



## “Woningzoekenden zullen sneller een woning naar wens vinden”

Er zijn nog wel enkele hindernissen te nemen, maar alles overziend is Ron Hillebrand, portefeuillehouder Wonen van Holland Rijnland, tevreden over het nieuwe systeem van woonruimteverdeling dat eind dit jaar van kracht moet worden. “Het systeem beschermt de zwaksten in de samenleving, zoals mensen met een laag inkomen en ouderen, maar bevat tegelijkertijd niet meer regels dan nodig. Allerlei belemmeringen voor het vinden van een woning zijn verdwenen. Daarmee zullen woningzoekenden er sneller in slagen een woning naar wens te vinden.”

“Ik ben blij dat we het als portefeuillehouders en corporaties na goede inhoudelijke discussies hebben aangedurfd om in grote eensgezindheid tot dit systeem te besluiten. Je hebt regels nodig om de zwaksten te beschermen, maar regels kunnen ook belemmeringen worden en de dynamiek van de markt verstoren. Met het nieuwe systeem zijn mensen veel meer dan voorheen in staat een vrije keuze te maken. Dat idee kan in de regio gelukkig op een breed draagvlak rekenen.”



Hillebrand: “Mensen kunnen veel meer dan voorheen een vrije keuze maken”



Met het nieuwe woonruimteverdeelsysteem kunnen huurders sneller een woning naar wens vinden

In het kader van de fusie van SDB en SLR is uitgebreid gediscussieerd over de vorming van een gemeenschappelijke woningmarkt en het invoeren van een nieuw systeem voor de verdeling van woningen. Dat ging niet altijd van een leien dakje. In de Duin- en Bollenstreek leefde bijvoorbeeld de angst dat lokale woningzoekenden op een gemeenschappelijke woningmarkt wellicht minder kans maken. Ook de positie van starters op de woningmarkt stond regelmatig ter discussie. Hillebrand: “Hoe je ook wendt of keert, goede en betaalbare huurwoningen blijven een schaars artikel. Uiteindelijk kunnen we dat probleem alleen oplossen door meer woningen te bouwen. Met het nieuwe systeem brengen we in elk geval meer dynamiek in de woningmarkt. Mensen blijken sterk de behoefte te hebben om zelf te bepalen waar ze willen wonen. Daar komen we in het nieuwe systeem aan

tegemoet door zo weinig mogelijk beperkende regels op te nemen. Er bestaat natuurlijk altijd de mogelijkheid dat er ongewenste verstoringen plaatsvinden. Daarom zullen we de ontwikkelingen op de woningmarkt nauwlettend in het oog houden. Indien nodig kunnen gemeenten via ‘lokaal maatwerk’ maatregelen nemen om in te grijpen. Maar dan niet op basis van stereotype beelden, maar op basis van objectieve gegevens en een goede afweging op regionaal niveau.”

### Praktijktest

In het nieuwe woonruimteverdeel-systeem doet het begrip woonwaarde zijn intrede. Dit begrip, een uitdrukking van de populariteit van een woning, moet woningzoekenden ertoe aanzetten eerder door te stromen naar een nieuwe woning. De praktijktest met het nieuwe systeem heeft echter nog niet het verwachte resul- ►►

In dit nummer van SamenGevat onder andere:

- “Woningzoekenden zullen sneller een woning naar wens vinden” 1
- Kerngroep doet nader onderzoek naar woonwaarde 3
- “Woonwaarde kan extra zetje zijn om door te stromen” 4
- “Regio moet meer bouwen” 4
- “De betutteling is er af” 5
- Bijdragen regionaal convenant strijken hobbels plat bij Rijnsburgse bouwplannen 6
- “Agenda voor ruimtelijke inrichting van de regio” 7
- “Geef de regio een gezicht” 8

taat opgeleverd. Hillebrand: "Het principe van de woonwaarde staat niet ter discussie. De pilot van het nieuwe systeem heeft echter drie problemen aan het licht gebracht. Dat zijn de positie van starters, het inleveren van de woonduur door ouderen die naar een seniorenwoning willen verhuizen en het bepalen van de woonwaarde van woningen in de Duin- en Bollenstreek. Omdat we toch met het nieuwe systeem van start willen gaan, maken we de eerste tijd bij het bepalen van de volgorde van woningzoekenden nog gebruik van de woon- of inschrijfduur. Dat is eigenlijk het systeem zoals we dat tot nu toe in de beide regio's heb-



*Het bouwen van nieuwe woningen de enige oplossing is om iets te doen aan het tekort aan betaalbare huurwoningen.*

ben gehanteerd. In de tussentijd kunnen we dan de problemen van het nieuwe systeem tot een oplossing brengen."

Om de kansen van starters op de woningmarkt te vergroten is het volgens Hillebrand de bedoeling in de aanvangsfase van het nieuwe verdeelsysteem 20 procent van de woningen te 'labelen' voor starters. In de praktijk gaat het daarbij om woningen met een lage woonwaarde. "Uitgangspunt is in elk geval dat starters in het nieuwe systeem dezelfde slaagkans hebben als andere woningzoekenden. Het is de bedoeling dat we dit percentage in de loop der tijd langzaam afbouwen. We gaan ervan

uit dat het door het beschikbaar komen van nieuwe woningen en de doorstromingsdynamiek van de markt op den duur niet meer nodig is woningen voor starters te reserveren."

Ook voor ouderen die naar een seniorenwoning willen verhuizen zijn volgens Hillebrand maatregelen nodig. "Dit probleem doet zich met name voor bij ouderen die bijvoorbeeld al veertig jaar in een minder populaire portiekflat wonen en hun laatste jaren willen doorbrengen in een seniorenwoning. Zij hebben weliswaar een lange woonduur, maar straks in het nieuwe systeem een lage woonwaarde, waardoor ze geen seniorenwoning meer zouden kunnen krijgen. Dat is natuurlijk niet eerlijk. Daarom willen we deze ouderen de mogelijkheid geven om bij verhuizing te kiezen tussen de woonwaarde of de woonduur. Het woonruimteverdeelsysteem mag ouderen natuurlijk niet belemmeren naar een voor hen geschikte seniorenwoning te verhuizen."

In de Duin- en Bollenstreek doet zich het specifieke probleem voor dat er weinig historische gegevens zijn bewaard, waardoor het lastig is de woonwaarde vast te stellen. "Dat probleem moeten we de komende tijd oplossen," aldus de portefeuillehouder. "Ik heb er alle vertrouwen in dat dit lukt. Voor het bepalen van de woonwaarde kun je bijvoorbeeld gebruikmaken van de WOZ-waarde of van referentiewoningen. Je kunt ook een makelaar inschakelen die taxaties uitvoert. Het gaat erom dat we de woonwaarde goed op de rails zetten en dat de waardebepaling op een eerlijke manier gebeurt. De bepaling van de woonwaarde mag niet leiden tot klachten van huurders."

### Internet

In het nieuwe systeem maken de advertenties met het woonaanbod in huis-aan-huisbladen en speciale krantjes plaats voor internet. Met name vanuit kringen van huurdersbelangenorganisaties is de vrees uitgesproken dat dit voor ouderen een nadeel kan zijn. Hillebrand: "Ik heb daar wel begrip voor, maar we hebben het nieuwe systeem zo eenvoudig mogelijk willen maken. Het oude systeem met advertenties kost veel

papier en is duur. Het nieuwe systeem biedt tal van voordelen die het oude systeem simpelweg niet heeft. Woningzoekenden kunnen een profiel opgeven van een woning waarvoor zij in aanmerkingen willen komen. Men kan een sms'je krijgen op de mobiele telefoon met de uitslag van een inschrijving. Internet hoeft ouderen niet te benadelen. Men kan natuurlijk altijd thuis familieleden inschakelen of op het kantoor van de corporatie de hulp van medewerkers inroepen."

Er is ook kritiek geuit op de financiële vergoeding die woningzoekenden bij inschrijving moeten betalen. Hillebrand: "De instandhouding van het systeem kost geld. Corporaties kunnen ervoor kiezen die kosten bij alle huurders in rekening te brengen of een deel ook te verhalen op de inschrijvers. Dat laatste vind ik een rechtvaardiger systeem. Bovendien voorkomen we daarmee ook dat het systeem vervuult omdat iedereen zich voor elke woning laat inschrijven omdat het toch niets kost. Inmiddels hebben de corporaties besloten dat de eerste inschrijving 25 euro gaat kosten en de jaarlijkse verlenging 5 euro. Dat lijkt mij een redelijk bedrag."

### Bouwen

Woonruimteverdeling blijft het verdelen van schaarste. Hillebrand is er dan ook van overtuigd dat het bouwen van nieuwe woningen de enige oplossing is om iets te doen aan het tekort aan betaalbare huurwoningen. Eind vorig jaar heeft de regio een convenant gesloten met het rijk dat voorziet in de bouw van ruim 14.000 woningen in de periode tot 2010. "De 24 miljoen euro die we van het Rijk krijgen kan helpen om de afgesproken productie te halen", zo meent de portefeuillehouder. "Maar het gaat ook niet alleen om de aantallen woningen. Op dit moment sluiten vraag en aanbod slecht op elkaar aan. In de Leidse regio is veel vraag naar duurdere woningen. In de Duin- en Bollenstreek is juist meer vraag naar goedkope huurwoningen en woningen voor starters en senioren. In het regionale bouwprogramma dat we de komende tijd gaan opstellen moeten we daar oplossingen voor bedenken." ■

## Kerngroep doet nader onderzoek naar woonwaarde

De kerngroep die is belast met het opstellen van het nieuwe woonruimteverdeelsysteem voor Holland Rijnland doet de komende maanden nader onderzoek naar het effect van het begrip woonwaarde. "Door de grote tijdsdruk beschikken we op dit moment eigenlijk over te weinig gegevens om definitief te besluiten het begrip woonwaarde in te voeren," aldus Johan de Greef, voorzitter van de Vereniging van Woningbouwcorporaties Holland Rijnland en directeur van Pago in Hillegom.

**B**ij de start van het nieuwe systeem zal gewerkt worden met de bestaande methodiek in de Leidse regio, waarbij de volgorde van woningzoekenden wordt bepaald door hun woonduur óf inschrijftijd. Op basis van verder onderzoek naar de effecten van woonwaarde wordt bekeken wanneer, en zo ja hoe, woonwaarde een plaats krijgt in het nieuwe systeem.

De Greef: "Daarmee is er geen belemmering om de verordening eind juni vast te stellen en hebben we wat meer tijd om onderzoek te doen naar de effecten van de woonwaarde in het nieuwe verdeelsysteem. Ik denk dat voor het eind van 2005 wel duidelijk zal zijn dat woonwaarde een bruikbaar instrument is."

Regio en corporaties hebben het begrip woonwaarde in het nieuwe verdeelsysteem geïntroduceerd om de doorstroom van huurders te bevorderen. De Greef: "Nu is het zo dat een woningzoekende bij acceptatie van een woning al zijn opgebouwde rechten inlevert. De teller staat weer op nul, met het gevolg dat de woningzoekende voor een aantal jaar 'vast' zit aan zijn woning. In het nieuwe systeem krijgt een woningzoekende de woonwaarde van de nieuwe woning. Dat kan hem stimuleren sneller naar een andere woning te verhuizen. De woonwaarde vertegenwoordigt de populariteit van de woning. Hoe populairder de woning waarin je woont, hoe meer woonwaarde de huurder krijgt."

### Pilot

Omdat het begrip woonwaarde nog niet eerder is toegepast in een woon-



De Greef: "Voor eind 2005 zal wel duidelijk zijn dat woonwaarde een bruikbaar instrument is."

ruimteverdeelsysteem, besloot de kerngroep tot een pilotonderzoek. Daaraan namen niet alleen de regio en de corporaties deel, maar ook een zogeheten klankbordgroep van woningzoekenden. Half april vond het onderzoek plaats. De Greef: "Door de grote tijdsdruk bleek het niet mogelijk een onderzoeksbestand voor de Duin- en Bollenstreek te vormen. De historische gegevens die we hiervoor nodig hadden, waren niet beschikbaar. Daarnaast werden er veel eisen gesteld aan de te toetsen groepen van woningzoekenden. Daardoor werden die groepen echter zo klein, dat de kans op foute uitkomsten sterk toeneemt.

De klankbordgroep reageerde in elk geval in meerderheid positief op het nieuwe systeem van woonwaarde. De Greef: "Het nieuwe woonruimteverdeelsysteem is gesimuleerd in een spelsituatie. De deelnemers lieten weten dat ze op basis van de woonwaarde sneller hun verhuiscens kunnen vervullen. In het oude systeem raken ze al hun rechten kwijt en moeten ze lang sparen voordat ze weer kunnen verhuizen. In het nieuwe systeem zijn opgelegde regels of verloren rechten niet langer een remming om te verhuizen."

### Labeling

Het onderzoek van de komende maanden moet ook meer helderheid geven over de positie van starters en woningzoekenden met een lange woonduur in een woning met weinig woonwaarde in het nieuwe verdeelsysteem. De Greef: "Starters komen bij volgordebepaling achter de doorstromers omdat ze weliswaar over een bepaalde inschrijftijd beschikken, maar geen woonwaarde krijgen. De doorstromers met veel woonwaarde komen in de volgordebepaling boven de doorstromers met weinig woonwaarde. Dit effect is ook bedoeld, we willen immers huurders de mogelijkheid geven makkelijk en snel door te stromen. Of dit een probleem is voor bepaalde groepen woningzoekenden die onderaan de volgordebepaling komen, wordt nader onderzocht. Zijn starters en doorstromers bijvoorbeeld wel concurrenten van elkaar, of reageren zij op hele andere typen woningen? Komt er door de doorstroming niet al genoeg woningen vrij voor starters? We willen niet over één nacht ijs gaan. De pilot wordt voortgezet. Indien nodig zullen we extra maatregelen moeten nemen om deze groepen te beschermen." ■

## “Woonwaarde kan extra zetje zijn om door te stromen”

“Het nieuwe systeem van woningverdeling zal het voor huurders aantrekkelijker maken om door te stromen naar een nieuwe woning. Daarmee komen op den duur veel meer woningen vrij, ook voor starters.”

**Nadia Essadki**, woonachtig in Katwijk, is positief over het nieuwe woningverdeelsysteem. Zeker nadat ze als lid van het klantenpanel heeft deelgenomen aan een rollenspel waarbij de nieuwe woonruimteverdeling tot in detail is nagespeeld. “Het huidige systeem voor de verdeling van huurwoningen heeft een groot probleem. Wie zijn huis verlaat en zich inschrijft voor een nieuwe woning, begint helemaal opnieuw. De woonduur die je in de loop der jaren hebt opgebouwd is weg. Je sluit achter de rij aan. Dat is geen stimulans om door te stromen naar een nieuwe woning.”



Nadia Essadki: “Nu je extra woonwaarde opbouwt, kan het aantrekkelijk zijn die stap toch te zetten.”

Essadki: “In het nieuwe systeem beginnen doorstromers dankzij de woonwaarde niet met nul. Voor sommige mensen kan dat net het zetje zijn om te verhuizen naar een ander huis. Zo zijn er veel mensen van vijftig die geen thuiswonende kinderen meer hebben en hun eengezinswoning best willen inruilen voor een kleinere flat. Dat doen ze nu niet omdat ze na die flat moeilijk kunnen doorstromen naar een seniorenwoning. Maar nu je extra woonwaarde opbouwt, kan het aantrekkelijk zijn die stap toch te zetten.”

Essadki betwijfelt of de nieuwe woonruimteverdeling alle problemen op de woningmarkt kan oplossen. “Ik denk dat het nieuwe systeem voor starters weinig soelaas biedt. Daar is alleen wat aan te doen met de bouw van nieuwe woningen,” zo denkt zij. “Ik kom zelf uit Noordwijk. Daar is gewoon niets. Ja, af en toe een seniorenwoning. Of vijf starterswoningen. Maar daar heb ik als doorstromer niets aan. Huren bij particulieren is gewoon te duur. Daarom ben ik drieënehalf jaar geleden verhuisd naar Katwijk. Daar zijn veel meer huizen beschikbaar. Het is wel lastig, want ik werk in Noordwijk. En ook mijn familie en vrienden wonen daar. Maar dat moet je op de koop toenemen.”

Tijdens de bijeenkomsten van het klantenpanel is uitgebreid gediscussieerd over het inruilen van de krantenadvertenties met woonbon voor internet. Essadki: “Ik zie dat niet als een nadeel. Ouderen kunnen altijd naar het kantoor van de woningbouwvereniging, de bibliotheek of het postkantoor. Als je echt wilt verhuizen, hoeft dat geen probleem te zijn. En misschien kunnen jongeren de ouderen hierbij helpen.” ■

## “Regio moet meer bouwen”

Een masterplan voor de bouw van een groot aantal nieuwe woningen. Dat is volgens Piet Plokker, voorzitter van de Stichting Regionaal Huurdersoverleg (SRH) de enige oplossing om een eind te maken aan de woningnood in de regio. “Tot die tijd moeten we het doen met een woonruimteverdeelsysteem waaraan in onze visie wel enkele bezwaren kleven.”

De SRH is, mede op eigen initiatief, nauw betrokken geweest bij de voorbereiding van het nieuwe woonruimteverdeelsysteem voor Holland Rijnland. Plokker: “Begin juni hebben we echter moeten vernemen dat het Dagelijks Bestuur van de regio niet ingaat op onze bezwaren tegen het nieuwe systeem. Dat betreuren we zeer. We hopen echter dat het Algemeen Bestuur bij de behandeling van de nieuwe verordening in de vergadering van eind juni alsnog oog heeft voor onze bezwaren. We zullen in elk geval binnenkort met een brief onze bezwaren tegen het nieuwe verdeelsysteem bij de leden van het Algemeen Bestuur onder de aandacht brengen.”

De bezwaren van de SRH op het nieuwe woonruimteverdeelsysteem spitsen zich toe op enkele punten. Het eerste is de introductie van het begrip woonwaarde. “Dat is een moeilijk uit te leggen begrip,” zo zegt Plokker. “Bovendien heeft het tot gevolg dat starters minder kans maken op een nieuwe woning. Ik vind het een goed idee om 20 procent van de woningen te ‘labelen’ voor starters, maar ik denk dat dit niet genoeg is. Na een jaar moet een beleidscommissie het Algemeen Bestuur adviseren of 20 procent wel voldoende is. Wij vinden dat we daar weinig invloed op hebben. We zitten weliswaar als adviseur in de commissie, maar mogen niet meestemmen.” Bestuurslid Yvonne Baas: “De criteria voor de toekenning van woonwaarde zijn onduidelijk. Misschien moet men uitgaan van het puntenwaarderingsysteem dat nu wordt gebruikt voor de berekening van de huren. Dat systeem is voor elke huurder volkomen helder.”



Yvonne Baas en Piet Plokker van de Stichting Regionaal Huurdersoverleg

Een tweede punt dat op bezwaren stuit van de SRH is verdwijnen van het woningaanbod uit de regionale krant. Plokker: "Wij denken dat het vooral voor ouderen moeilijker zal worden om aan een nieuwe woning te komen. Dat is jammer, want voor de doorstroming is het van belang dat juist ouderen kunnen verhuizen naar een passende seniorenwoning. Zij zitten aan de top van de verhuisketen. Als je hen belemmert door te stromen, komt er van de doorstroming helemaal niets terecht."

### Praktijk

Zowel Plokker als Baas zijn gematigd positief over het verdwijnen van de passendheidscriteria. Voor woningzoekenden wordt het daardoor makkelijker een woning naar keus te vinden. Plokker: "Het nieuwe verdeelsysteem is gebaseerd op het idee dat iemand met een goed salaris automatisch wil verhuizen naar een betere woning, maar je kunt je afvragen of dat in de praktijk ook werkt." Baas: "Het vertrek van beter gesitueerden naar duurdere woningen kan ook gettovorming in de hand werken. In het nieuwe systeem maakt een huurder in een goedkope sociale woning met weinig woonwaarde minder kans dan bijvoorbeeld iemand met een woning in de Stevenshof. In zo'n nieuwbouwwijk hebben de woningen automatisch een hogere woonwaarde."

De SRH maakt zich ook sterk voor het verleggen van de leeftijdsgrens voor seniorenwoningen van 65 naar 55. Plokker: "Dat is volgens ons een goede methode om de doorstroming te bevorderen. Seniorenwoningen zijn vaak net zo duur als eengezinswoningen. Als ouderen de kans krijgen om al op hun 55e te verhuizen, is de financiële sprong wat makkelijker te maken dan als men 65 is en moet rondkomen van de AOW."

### Bijdrage

Ook de eigen bijdrage die huurders moeten betalen bij inschrijving als woningzoekende is de SRH een doorn in het oog. "Veel huurders zitten in de laagste inkomensgroepen of hebben een uitkering. Een bijdrage voor inschrijving is dan een flinke extra belasting," aldus Plokker. "Men kan weliswaar een vergoeding krijgen via de bijstand, maar als je geen uitkering hebt, mag je het zelf betalen. Wat ons betreft moet de eigen bijdrage verdwijnen. En als die er toch komt, mag de bijdrage niet meer dan 10 euro zijn. Dat vinden we meer dan genoeg."

### Verhoging

Plokker en Baas zijn pessimistisch over de toekomst van de huursector. Plokker: "Als er niet snel veel nieuwe goedkope huurwoningen bijkomen, draaien de liberaliseringsplannen van minister Dekker voor veel mensen uit op een fikse verhoging van de woonlasten. Bouwen is de enige oplossing, maar ik zie dat de komende jaren niet gebeuren. Zeker niet met de nieuwe normen voor schone lucht."

Baas: "Er kleven veel nadelen aan het voorgestelde systeem voor woonruimteverdeling, maar ik kan zo snel geen alternatief systeem bedenken. Woningverdeling blijft het verdelen van schaarste. Bouwen, bouwen, bouwen. Dat is de enige manier om ook in de toekomst mensen met een laag inkomen aan een passende woning te helpen." ■



## "De betutteling is er af"

**Fiep van Lierop** (67) uit Hillegom, deelnemer aan het klantenpanel, is enthousiast over de proef met het nieuwe woonruimteverdeelsysteem. "Het is veel minder betuttelend dan het huidige systeem, waarbij je als oudere min of meer wordt gedwongen om in een bejaardenflat te gaan zitten. Straks heb je keuzevrijheid als je moet verhuizen."

De Hillegomse woont al meer dan 20 jaar naar volle tevredenheid in een chaletachtige woning net achter de Jozefkerk. "Dit was vroeger een soort wachterswoning van een landgoed," vertelt Van Lierop. "Het was toen in de mode om zulke woningen in zo'n romantische stijl te bouwen. De woning is eigendom van de parochie, en ik weet dat die van plan is om de kerk en de grond hier te verkopen. Ik maak me geen illusies, de nieuwe eigenaar zal ongetwijfeld plannen hebben met dit huis." Dat betekent dat Van Lierop op zoek moet naar vervangende woonruimte. "Ik ben al eens wezen informeren bij woonstichting Pago, maar die hebben alleen bejaardenflatjes met twee kamers voor mij. Daar voel ik niks voor. Ik heb geen zin om tussen alleen maar ouderen te moeten wonen. Bovendien heb ik ruimte nodig om mijn kinderen, die in Florida en Zuid-Frankrijk wonen, onderdak te geven als ze mij met hun gezin komen opzoeken. Verder doe ik aan beeldhouwen en schilderen, en ook daar heb ik ruimte voor nodig. Ik ben heus niet op zoek naar een eengezinswoning, maar ik wil wel graag een appartement met een ruim balkon en minstens drie slaapkamers."

Van Lierop reageerde direct toen zij in de krant de oproep zag om je aan te melden voor het klantenpanel. "Bij het rollenspel was ik een echtpaar op zoek naar een andere woning. Dankzij de woonwaarde die ik had kon ik een eengezinswoning bemachtigen, waar ook een gezin met vier kinderen op had gereageerd. Dat vind ik eerlijk. Als je een bepaalde ruimte zoekt en je bent bereid om daarvoor te betalen, dan moet dat toch kunnen?" Daarmee komt Fiep van Lierop bij een ander criterium dat haar in het huidige systeem ergert. "Als ik nu naar de woonstichting stap, bepalen zij welke huur passend is bij mijn inkomen. Zolang ik de huur kan betalen moet ik toch zelf weten hoeveel ik bereid ben om daaraan uit te geven?" Wel heeft de Hillegomse met het oog op haar bijzondere positie aan aantal vragen. "Ik huur nu 20 jaar particulier en de toekomst van mijn woning is onzeker. Hoe vertaalt zich dat in mijn woonwaarde? Maar het nieuwe systeem kan wat mij betreft niet snel genoeg worden ingevoerd. De betutteling is er af." ■

# Bijdragen regionaal convenant strijken hobbels plat bij Rijnsburgse bouwplannen

Op de plaats van de oude wijk Plan West in Rijnsburg, gelegen tussen De Vliet, Additioneel Kanaal, Boslaan en Lange Vaart, verrijzen binnenkort de nieuwe appartementen van nieuwbouwwijk Westerhaghe. Alle 300 jaren '60-woningen moeten wijken voor 375 splinternieuwe huur- en koopappartementen. De sloop is inmiddels in volle gang.

**E**en acute noodzaak om de flats aan de Boslaan en Spinozalaan te vervangen was er niet, geeft de Rijnsburgse wethouder ruimtelijke ordening Daan Binnendijk eerlijk toe. Met een goede opknapbeurt zouden de woningen nog best vijftien jaar mee kunnen, maar daarna zou sloop en nieuwbouw onvermijdelijk zijn. Desondanks besloot de gemeente samen met de eigenaar van de huurwoningen in de aandachtswijk, woningbouwvereniging Spirit Wonen, nu al tot vernieuwing in plaats van renovatie om zo de dreigende verloedering tegen te gaan. “Als bestuurder moet je namelijk vooruit durven kijken,” meent Binnendijk, “want woningbouwprocedures duren lang.” Daarbij heeft vernieuwing als voordeel dat het aantal verhuizingen van de huidige bewoners tot een minimum beperkt blijft. “Tijdelijk moeten ze ergens anders verblijven maar na de bouw kunnen ze direct hun nieuwe woning betrekken.”

## Convenant

In principe neemt woningbouwvereniging Spirit Wonen de kosten van Westerhaghe, enkele tientallen miljoenen, geheel voor haar rekening. De gemeente Rijnsburg ziet echter niet alleen toe vanaf de zijlijn. “Het is voor ons heel belangrijk dat die nieuwe wijk er komt”, zegt de wethouder ruimtelijke ordening. Daarom gebruikt de gemeente de bijdragen uit het convenant Woningbouwafspraken voor stadsvernieuwing, zo’n 2200 euro per woning, om eventuele hobbels in het bouwproces glad te strijken. “Terecht, want de gemeente stelt ook duidelijke eisen aan het plan”, aldus Binnendijk. Zo zal

bijvoorbeeld een groot deel van de parkeergelegenheid ondergronds moeten. Een dure en omvangrijke klus maar volgens de portefeuillehouder van groot belang voor de leefbaarheid in de nieuwe wijk.

## Ambitieuw

Als een van de kleinste Nederlandse gemeenten qua oppervlakte heeft Rijnsburg meer ambitieuze plannen op het gebied van woningbouw. Binnendijk: “In 2010 moeten we 900 extra woningen hebben gerealiseerd. Dit overstijgt onze eigen vraag. Op termijn zullen zich dus ook veel bewoners uit buurgemeenten in Rijnsburg vestigen.”

Regionale samenwerking bij woning-

bouw is voor Rijnsburg – per 1 januari 2006 onderdeel van de nieuwe gemeente Katwijk – onontbeerlijk, vindt Binnendijk. Zo gaat de nieuwe gemeente samen met Oegstgeest onder meer het grensgebied Frederiksoord-Zuid bebouwen. “Op ons grondgebied komen er 150 huizen bij.” Binnendijk kan zich goed vinden in de afspraken om met name de as Leiden-Katwijk te laten verstedelijken. “Dit is al een zeer verstedelijkt gebied. Door hier meer te bouwen verliezen we minder aan kwaliteit dan wanneer we andere juist zeer groene gebieden aantasten.” Daarbij is het natuurlijk van belang dat we regiogenoten die een huis zoeken een goede, betaalbare woning kunnen bieden.” ■



## “Agenda voor ruimtelijke inrichting van de regio”

“Een realistische agenda voor de ruimtelijke inrichting van de regio.” Zo omschrijft portefeuillehouder Ruimtelijke Ordening Jos Wienen de regionale structuurvisie, die de komende anderhalf jaar in nauwe samenwerking met de zestien gemeenten van Holland Rijnland gestalte moet krijgen. In maart 2007 moet het stuk gereed zijn en mag het Algemeen Bestuur van Holland Rijnland zich erover uitspreken.

**D**e regionale structuurvisie is in feite een verwerking van de lokale en sectorale visies en plannen die er op dit moment al zijn. Daarbij gaat het dus niet alleen om gemeentelijke structuurplannen, maar ook om de plannen voor groen, wonen, bedrijfsterreinen, kantoorlocaties, het Pact van Teylingen en zelfs het ontwikkelingsplan voor de Haarlemmermeer en omstreken. Wienen: “Bij sectorale plannen stuit je vaak op tegenstrijdige claims. De ene gemeente heeft soms volkomen andere plannen met een stuk grond dan de andere. Het is nodig de plannen vanuit een integrale regionale visie op een rij te zetten, te structureren en duidelijke keuzes te maken. Bij de lokale plannen gaat het vooral om afstemming. We moeten nagaan of de plannen van gemeenten voor aangrenzende gebieden wel op elkaar aansluiten en passen in de visie voor de regio als geheel.”

Volgens Wienen is het opstellen van een regionaal structuurplan een goede methode voor de nieuwe regio om een realistische agenda voor de komende jaren op te stellen. “Nu werken we vooral met deelplannen of houden we ons bezig met de uitvoering van oude afspraken. De structuurvisie dwingt je om te kijken naar de belangrijke projecten die de regioagenda van de komende jaren gaan bepalen. De regionale visie heeft ook een mobiliserend vermogen. We kunnen er als regio mee naar buiten treden en aankloppen bij provincie of Rijk om bepaalde zaken gedaan te krijgen of subsidies aan te vragen.”

### Stappen

Het uitwerken van de structuurvisie omvat verschillende stappen, die voor een deel in 2005, maar voorna-

melijk in 2006 en 2007 hun beslag krijgen. Wienen: “We starten met het inventariseren en integreren van de stukken die er nu al zijn. Daarbij kun je denken aan het bestaande Streekplan van de provincie, het Pact en Offensief van Teylingen, de As Leiden-Katwijk en de structuurvisies van gemeenten, zoals bijvoorbeeld Noordwijk, Leiden, Lisse of Katwijk. Bij de integratie van al die plannen komen vanzelf de knelpunten bovendien. Bovendien leggen we de stukken naast het regioprofiel, dat op dit moment in ontwikkeling is en waarover we nu discussiëren met het



Wienen: “De structuurvisie bepaalt in de komende jaren de agenda van de regio”

bedrijfsleven en maatschappelijke organisaties. Het proces moet uitmonden in een rapport en kaarten-set waarin de keuzes van de regio op het gebied van ruimtelijke ordening zijn vastgelegd en dat bestuurlijk is bekrachtigd. Niet alleen in onze eigen regio, maar ook bij de provincie. Wat ons betreft moet de structuurvisie straks ongewijzigd deel uitmaken van het nieuwe provinciale Streekplan.”

### Draagvlak

Voor het opstellen van de structuurvisie werkt Holland Rijnland nauw samen met de zestien gemeenten. “De structuurvisie is een plan van de regio. Feitelijk gezien is de regio niets anders dan een vereniging van gemeenten. De gemeenten zullen het plan dus moeten maken. Zij hebben niet alleen de kennis, maar ook de bevoegdheid om daar verantwoorde-

lijkheid in te nemen.” Maar er zijn volgens de portefeuillehouder nog meer redenen waarom uitvoering door de gemeenten de voorkeur verdient. “Het kost het regiobestuur – en dus de gemeenten – minder geld en we kunnen optimaal profiteren van de detailkennis die bij de gemeenten aanwezig is. Bovendien zorgt uitvoering door de gemeenten ervoor dat de structuurvisie optimaal herkend en gewaardeerd wordt. Met andere woorden, participatie van de gemeenten vergroot het draagvlak voor de regionale visie.”

Capaciteitsproblemen bij de gemeenten zijn er de oorzaak van dat de oorspronkelijke planning van december 2006 niet wordt gehaald. Wienen: “We hebben de gemeenten gevraagd elk 158 uur beschikbaar te stellen. Maar de afdelingen die dit werk moeten doen zijn vaak overbelast. De werkplannen voor 2005 zijn al gemaakt. Daarom hebben we de einddatum iets opgeschoven. Het is de bedoeling dat het Algemeen Bestuur zich in maart 2007 definitief over de nieuwe structuurvisie kan uitspreken.”



## “Geef de regio een gezicht”



De Noordwijkse burgemeester Harry Groen is sinds enige tijd verantwoordelijk voor de portefeuille Sociale Agenda binnen het Dagelijks Bestuur van Holland Rijnland. Hij heeft daarin Han Polman opgevolgd, die sinds 19 mei burgemeester is van Bergen op Zoom. Voor SamenGevat aanleiding voor een korte kennismaking.

Voor dat Groen naar Noordwijk kwam, heeft hij zich als wet- houder in Amsterdam onder meer beziggehouden met financiën, personeel en organisatie en Schiphol. Daarna volgde een aantal waarnemende burgemeestersposten in Landsmeer en Brielle. Daarvoor had Groen vooral zijn sporen verdiend bij de Nederlandse Credietverzekeringsmaatschappij. Voor Groen is de Sociale Agenda dan ook de eerste kennismaking met dit beleidsgebied. “Een uitdaging,” aldus het kersverse DB-lid. “Als bestuurder zit je al gauw in een bepaalde hoek, waar het moeilijk is om uit te komen. Ik ben blij dat ik deze kans krijg.”

In 2006 zal een nieuw Dagelijks Bestuur aantreden. Groen heeft daarom niet de illusie in die korte periode baanbrekende resultaten te kunnen boeken. “Participatie in het dagelijks bestuur en uitvoeren wat Polman heeft neergelegd zijn op dit moment de eerste prioriteiten voor mij. Natuurlijk zie ik daarbij wel uitdagingen.

Zo moet de toenemende regelgeving binnen de perken worden gehouden.”

“Dit is een geweldige regio met uitdagingen en kansen op een unieke locatie tussen Amsterdam en Rotterdam. De samenwerking binnen de regio moet zich echter nog vormen en rationaliseren. Zo moet duidelijker worden wie de expertise heeft om bepaalde specialismen op te pakken. Kijk bijvoorbeeld naar de problemen waar internationale werknemers mee worden geconfronteerd. Daar hebben we in Noordwijk dankzij de ESA ervaring mee. Deze mensen lopen vaak tegen allerlei bureaucratische muren op. Nederland wil een innoverend en internationaal denkend land zijn, maar dan moet je het de internationale werknemers ook niet moeilijk maken. Ik weet dat deze problematiek bij Buitenlandse Zaken inmiddels de nodige aandacht heeft, maar het zou mooi zijn als op regionaal niveau de krachten ten aanzien van dit probleem kunnen worden gebundeld. Dat geldt bijvoorbeeld ook voor het vraagstuk van de huisvesting van werktoeristen.”

### Drukte

Volgens Groen wordt de nieuwe regio nog te veel gekenmerkt door een ‘bestuurlijke drukte’. Ook kan er nog niet worden gesproken over een gewenning tussen de vertegenwoordigers tussen de Leidse regio en Duin- en Bollenstreekgemeenten. Dat komt volgens Groen voor een deel omdat de bestuurders uit de Duin- en Bollenstreek zich nog niet in de naamgeving van de nieuwe regio kunnen herkennen. “Dat de Bollenstreek op de een of andere manier in de naam of het logo terugkomt, daar ligt nog een kans. Ik geloof in de regio, op voorwaarde dat de lokale herkenbaarheid in tact blijft. We hebben hier stuk voor stuk te maken met door de eeuwen gevormde gemeenschappen. Zo komt Noordwijk al rond 900 na Christus voor in de annalen. Ik ben ervan overtuigd dat de regio voor de bewoners gaat leven als zij te maken krijgen met zaken die hen direct raken, zoals de nieuwe woonruimteverdeling, subsidieverstrekking en mobiliteitsvraagstukken. Maar politici hebben de neiging om te veel met zichzelf bezig te zijn en voor de troepen uit te lopen. Waar dat toe kan leiden hebben we bij het referendum over de Europese grondwet gezien. We hebben onlangs in de Noordwijkse gemeenteraad bezoek gehad van DB-lid Arie Meerburg en vice-voorzitter Jos Wienen. Dat moeten we erin houden. Op die manier kan de raad direct van gedachten wisselen met het regiobestuur. Het zou goed zijn als het Dagelijks Bestuur regelmatig een bezoek aan elke gemeenteraad brengt. Op die manier geef je de regio in de meest letterlijke zin van het woord een gezicht.”

### Digitale Holland Rijnland berichten: meld u aan!

Holland Rijnland houdt de communicatielijnen kort met de veertiendaagse digitale nieuwsbrief. Holland Rijnland Berichten presenteert u elke twee weken nieuws en ontwikkelingen over de regio. Voor meer achtergrondinformatie over de nieuwsitems verwijzen wij u via de nieuwsbrief door naar de betreffende bron.

Meld u aan voor de Holland Rijnland Berichten via de link, rechts onderaan op [www.hollandrijnland.net](http://www.hollandrijnland.net) of met een e-mail naar [info@hollandrijnland.net](mailto:info@hollandrijnland.net) met als onderwerp: Aanmelding Holland Rijnland Berichten.

### Colofon

Regiomagazine SamenGevat is een uitgave van Holland Rijnland en verschijnt minimaal vier keer per jaar.

**Redactieadres:** Holland Rijnland, t.a.v. Annemarie Ockeloen  
e-mail: [aockeloen@hollandrijnland.net](mailto:aockeloen@hollandrijnland.net)

☎ (0252) 46 24 17, 📠 (0252) 46 24 44

**Verzendadministratie:** [secretariaat@hollandrijnland.net](mailto:secretariaat@hollandrijnland.net)  
of ☎ (0252) 46 24 00

**(Eind)redactie, vormgeving en realisatie:**  
Seashore Media, Katwijk ZH ([www.seashore.nl](http://www.seashore.nl)), Floor Ligtfoot

**Fotografie:** Dick Hogewoning (pag. 3,6)