrenzen hoger (duurder) dan die in de provinciale woonvisie aangehouden.

⁶ De gemeente Rijnwoude hanteert afwijkende prijsgrenzen: betaalbare huur tot 467 euro, dure en vrijesector huur boven 467 euro, goedkope koop tot 155.000 euro, middeldure koop tussen 155.000 en 350.000 euro, dure koop boven 350.000 euro.

versie nov05

Tabel D. Invulling woningbouwprogramma 2005-2009
ouderenhuisvesting

	programma 2005-2009	waarvan nultreden- woningen⁷	waarvan woningen met 'verzorgd wonen'⁸
Alphen a/d Rijn	3.019	ca. 1.200	262
Rijnwoude	942	435	89
Ter Aar	424	109	ca.35
Jacobsvoude	275	73-110	22
Nieuwkoop	247	99	22 (+46)
Liemeer	257	nmb	48
Tot. Rijnstreek	5.164	ca. 1.950	ca. 475

⁷ Een 'gewone' nultredenwoning is een woning die zonder trappen van buiten af bereikbaar is en waarbij de primaire ruimten (keuken, sanitair, woonkamer en minimaal één slaapkamer) zich op dezelfde woonlaag bevinden. Bron: Woonvisie Zuid-Holland.

⁸ 'Verzorgd wonen' betreft nultredenwoningen waarbij (de mogelijkheid tot het verkrijgen van) extramurale verzorging, verpleging en begeleiding onderdeel uitmaken van het geboden arrangement. Zorg is op afroep mogelijk. Zorgvoorzieningen en diensten zijn in de directe omgeving. Bron: Woonvisie Zuid-Holland.



4. ENKELE KENMERKEN VAN DE WONINGMARKT RIJNSTREEK

Eind 2004 bestond de woningvoorraad in de Rijnstreek uit circa 49.000 woningen. Van deze woningen stonden er 28.000 (= 57%) in Alphen aan den Rijn, en 21.000 (= 43%) in de gemeenten Jacobswoude, Liemeer, Nieuwkoop, Rijnwoude en Ter Aar.

In dit hoofdstuk willen we enkele kenmerken van de woningmarkt Rijnstreek in beeld brengen.

Hoe zijn de verhuisrelaties, hoe ziet de woningvoorraad eruit, hoe ontwikkelt zich de leeftijdsopbouw van de bevolking? In welke mate vullen de centrumgemeente Alphen aan den Rijn en de overige gemeenten elkaar aan? Hoe functioneert c.q. presteert de woningmarkt Rijnstreek? Daarbij richten we ons in dit hoofdstuk op de gehele woningvoorraad. In het volgende hoofdstuk kijken we naar het deel van de woningvoorraad waar van gemeentewege huisvestingsregels op van toepassing zijn.

Verhuisrelaties

Kijken we allereerst naar de herkomst van de mensen die zich de afgelopen jaren in de gemeenten hebben gevestigd. Verhuizingen uit of naar de gemeente duiden op de aanwezigheid of juist het ontbreken van bepaalde woningtypen en woonmilieus. In bredere zin werpen verhuizingen uiteraard licht op maatschappelijke en sociale verbanden. Beleidsmatig hebben de Rijnstreekgemeenten tot taak een werend beleid te voeren ten aanzien van vestigers van buiten de streek.

**Tabel 4.1 Herkomst vestigers in de Rijnstreekgemeenten in de periode 2001-2003
Gemiddeld per jaar in procenten**

	Herkomst binnen regio*	Herkomst overig west-Nederland
Alphen aan den Rijn	40	60
Jacobswoude	46	54
Liemeer	36	64
Nieuwkoop	61	39
Rijnwoude	21	79
Ter Aar	70	30
Rijnstreek totaal	42	58

* *Binnengemeentelijke verhuizingen niet meegeteld!*

Bron: GBA-cijfers / provincie Zuid-Holland

Het percentage vestigers van buiten de regio is in 2001-2003 groter dan het percentage van binnen (excl. binnengemeentelijke verhuizingen). Met name Liemeer en Rijnwoude zijn gemeenten waar verhoudingsgewijs veel mensen van buiten de Rijnstreek zijn gaan wonen. In

Liemeer vooral mensen uit Amstelveen, Aalsmeer en Uithoorn; in Rijnwoude mensen uit Leiden, Den Haag en Zoetermeer.

Beschikbaar zijn ook de vergelijkbare cijfers uit de periode 1991-1993. Het herkomstpercentage van buiten de regio was toen in Alphen aan den Rijn gemiddeld 74%. In de totale Rijnstreek was het aandeel herkomst van buiten 73%. Het aandeel vestigers van buiten de regio is in 10 jaar tijd dus afgenomen.

Kijken we vervolgens naar de verhuisrelaties binnen de Rijnstreek, in het bijzonder tussen Alphen aan den Rijn (centrum- en opvanggemeente) en de overige gemeenten.

Tabel 4.2 Aantal verhuide personen tussen Alphen aan den Rijn en de overige gemeenten in de periode 1991-1993 en in de periode 2001-2003

		NAAR	
		1991+1992+1993	2001+2002+2003
		Alphen aan den Rijn	Overige gemeenten
VAN	Alphen aan den Rijn	---	590
	Overige gemeenten	1185	---
		NAAR	
		1991+1992+1993	2001+2002+2003
		Alphen aan den Rijn	Overige gemeenten
VAN	Alphen aan den Rijn	---	765
	Overige gemeenten	1365	---

Bron: GBA-cijfers / provincie Zuid-Holland

In absolute zin is de instroom in Alphen aan den Rijn uit de omliggende gemeenten in de jaren 2001-2003 iets hoger dan in 1991-1993. Per saldo, na verrekening van de uitstroom, is de migratie tussen Alphen en de overige gemeenten in deze 10 jaar ongeveer gelijk gebleven. Hierbij moet bedacht worden dat het nieuwbouwprogramma van Alphen in 2001-2003 nog maar een fractie is van dat in 1991-1993. Alphen aan den Rijn heeft haar centrumfunctie in dit opzicht versterkt.

Woningvoorraad

Tabel 4.3 Voltooide nieuwbouw in Alphen aan den Rijn en de overige gemeenten in de periode 1993-2004. In periodes van 3 jaar. Absoluut en (in cursief) procentueel

	1993-1995	1996-1998	1999-2001	2002-2004
Alphen aan den Rijn	1522 71	1272 76	757 70	413 45
Overige gemeenten	633 29	393 24	321 30	501 55
Rijnstreek totaal	2155 100	1665 100	1078 100	914 100

Bron: CBS / provincie Zuid-Holland

Hoe 'presteert' de woningmarkt Rijnstreek? Als gevolg van het zeer restrictieve bouwbeleid (contingentenbeleid) is de woningproductie in de Rijnstreek aan het eind van de vorige eeuw

in 10 jaar tijd ongeveer gehalveerd. Dit geldt zowel voor Alphen aan den Rijn als voor de overige gemeenten.

Vanaf het moment dat de provincie in 2001 het contourenbeleid introduceert (met migratiesaldo nul als bovengrens) neemt in de kleinere gemeenten de productie weer licht toe. Alphen slaagt daar nog niet in. Juist in Alphen (centrum- en opvanggemeente) belandt het aantal voltooide woningen in de periode 2002-2004 op een dieptepunt.

Tabel 4.4 Voltooide nieuwbouw in Alphen aan den Rijn en de overige gemeenten in de periode 2000-2004 naar eigendom en bouwwijze. Absoluut en (*in cursief*) procentueel

	Huur		Koop		Eengezins		Meergezins	
Alphen aan den Rijn	78	<i>11.3</i>	615	<i>88.7</i>	395	<i>57.8</i>	288	<i>42.1</i>
Overige gemeenten	105	<i>14.3</i>	631	<i>85.7</i>	644	<i>87.5</i>	94	<i>12.5</i>
Rijnstreek totaal	183	<i>12.8</i>	1246	<i>87.2</i>	1039	<i>73.1</i>	382	<i>26.9</i>

Bron: CBS / provincie Zuid-Holland

Welk soort woningen zijn er de afgelopen 5 jaar gebouwd? Het zijn vooral koopwoningen en eengezinswoningen. Het aandeel meergezinswoningen / gestapelde bouw is wel iets hoger dan in eerdere jaren.

Voor de samenstelling van de totale woningvoorraad betekent dit dat in 2004 het aandeel koopwoningen in de voorraad is gestegen tot 65%. In Alphen is het aandeel 58% en in de overige gemeenten 74%. Het aandeel eengezinswoningen is in de Rijnstreek licht gedaald tot 78%. Dit verschilt van 65% in Alphen aan den Rijn tot 95% in de overige gemeenten.

Leeftijdsopbouw en bevolkingsprognose

Gedetailleerde cijfers over de huishoudensamenstelling in de Rijnstreek zijn niet beschikbaar. Wel kan in algemene zin worden gezegd dat het gezin met kinderen (nog steeds) sterk vertegenwoordigd is en dat het aantal eenpersoonshuishoudens (nog steeds) relatief laag is. Bij het ontbreken van gedetailleerde gegevens is de leeftijdsopbouw een bruikbaar alternatief om enig zicht te krijgen op ontwikkelingen in de vraag naar woningen in een gemeente of regio. De wooncarrière van een mens is immers in veel gevallen verbonden aan de leeftijd. Ergens tussen 18 en 25 jaar meldt hij zich voor het eerst voor een woning, tussen 35 en 55 jaar verhuist hij naar een betere en grotere woning, na zijn 55^{ste} jaar oriënteert hij zich op een kleinere, gelijkvloerse woning, en na z'n 75ste is hij aangewezen op een woning met zorgvoorzieningen op korte afstand. Deze fases van de wooncarrière corresponderen met die van starter, doorstromer, senior en 75-plusser.

Wat de leeftijdsopbouw betreft beschikken we over de feitelijke cijfers tot 2003 en prognoses tot 2015.

In de tabellen 4.5 en 4.6 is voor Alphen aan den Rijn en voor de overige gemeenten de groei of afname van de verschillende leeftijdscategorieën in beeld gebracht. Bij de indeling in leeftijdscategorieën zijn de fases in de wooncarrière aangehouden. Naast het weergeven van het absolute aantal personen in elke categorie zijn in de tabellen ook de indexcijfers per categorie berekend.

Tabel 4.5 Bevolking naar leeftijdscategorie per 1-1-1993 en 1-1-2003
Absoluut en (in cursief) in indexcijfers (2003 = 100)

	1-1-1993				1-1-2003			
	Alphen aan den Rijn		Overige gemeenten		Alphen aan den Rijn		Overige gemeenten	
0-17	16.445	99	15.026	109	16.636	100	13.808	100
18-24	6.648	107	6.142	137	6.233	100	4.477	100
25-34	11.904	108	9.391	139	11.005	100	6.770	100
35-54	19.255	87	17.296	96	22.036	100	17.995	100
55-74	8.327	72	7.810	71	11.640	100	11.001	100
75+	2.537	80	1.938	79	3.156	100	2.458	100
totaal	65.051	92	57.603	102	70.706	100	56.509	100

Bron: bewerkt naar CBS / 'De Rijnstreek in cijfers 2003'

Tabel 4.6 Prognose bevolking naar leeftijdscategorie per 1-1-2010 en 1-1-2015
Absoluut en (in cursief) in indexcijfers (2003 = 100)

	1-1-2010				1-1-2015			
	Alphen aan den Rijn		Overige gemeenten		Alphen aan den Rijn		Overige gemeenten	
0-17	15.205	93	12.522	91	15.329	92	12.236	89
18-24	6.340	102	5.059	113	6.628	106	5.337	119
25-34	10.170	92	6.284	93	11.344	103	7.424	110
35-54	22.143	100	17.134	95	22.047	100	16.470	92
55-74	14.785	127	13.477	122	16.929	145	14.853	135
75+	3.730	118	3.171	129	4.234	134	3.932	160
totaal	72.373	102	57.646	102	76.511	108	60.252	107

Bron: bewerkt naar BP2004 / provincie Zuid-Holland

In de (officiële) bevolkingsprognose is een stijging van het inwonertal van de Rijnstreek voorzien van 127.000 thans naar 136.500 in 2015. Een toename van 9.500 inwoners in 10 jaar, terwijl in de afgelopen 10 jaar er hooguit 2.000 inwoners bij kwamen. (Overigens dankzij de groei van Alphen aan den Rijn; alle andere gemeenten zijn in deze 10 jaar in inwonertal achteruitgegaan!)

Kijkend naar de verschillende woonfases valt in Alphen op de forse stijging van het aantal senioren en 75+-ers. In de overige gemeenten is het beeld wisselend. Het aantal 0-17 jarigen laat een absolute afname zien, zo ook het aantal doorstromers. Het aantal 18-24 jarigen (de starters) daarentegen neemt (sterk) toe, al zullen ze niet allemaal in de eigen gemeente een woning zoeken. Ook de oudste leeftijdscategorieën nemen in aandeel toe, maar dit mag nauwelijks een verrassing heten



5. WOONRUIMTEVERDELING

In dit hoofdstuk richten we ons op dat deel van de voorraad waar de overheid een bijzondere verantwoordelijkheid voor draagt. De overheid (c.q. gemeente) heeft immers tot taak om er voor te zorgen dat er “voldoende woongelegenheden” is voor, in het bijzonder, mensen met lagere inkomens. Daar waar de markt niet uit zichzelf in voorziet.

In 1993 is de Huisvestingswet in werking getreden. Uitgangspunt van de wet is het recht van burgers op vrije vestiging. Als gemeenten maatregelen willen treffen ter beperking van vrije vestiging, dan moeten zij dit in regionaal verband afspreken. In 1994 bericht de provincie dat de Rijnstreek wordt erkend als regio in de zin van de wet. De gemeenten in de Rijnstreek (aanvankelijk met uitzondering van Alphen aan den Rijn) mogen vanaf dat moment een hogere dan de wettelijk bepaalde koopprijsgrens stellen. Te koop aangeboden woningen beneden deze grens moeten eerst worden aangeboden aan ingezetenen en aan kandidaat-kopers met een binding aan de gemeente resp. regio. Voor deze woningen is een woonvergunning en een procedure van vruchteloze aanbidding van toepassing.

Ook verleent de provincie “bij wijze van uitzondering” aan de (kleinere) gemeenten in de Rijnstreek toestemming om gedurende een termijn van 4 weken bij de toewijzing van woonruimte voorrang te verlenen aan woningzoekenden met een binding aan de eigen gemeente. Zowel de hogere koopprijsgrens als de 4-wekentermijn zijn bedoeld om het goedkope deel van de woningvoorraad voor de eigen inwoners te beschermen en om de doorstroming daarbinnen te kunnen bevorderen. Ze worden gemotiveerd vanuit het restrictieve ruimtelijke beleid dat voor de regio geldt. In het navolgende willen we onderzoeken hoe dit instrumentarium op dit moment in de regio uitpakt, eerst voor de koopsector en daarna voor de huursector.

Koopsector

Tabel 5.1 Koopwoningen in Alphen aan den Rijn en overige gemeenten naar prijsklasse (WOZ-waarde) in 2004. Absoluut en (in cursief) in procenten

	< € 180.000		> € 180.000		totaal
Alphen aan den Rijn	3.705	<i>23.6</i>	12.695	<i>76.4</i>	16.400
Overige gemeenten	1.540	<i>10.0</i>	13.860	<i>90.0</i>	15.400
Rijnstreek totaal	5.245	<i>16.5</i>	26.555	<i>83.5</i>	31.800

Bron: Woonvisie Alphen aan den Rijn en eigen schatting

Sinds begin 2002 ligt de koopprijsgrens in de Rijnstreekgemeenten op € 180.000 (€ 181.512). (Voor de gemeente Alphen aan den Rijn geldt dat opname van dit bedrag in de huisvestings-

verordening op dit moment in voorbereiding is.) Met dit bedrag wordt aangenomen dat (in 2001) niet meer dan 50% van de te koop aangeboden woningen onder de vergunningplicht valt. Eind 2004 is het aantal koopwoningen in de Rijnstreek ongeveer 32.000.

Hoe adequaat is de kooprijsgrens? Kijken we daarvoor eerst naar de vraag welk deel van de voorraad koopwoningen onder deze grens valt. Blijkens tabel 5.1 valt niet meer dan 16,5 % van de voorraad koopwoningen in het goedkope segment. Maar maatgevender is de vraag welk deel van de goedkope voorraad van tijd tot tijd op de markt komt.

Tabel 5.2 Mediane koopsom en aantal transacties in 2000 en 2004

2000	Mediane koopsom in €	Aantal transacties < € 180.000	Aantal transacties > € 180.000
Alphen aan den Rijn, Jacobswoude, Liemeer, Nieuwkoop, Rijnwoude, Ter Aar	170.600	808	625
Jacobswoude, Liemeer, Nieuwkoop, Rijnwoude, Ter Aar	188.300	204	274
2004			
Alphen aan den Rijn, Jacobswoude, Liemeer, Nieuwkoop, Rijnwoude, Ter Aar	205.000	480	1045
Jacobswoude, Liemeer, Nieuwkoop, Rijnwoude, Ter Aar	219.000	98	406

Bron: Kadaster Zoetermeer

Tabel 5.2 is allereerst een bevestiging van de adequaatheid van de in 2002 ingevoerde kooprijsgrens. € 180.000 is een juiste afspiegeling van de voor dan berekende gemiddelde koopsom. Voor 2004 ligt dit anders. De kooprijzen zijn landelijk en in de regio in de tussenliggende jaren sterk gestegen. De gemiddelde kooprijzen in de Rijnstreek ligt in 2004 op € 205.000 en het aandeel vergunningplichtige woningen is nog maar 31%. Buiten Alphen aan den Rijn is de gemiddelde kooprijzen nog hoger en is het aandeel vergunningplichtige woningen navenant lager.

In aanvulling hierop zijn NVM-gegevens beschikbaar over de prijsontwikkeling van tussenwoningen in de Rijnstreek (NVM-regio 44: Alphen aan den Rijn, Jacobswoude, Liemeer, Nieuwkoop en Ter Aar). De tussenwoning is de meest verhandelde woning in onze regio. Kostte een tussenwoning in 2000 gemiddeld € 177.000, in 2002 was de gemiddelde prijs gestegen tot € 193.000 en in 2004 tot € 204.000. (Bron: website NVM.)

De thans geldende kooprijsgrens in de Rijnstreek is dus ingehaald door de markt. Zelfs een tussenwoning is niet meer vergunningplichtig. Als het streven is om 50% van de te koop aangeboden woningen onder de vergunningplicht te brengen, is er ruimte om de kooprijsgrens te verhogen.

Overigens is het goed te realiseren dat (in 2002) het prijspeil van eengezinswoningen in de Rijnstreek lager is dan die in de omringende stedelijke regio's.

Huursector

Sinds 1 januari 2000 ligt de voorrangsregel voor woningzoekenden uit de eigen gemeente vast in het convenant woonruimteverdeling dat de gemeenten met de corporaties hebben gesloten rond de verhuur van woningen. (Voor de gemeente Alphen aan den Rijn geldt voor een huurwoning in de kern Alphen gelijke kansen voor iedereen die woonachtig is in de regio.) In 2002 is het aantal corporatiewoningen in de Rijnstreek ongeveer 15.000. Ongeveer een kwart behoort tot de goedkope huurwoningen (zie tabel 5.3). Het aandeel goedkope woningen is buiten Alphen twee maal zo hoog als in Alphen aan den Rijn. Tweederde deel van de corporatiewoningen behoort tot de categorie 'betaalbaar' (met behulp van huursubsidie).

Tabel 5.3 Woningbezit sociale verhuurders in Alphen aan den Rijn en overige gemeenten naar prijsklasse per 1-1-2002. Absoluut en (in cursief) in procenten

	Woningen*						
	Goedkoop tot € 307		Betaalbaar € 307 - € 472		Duur boven € 472		totaal
Alphen aan den Rijn	1.559	<i>17.1</i>	6.171	<i>67.6</i>	1.398	<i>15.3</i>	
Overige gemeenten	1.819	<i>34.0</i>	3.364	<i>62.9</i>	167	<i>3.1</i>	5.350
Rijnstreek totaal	3.378	<i>23.3</i>	9.535	<i>65.8</i>	1.565	<i>10.8</i>	14.478

* *Wooneenheden niet meegeteld.*

Bron: Centraal Fonds Volkshuisvesting / 'De Rijnstreek in cijfers 2003'

In tabel 5.4 zijn de kerncijfers van 5 jaar regionale woonruimteverdeling samengebracht. Het aantal geregistreerd woningzoekenden vertoont een constant stijgende lijn. Van belang is de constatering (in het jaarverslag SWR) dat de leeftijdsopbouw van de woningzoekenden door de jaren heen nauwelijks verandert. In alle leeftijdsgroepen vindt een toename van geregistreerden plaats – en is de uitstroom (blijkbaar) gelijk. De slaagkans per leeftijdsgroep is dus ongeveer gelijk.

Tabel 5.4 Kerncijfers regionale woonruimteverdeling 2000-2004

	2000	2001	2002	2003	2004
Aantal geregistreerden	8.699	10.207	11.888	12.647	13.653
Aantal advertenties	958	868	1.018	947	1.170
Gemiddeld aantal reacties per advertentie	26	34	40	42	30
Theoretische slaagkans*	4,0%	2,8%	2,5%	2,4%	3,1%

* *Aantal verwerkte reacties in verhouding tot het aantal advertenties*

Bron: jaarverslag 2004 SWR

In tabel 5.5 maken we voor het jaar 2004 een uitsplitsing van de kerncijfers tussen Alphen aan den Rijn en de overige gemeenten. Interessant is om vast te stellen dat de theoretische slaagkans in Alphen kleiner is dan in de overige gemeenten. In lijn met deze vaststelling is het gegeven dat het gemiddeld aantal reacties op een advertentie voor een woning in Alphen hoger is dan in de overige gemeenten. Puur getalsmatig zou er, op grond van deze cijfers over 2004, sprake zijn van 'gelijke kansen' als woningzoekenden uit de overige gemeenten niet meer mogen reageren op huurwoningen in Alphen, en woningzoekenden uit Alphen wél mogen reageren op huurwoningen in de omliggende gemeenten.

Het verschijnsel dat woningzoekenden uit Alphen aan den Rijn ook reageren op vrijgekomen woningen in de overige gemeenten onderzoeken we verderop in dit hoofdstuk.

Tabel 5.5 Kerncijfers Alphen aan den Rijn en overige gemeenten in 2004

	Alphen aan den Rijn	Overige gemeenten
Aantal geregistreerden per 31 december	8.952	3.994
Aantal advertenties	897	265
Gemiddeld aantal reacties per advertentie*	32 (25)	24 (15)
Theoretische slaagkans**	2,9%	3,9%

* Tussen haakjes het gemiddelde na aftrek van reacties uit overig Rijnstreek en van buiten de regio, respectievelijk, uit Alphen en van buiten de regio

** Aantal verwerkte reacties in verhouding tot aantal advertenties

Bron: jaarverslag 2004 SWR en e-mail SWR augustus 2005

De Stichting Woonmarkt Rijnstreek (SWR) rapporteert de laatste jaren in haar jaarverslag over de verhuisbewegingen tussen gemeenten als gevolg van toewijzingen.

Tabel 5.6 Herkomst toewijzingen in corporatiewoningen in de periode 2002-2004; gemiddeld per jaar per gemeente

Naar Van	Alphen aan den Rijn	Jacobs-woude	Liemeer	Nieuwkoop	Rijnwoude	Ter Aar
Alphen	697	-	-	-	1	1
Jacobs-woude	15	49	-	-	-	-
Liemeer	8	-	21	-	-	-
Nieuwkoop	18	-	1	35	-	-
Rijnwoude	13	-	-	-	73	-
Ter Aar	13	-	-	-	-	25
Buiten regio	12	1	-	1	2	-

Leesvoorbeeld: per jaar gaan 15 woningzoekende huishoudens uit Jacobswoude in Alphen aan den Rijn wonen.

Bron: jaarverslagen SWR

Uit tabel 5.6 blijkt dat de voorrangregel voor woningzoekenden uit de eigen gemeente bijzonder effectief is. De speciale positie van Alphen aan den Rijn (die voor de kern Alphen geen voorrang voor eigen inwoners hanteert) komt in zoverre uit de verf dat jaarlijks

gemiddeld 67 huishoudens uit een omliggende gemeente een sociale huurwoning in (de kern) Alphen vinden.

We zagen al dat woningzoekenden uit Alphen aan den Rijn ook reageren op advertenties voor woningen in de omliggende gemeenten. Ondanks het gegeven dat voor de kleinere gemeenten voorrang geldt voor eigen woningzoekenden, en dat blijkt dat de voorrangsregel zeer effectief is (zie hierboven), reageerden in 2004 zo'n 1250 mensen (c.q. huishoudens) uit Alphen op een vrijgekomen woning in deze gemeenten.

Tabel 5.7 Herkomst reacties op advertenties in 2004 (excl. 'buiten regio')

	Herkomst reacties					
	Alphen aan den Rijn	Jacobs-woude	Liemeer	Nieuwkoop	Rijnwoude	Ter Aar
Alphen	22.493	926	476	677	925	722
Jacobsoude	308	595	54	22	28	74
Liemeer	54	4	249	65	9	34
Nieuwkoop	276	19	181	788	24	73
Rijnwoude	375	16	17	20	1228	22
Ter Aar	238	52	101	31	15	341
Totaal	23.744	1.612	1.078	1.603	2.229	1.266

Leesvoorbeeld: in 2004 hebben 308 woningzoekende Alphenaren gereageerd op een advertentie voor een woning in Jacobswoude. 926 mensen (huishoudens) uit Jacobswoude hebben gereageerd op een advertentie in Alphen.

Bron: informatie SWR per e-mail augustus 2005

Uit de tabel blijkt dat Alphenaren alleen voor Liemeer minder belangstelling tonen. De overige gemeenten scoren substantieel. Ook omgekeerd is er in de omliggende gemeenten grote belangstelling voor een woning in Alphen. Tussen de kleinere gemeenten onderling is de belangstelling gering. Alleen woningzoekenden in Liemeer reageren enigszins en wel op woningen in Nieuwkoop en Ter Aar.



6. WONEN, ZORG EN WELZIJN

De vraag naar woon-, zorg- en welzijnsvoorzieningen neemt steeds meer toe. Er zijn verschillende trends en ontwikkelingen die hieraan ten grondslag liggen. Ten eerste de vergrijzing. Deze trend is al enige tijd ingezet, maar zal ook de komende jaren doorzetten. Een andere trend is de vermaatschappelijking van de zorg. Dit houdt in dat verblijf op een groot instellingsterrein meer en meer plaats maakt voor wonen in de wijk met zorg en begeleiding. Steeds meer mensen met een verstandelijke handicap en cliënten uit de geestelijke gezondheidszorg zullen daardoor een beroep doen op reguliere voorzieningen. Een derde ontwikkeling die kan worden waargenomen is dat mensen zo lang mogelijk zelfstandig willen blijven wonen.

In dit hoofdstuk willen we inzicht krijgen in de precieze zorgvraag en welke voorzieningen al beschikbaar zijn. Voor gemeenten is - vanuit het woonbeleid – vooral de vraag naar ouderenhuisvesting van belang. Niet alleen vanwege de aantallen waar het om gaat, maar ook omdat de huisvesting van specifieke groepen met een zorgvraag (vg, lg, ggz) een bijzonder regime kent en vooral bovenregionaal wordt bekeken.

Ouderenhuisvesting dus. De aandacht richten we daarbij op de groepen vanaf 55 jaar.

Voorzieningen worden immers ontwikkeld met het oog op de huidige én de toekomstige gebruikers.

In hoofdstuk 4 is voor de periode tot 2015 de meest recente prognose van het aantal mensen in de leeftijdscategorieën 55-74 jaar en 75+ weergegeven. De sterkste toename is echter na 2015: een verdubbeling van het aantal 75+-ers ligt in het verschiet. Juist in de landelijke regio's van Zuid-Holland neemt de vergrijzing het snelst toe, aldus de Woonvisie Zuid-Holland.

Tabel 6.1 Woonbehoefte 75+-ers naar diverse woonvormen; in procenten

Accent op zorg- en dienstverlening		Accent op aanpasbaarheid woning	
Woonvorm	%	Woonvorm	%
Grootschalig intramuraal	5	Groepswonen	3
Kleinschalig intramuraal	4	Servicewoningen	25
Woonzorgcomplexen	8	Eigen woning aangepast	25
Seniorencomplexen	6	Eigen woning niet aangepast	24
Totaal	23	Totaal	77

Bron: naar RCG-ZHN / bijlage ontwerp Plan van aanpak Regionale prestatieafspraken

Het Tympaan Instituut heeft in 2002 onderzoek gedaan naar de vraag naar geschikte huisvesting voor ouderen in Zuid-Holland Noord. In het onderzoek zijn acht woonvormen

beschreven, gebaseerd op verschillende combinaties van woonfunctie, woonomgeving, mate van clustering en beschikbare diensten. Voor elke woonvorm is het percentage 75+-ers berekend dat voor deze vorm kiest. Zie tabel 6.1. In de tabel zijn de acht woonvormen gegroepeerd in twee kolommen. In de eerste kolom ligt het accent op beschikbaarheid van zorg- en dienstverlening in de directe omgeving; in de tweede kolom ligt het accent op aanpasbaarheid van de woning.

In het recente Plan van Aanpak om te komen tot Regionale Prestatieafspraken commiteren de gemeenten in Zuid-Holland Noord zich om uiterlijk 31 december 2006 tot een akkoord te komen over de realisatie van de behoefte aan de diverse woonvormen. Het Plan van aanpak wordt getrokken door de stuurgroep Wonen, zorg en welzijn van de Regionale Commissie Gezondheidszorg Zuid-Holland Noord.

Het akkoord zal voor de Rijnstreekgemeenten een uitwerking geven van de concrete opgave. Op dit moment is al wel meer bekend over de opgave voor twee woonvormen die beide in zekere zin de uitersten vormen in het woonzorgspectrum: de intramurale capaciteit aan de ene kant en het aantal nultredenwoningen aan de andere kant.

Intramurale plaatsen

Tot voor kort ging het beleid sterk uit van het afbouwen van intramurale capaciteit en van het extramuraliseren waar mogelijk. Inmiddels is sprake van een kentering en gaat men er van uit dat een groter deel van de bestaande intramurale capaciteit behouden moet blijven en wel voor mensen met een zwaardere zorgbehoefte. Deze capaciteit zal wel moeten worden ‘opgeplust’ naar hedendaagse maatstaven. Overigens staat het denken over de noodzakelijke intramurale capaciteit niet stil. Dit mag als voorbehoud gelden bij tabel 6.2.

Tabel 6.2 Benodigde verblijfs capaciteit* voor 75+-ers in Alphen aan den Rijn en de overige gemeenten tot 2010

	Alphen aan den Rijn	Overige gemeenten
Benodigde capaciteit 2010	777	716
Huidige capaciteit	577	358
Extra benodigd tot 2010	200	356

* Plaatsen in verpleeghuizen, verzorgingshuizen en woonzorgcomplexen
Bron: RCG-ZHN / Factsheet Rijnstreek juli 2005

Nultredenwoningen

“Tot eind 2009 moeten er in Nederland 255.000 volledig toegankelijke woningen bij komen voor ouderen en mensen met een beperking. Dit kan nieuwbouw zijn, maar ook verbouw van bestaande woningen. Bijvoorbeeld door de aanleg van een traplift. Om aangepaste woningen

te reserveren voor de doelgroep komt er een systeem van woningtoewijzing”. Dit staat in het Actieplan Wonen en Zorg van de ministeries van VROM en VWS uit juli 2004.

De provincie Zuid-Holland heeft de opgave uit het Actieplan vertaald in haar Woonvisie in het voornemen om jaarlijks in Zuid-Holland circa 6.000 nultredenwoningen te laten realiseren. De Woonvisie spreekt over een versterkte aandacht voor dit punt dat bovendien bestaande woningen voor starters en doorstromers kan vrijmaken.

Doorgerekend naar de zorgregio Zuid-Holland Noord betekent dit een opgave van circa 4.000 nultredenwoningen in de periode 2005-2009. Een verdere doorrekening naar de Rijnstreek staat in tabel 6.3.

Tabel 6.3 Benodigde (extra) nultredenwoningen in Alphen aan den Rijn en de overige gemeenten in de periode 2005-2009

Alphen aan den Rijn	550
Overige gemeenten	450
Rijnstreek totaal	1.000

Bij de aantallen genoemd in de tabel past een waarschuwing. Ze zijn, zoals is aangegeven, afgeleid van de landelijke demografische ontwikkeling. Plaatselijke omstandigheden, inclusief een noodzakelijke inhaalslag, zijn hierin niet verwerkt. In tabel D (hoofdstuk 3) heeft elke Rijnstreekgemeente een berekening gemaakt afgestemd op de plaatselijke situatie. Het aantal nultredenwoningen in tabel D is overigens ongeveer een factor 2 groter.

Woonzorgzones

Woonvormen voor ouderen kunnen elk voor zich ontwikkeld worden, ze kunnen ook gecombineerd en geclusterd worden. Het STAGG (Stichting Architectenonderzoek Gebouwen Gezondheidszorg) heeft voor een plattelandsgedebied en voor een stad een aantal model-scenario's opgesteld voor "de ruimtelijke ordening van het wonen, het welzijn en de zorg". Een concept dat een aantal woonvormen combineert is de woonzorgzone (ook wel 'woonservicezone'). De woonzorgzone kan worden gezien als een overtreffende trap van een woonzorgcomplex (zie RCG-ZHN 2002). Waar een woonzorgcomplex bedoeld is om de bewoner meer autonomie en woonkwaliteit te bieden binnen de muren van het complex, voegt de woonzorgzone integratie in de wijk toe. Een woonzorgzone is in principe een gewone woonwijk waar een bovengemiddeld deel van de woningen toegankelijk dan wel aanpasbaar is. Ook dient binnen loopafstand een zorgpost 24 uur bezet te zijn; deze kan gelegen zijn in een verzorgings- of in een verpleeghuis. Alle woningen binnen de zone moeten door middel van een alarmsysteem potentieel kunnen aanleunen tegen deze zorgpost. Het streven is evenwel dat het percentage zorgbehoevende huishoudens in een woonzorgzone de 10% niet

overschrijdt. Hiermee wordt 'etikettering' voorkomen en blijft de zone aantrekkelijk voor alle leeftijdsgroepen.

Concrete initiatieven voor een woonzorgzone spelen op dit moment in Alphen aan den Rijn, Nieuwkoop en Woubrugge. Woonzorgzones kunnen in een nieuwbouwwijk ontwikkeld worden, ze kunnen ook in een bestaande woonbuurt ingepast worden. Winkels voor de dagelijkse boodschappen en vervoer moeten voorhanden zijn en de openbare ruimte is zoveel mogelijk drempelvrij.

Elke situatie is anders. Met bovenstaande schets kan elk woongebied in elke gemeente gescand worden op z'n geschiktheid voor woonzorgvoorzieningen. Een eerste scan heeft plaatsgevonden tijdens een workshop woon-zorg-welzijn-kaart in maart 2004. In deze bijeenkomst werd gedemonstreerd hoe een GIS-systeem de Rijnstreekgemeenten en de zorgaanbieders in de regio kan helpen bij het vinden van locaties die (in de nabije toekomst) geschikt zijn voor vormen van zowel aangepaste huisvesting als zorg- en welzijnsvoorzieningen. De verspreiding van scores op variabelen wordt zichtbaar gemaakt op een kaart. Een kaart die, omgekeerd, ook laat zien de ongeschiktheid van locaties. Veel kernen in de Rijnstreek halen niet de van toepassing zijnde drempelwaarden. Door op bepaalde locaties (de kaart laat zien welke het meest kansrijk zijn) actief combinaties van zorg-, welzijns- en winkelvoorzieningen na te streven, is de kritische grootte wel te halen.



7. CONCLUSIES EN AANBEVELINGEN

Conclusies

1. Met de invoering van de 'migratiesaldo nul'-benadering in 2003 is het woonbeleid in de Rijnstreek een nieuwe periode ingegaan. Er komt een einde aan de steeds maar dalende woningproductie en ook komt er (naar verwachting) een einde aan het steeds maar dalende inwonertal van de kleinere gemeenten.
2. Met het Bouwscenario Rijnstreek komt de woningproductie goed op gang. Tot 2010 staat de bouw van circa 5.000 woningen gepland. In het scenario is het inlopen van een woningtekort (door de provincie berekend op 350 woningen) inbegrepen. Wel moeten een paar gemeenten voor een klein deel van het programma nog planologische goedkeuring krijgen. De bevolkingsprognose BP2004 voorziet voor alle gemeenten een stijging van het inwonertal in de komende jaren.
3. Van het nieuwbouwprogramma tot en met 2009 is bijna 15% gepland in de categorie goedkope en betaalbare huur. Daarbovenop nog 15% in de categorie goedkope koop (tot 180.000 euro). Ook staan een kleine 2.000 nultredenwoningen op het programma.
4. Elke gemeente is in beginsel in staat om tot 2015 de eigen woningbehoefte te accommoderen, en doet geen beroep op bouwruimte elders (met uitzondering van intramurale plaatsen). Ook zet elke gemeente in op een beleid van bouwen voor bijzondere doelgroepen naast (duur) bouwen ter bevordering van de doorstroming.
5. Per saldo is de migratie tussen Alphen aan den Rijn en de omliggende gemeenten in 10 jaar tijd ongeveer gelijk gebleven. Wel is het aantal nieuwbouwwoningen dat de laatste jaren in Alphen aan den Rijn wordt opgeleverd, nog maar een fractie van het aantal 10 jaar geleden. Alphen heeft zó gezien haar centrumfunctie versterkt. Jaarlijks vinden gemiddeld 67 huishoudens uit een omliggende gemeente een sociale huurwoning in (de kern) Alphen.
6. In 2004 ligt de gemiddelde koopprijs in de Rijnstreek op € 205.000. Het aandeel vergunningplichtige woningen is 31% - gegeven de koopprijsgrens van € 180.000 (met uitzondering nog van Alphen aan den Rijn). Als alleen gekeken wordt naar de koopprijs buiten Alphen dan blijkt deze nog hoger te liggen en is het aandeel vergunningplichtige woningen navenant lager.
7. In 2004 is de theoretische slaagkans voor een sociale huurwoning in Alphen aan den Rijn kleiner dan in de overige gemeenten. In lijn hiermee is het gegeven dat in Alphen het gemiddeld aantal reacties op een advertentie hoger is dan in de andere gemeenten.

8. Een aanzienlijk aantal woningzoekenden uit Alphen aan den Rijn reageert ook op advertenties voor sociale huurwoningen in de omliggende gemeenten. Dit ondanks het gegeven dat voor de kleinere gemeenten voorrang geldt voor eigen woningzoekenden, en ondanks de vaststelling dat deze voorrangsregel zeer effectief is.
9. Volgens de huidige inzichten bij de Regionale Commissie Gezondheidszorg zijn er in de Rijnstreek tot 2010 circa 550 extra plaatsen nodig in intramurale voorzieningen voor 75+-ers.
10. Afgeleid van landelijke en provinciale streefcijfers is het aantal (extra) nultredenwoningen dat in de Rijnstreek tot 2010 benodigd is, circa 1.000.

Aanbevelingen

1. Gelet op de wens om de nieuwbouw zoveel mogelijk in de eigen regio af te zetten is het nodig dat de juiste woningen op het juiste moment worden gerealiseerd. Tussen de gemeenten moet jaarlijks overleg plaatsvinden over de bouwprognoses in relatie tot de realisatie van het Bouwscenario.
2. Een verhoging van de koopprijsgrens naar € 230.000 is nodig om de komende jaren een effectief werend beleid te kunnen voeren ten aanzien van vestigers van buiten de regio Rijnstreek.
3. Om per 1 januari 2007 (= einde looptijd geldende convenant woonruimteverdeling) een besluit te kunnen nemen over voortzetting van 'locale binding' bij de kleinere gemeenten is het goed om voor de jaren 2005 en 2006 nauwlettend te volgen de slaagkans van Alphense woningzoekenden versus die in de overige gemeenten, en te bepalen de omvang van het mogelijke verdringingseffect als Alphenaren zouden worden toegelaten in de sociale woningen in die gemeenten.
4. Op korte termijn moet binnen de regio een aanpak worden afgesproken over de vraag hoe voorzien kan worden in het grote tekort aan intramurale capaciteit voor 75+-ers en voor mensen met een lichamelijke en/of verstandelijke beperking..