

Inhoud

De woonagenda samengevat	1
1 in Kaag en Braassem	5
2 Opgaven van het woonbeleid 2016-2026	7
2.1 Aantrekkelijke kernen in het Groene Hart	7
2.2 Betaalbaar en geschikt wonen	11
2.3 Wonen met zorg	16
2.4 Leefbare dorpen	19
3 Bijlagen	22
1. Ontwikkelingen op de woningmarkt	22
3.1 Inleiding	22
3.2 Aantrekkelijke kernen in een groene omgeving	22
3.3 De woningmarkt in 2016	23
3.4 Veranderingen in wetgeving en rijksbeleid	26
2. Onderbouwing benodigde sociale voorraad	29
3. Woningmarktanalyse Kaag & Braassem in het kort	30
1 Inleiding	30
1.1 Onderzoeksopzet	30
1.2 Vraagstelling	30
2 Wat zijn de huidige dilemma's en kansen op de woningmarkt in Kaag en Braassem?	31
2.1 Huidige situatie op de woningmarkt	31
2.2 Ontwikkelingen voor de komende jaren	32
2.3 Vraagstukken voor de woonvisie	35

De woonagenda samengevat

In de Woonagenda 2016-2026 hebben wij als gemeente de prioriteiten van het woonbeleid voor de komende tien jaar vastgelegd. De woonagenda vormt het 'kompas' waarmee wij aangeven hoe we aankijken tegen de woonaantrekkelijkheid van Kaag en Braassem, de opgaven in het woonbeleid en de doelen die wij willen bereiken, onze rol en welke middelen wij daarbij inzetten

Aantrekkelijke kernen in het Groene Hart

Kaag en Braassem is aantrekkelijk en groeit. De verschillende kernen bieden een woonmilieu waar de eigen bevolking prettig woont en waar mensen van elders zich graag vestigen. Wij faciliteren deze groei, zonder het aantrekkelijke, landelijke karakter van de gemeente Kaag en Braassem te veranderen. Braassemerland wordt daarnaast gerealiseerd ter versterking van het karakter van Roelofarendsveen. Via woningbouw wordt voorzien in de woningbehoefte. Tot en met 2025 moeten er in de gemeente alleen al voor de huisvestingsvraag van de eigen bevolking 1.500 woningen worden gebouwd, (migratiesaldo=0). Daarnaast is er behoefte aan woningen voor instroom van buiten de gemeente, inclusief statushouders. De realisatie van Braassemerland is deels geprogrammeerd voor de bovenregionale vraag. Wij streven naar een woningbouwprogramma dat aansluit bij de actuele vraag, maar ook bij de toekomstige vraag naar woningen (kwantitatief en kwalitatief).

De gemeente heeft de volgende ambities:

1. **De gemeente behoudt haar landelijke karakter. Via de realisatie van o.a. Braassemerland voorziet zij ook in de opvang van de bovenlokale woningbehoefte. Met partners verkennen wij de mogelijkheden om in kleine kernen vraaggestuurd te bouwen.**
2. **Woningbouwprogramma sluit aan bij de actuele vraag, maar ook bij de toekomstige vraag naar woningen.**
3. **De woningprogrammering heeft als inzet om de slaagkansen van groepen die moeilijk aan een woning komen te vergroten.**

Betaalbaar en geschikt wonen

Wonen is een basisbehoefte. Wij vinden het belangrijk dat iedereen kan wonen in een betaalbare woning. De betaalbaarheid van het wonen staat onder druk. Huishoudens met een laag inkomen moeten een betaalbare woning worden toegewezen, waardoor de vraag naar en behoefte aan deze woningen verder toeneemt. De vraag neemt voorts toe vanwege de sterk gegroeide instroom van statushouders. De gemeente heeft als wettelijke taak hen te huisvesten. We willen daarom dat er een betaalbare voorraad van voldoende omvang is. Ondanks het toegenomen aantal urgente woningzoekenden, willen we de wachtlijst niet langer laten worden. Betaalbaarheid kan - naast de huurprijs - verder gestimuleerd worden via duurzaamheidsmaatregelen.

Aan de groeiende behoefte aan sociale huurwoningen wordt voorzien door op gemeentelijk niveau in het bouwprogramma ruimte te reserveren voor ten minste 190 tot 240 sociale huurwoningen tot 2020. Daarnaast zetten we in op de realisatie van circa 50 betaalbare koopwoningen (tussen de € 150.000 en € 200.000,-) dan wel vrijesectorhuurwoningen voor lage middeninkomens (huurprijs tussen de € 711 en € 900). Om deze aantallen te realiseren wordt binnen het bouwprogramma dat bedoeld is voor de autonome behoefte (plannen buiten Braassemerland), 30% sociaal gebouwd. Hiervan is 25% voor sociale huur bestemd en 5% voor sociale koop. Hierdoor kunnen ook scheefwoners uit de sociale huursector doorstromen. Deze norm wordt op gemeentelijk niveau getoetst. Op planniveau kunnen afwijken voorkomen, mits de percentages op gemeentelijk niveau behaald worden.

Voor Braassemerland (primair bedoeld voor de bovenregionale behoefte) geldt een afwijkende norm. Lang voor het opstellen van deze woonvisie is contractueel afgesproken dat er 30% sociaal wordt gebouwd, waarvan 15% sociale huur en 15% sociale koop.

Door deze normen te hanteren wordt ruim voldoende in de behoefteontwikkeling van sociale woningen voorzien.

Door de invoering van inkomensgrenzen voor de toegang tot de sociale huursector is een aanzienlijk aantal huishoudens aangewezen op woningen in de vrije huursector en de koopwoningmarkt. Voor deze groepen stimuleren we dat er voldoende passend aanbod beschikbaar komt en benutten we mogelijkheden van financiële ondersteuning (bijvoorbeeld via startersleningen of duurzaamheidsleningen).

De gemeente heeft de volgende ambities:

- 4. Wonen is een basisbehoefte. Iedereen kan wonen in een voor hem betaalbare en geschikte woning.**
- 5. De beschikbaarheid van sociale huurwoningen en goedkope koopwoningen wordt vergroot.**
- 6. Woningen worden duurzamer.**

Wonen met zorg

Steeds meer ouderen blijven langer zelfstandig wonen. Mede door de toename van het aantal ouderen zal ook het aantal ouderen dat een beroep doet op specifieke woonvormen toenemen. Ook verwachten we door de extramuralisering in de zorg een stijgende vraag naar woonvormen voor andere zorgdoelgroepen zoals mensen met een verstandelijke beperking of een psychiatrische aandoening.

De gemeente heeft de volgende ambities:

- 7. Ouderen kunnen zo lang mogelijk zelfstandig blijven wonen**
- 8. Een goed voorzieningenniveau en ondersteuning dichtbij**
- 9. Stimuleren van initiatieven voor specifieke zorggerelateerde huisvesting**

Leefbare dorpen

De gemeente Kaag en Braassem telt elf kernen. In de kleinere kernen staat het voorzieningenniveau onder druk. Aan deze ontwikkeling liggen demografische, maatschappelijke en economische ontwikkelingen ten grondslag. Deze ontwikkeling is niet tegen te gaan met het bouwen van woningen. Wij kiezen er voor om grootschalige woningbouwplannen te concentreren in de grote kernen (Leimuiden, Roelofarendsveen/Oude Wetering en Woubrugge). Dit ondersteunt hier het draagvlak voor voorzieningen. Dat wil niet zeggen dat de kleinere kernen 'op slot gaan'. Integendeel. Wij blijven actief in gesprek met dorpsraden, bewonerscommissies en corporaties, benutten de nieuwe denkracht, om gezamenlijk te bekijken waar mogelijkheden en kansen liggen. Het doel is om voldoende woningen beschikbaar te houden. Naast nieuwbouw leidt ook doorstroming tot leefbare dorpen met starters, (jonge)gezinnen en senioren.

In de kleinere dorpen is ruimte voor kleinschalige woningbouwplannen voor de vraag vanuit de eigen kern. Zo bieden we inwoners met binding met de kern en de voorzieningen de mogelijkheid om ook hier te (blijven) wonen. Woningen dienen voor alle groepen geschikt te zijn. De huisvesting van statushouders en arbeidsmigranten reguleren we ten behoeve van integratie en het voorkomen van ongewenste situaties.

De gemeente heeft de volgende ambities:

- 10. Grootschalige nieuwbouw vindt plaats in de kernen Leimuiden, Roelofarendsveen/Oude Wetering en Woubrugge. In de kleine kernen faciliteren we vraaggestuurd kleinschalige woningbouwplannen.**
- 11. Huisvesting van statushouders spreiden.**
- 12. Huisvesting van arbeidsmigranten reguleren.**

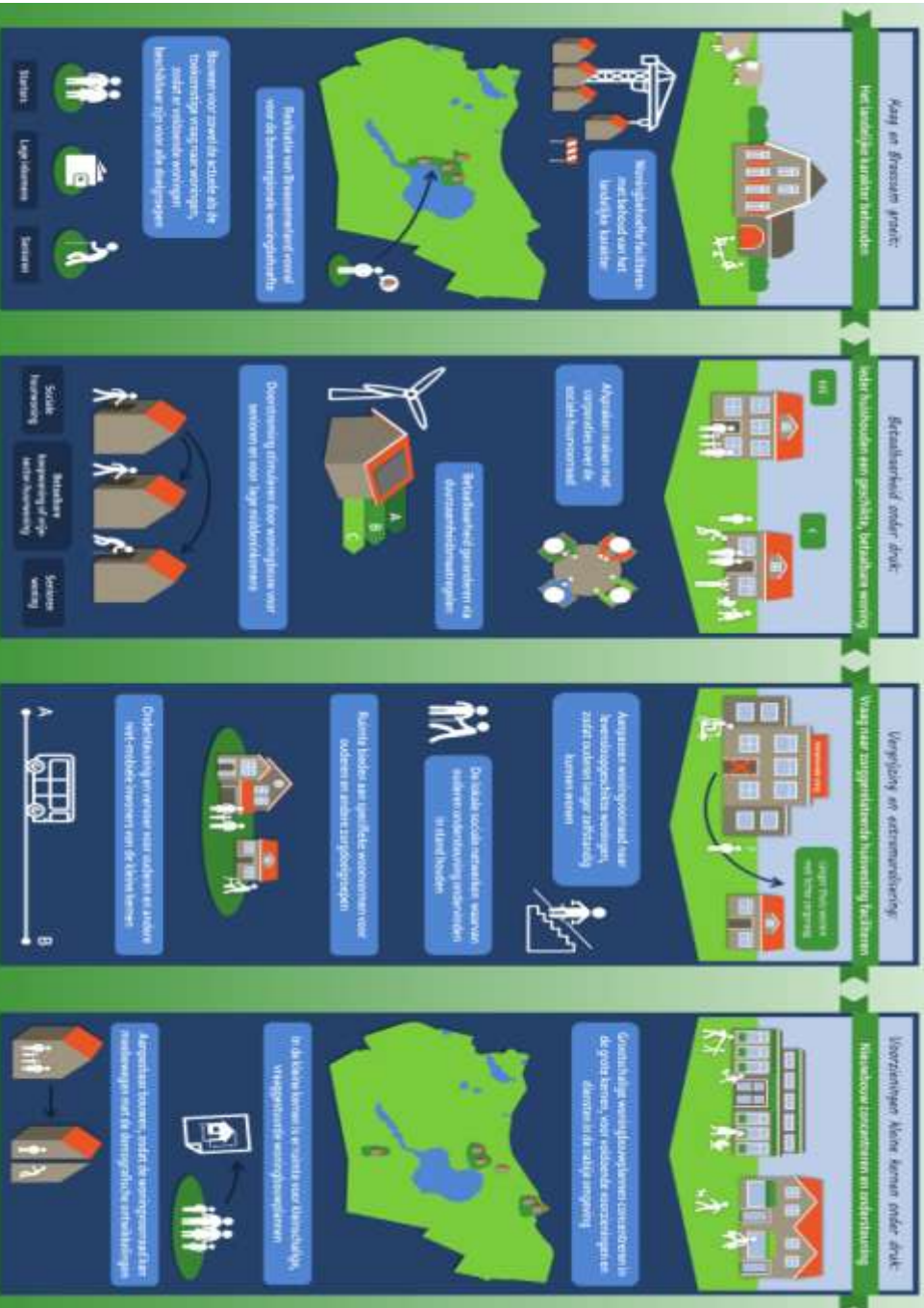
Versterken van het dorps karakter

Aantrekkelijke kernen in het Groene Hart

Betaalbaar en geschikt wonen

Wonen met zorg

Leefbare dorpen



1 in Kaag en Braassem

Een woonagenda voor Kaag en Braassem

De maatschappelijke agenda 2.0 (MAG 2.0) geeft richting aan het maatschappelijke beleid voor een termijn van vier jaar. De nieuwe MAG voor 2017-2020 is in april 2016 vastgesteld. De samenwerking met de maatschappelijke organisaties op het gebied van wonen, welzijn en zorg is hierin verder vormgegeven. In deze Woonagenda 2016-2026 hebben wij, de gemeente Kaag en Braassem, de volkshuisvestelijke prioriteiten van het woonbeleid voor de komende tien jaar vastgelegd. Hierbij kijken we naar de toekomst. De bevolkingssamenstelling verandert, de economie verandert en de woningmarkt verandert mee. Keuzes die we in 2016 maken, werken door in de komende decennia. Net als in de vastgestelde maatschappelijke agenda 2017-2020, vormt deze woonagenda het 'kompas' waarmee we aangeven hoe we aankijken tegen de woonaantrekkelijkheid van Kaag en Braassem, de opgaven in het woonbeleid en de doelen die we willen bereiken. De agenda geeft richting, maar biedt ook ruimte om in te kunnen inspelen op nieuwe ontwikkelingen en kansen die zich voordoen. Naast 'kompas' is de woonagenda dan ook vooral een uitnodiging aan andere partijen om een bijdrage te leveren aan de gewenste uitvoering. Samen met stakeholders en inwoners geven we de komende jaren verder vorm aan het woonbeleid. Ten slotte vormt de woonagenda de leidraad voor een jaarlijkse cyclus van evaluatie, overleg en bijsturing die we uitvoeren samen met de woningcorporaties en de huurdersorganisaties. We leggen de acties vast in prestatieafspraken volgens de afspraken-cyclus die de Woningwet 2015 beoogt.

Totstandkoming van de woonagenda

Aan de basis van de woonagenda ligt een uitgebreid woningmarktonderzoek dat in 2015 door Companen is uitgevoerd. Hierin komt onder andere naar voren wat de aantrekkelijkheid van de kernen is, hoe de druk op de woningmarkt zich ontwikkelt en welke groepen moeilijk aan een woning kunnen komen. Corporaties en gemeente waren samen opdrachtgever. Voor dit onderzoek heeft een via een digitaal panel een bewonersconsultatie plaatsgevonden en zijn panelgesprekken gevoerd met marktkenner.

Op basis van de verkregen informatie is een Visiecafé georganiseerd op het thema wonen. Hierbij lieten de huurdersorganisaties en diverse maatschappelijke partners zich uit over de gewenste ontwikkelrichtingen van de gemeente. De reacties op de keuzes die de aanwezigen kregen voorgelegd, hebben geleid tot de vier thema's in deze woonagenda.

Een projectgroep met daarin de gemeente en corporaties heeft de totstandkoming van de woonagenda begeleid, waarna deze aan de adviesraad sociaal domein en de woningcorporaties en huurdersorganisaties is voorgelegd ter advisering en ter besluitvorming is aangeboden aan het college van B en W.

Leeswijzer

De woonagenda bevat een aantal hoofdstukken waarop per thema trends en ontwikkelingen worden geschetst. Vervolgens komen de gekozen ambities en wijze waarop we deze realiseren in beeld. We

hebben gekozen voor een beknopte woonagenda. Dit betekent dat een uitgebreide omschrijving van trends, ontwikkelingen, achtergrondinformatie en cijfermatige onderbouwing is te vinden in de bijlagen.



2 Opgaven van het woonbeleid 2016-2026

In dit hoofdstuk beschrijven we de vier opgaven die we de komende jaren centraal stellen in het woonbeleid. Per opgave is beschreven wat het vraagstuk is waarop het beleid zich richt, welke doelen we stellen en welke instrumenten we kunnen inzetten.

2.1 Aantrekkelijke kernen in het Groene Hart

Ambitie 1. We behouden ons landelijke karakter. Via de realisatie van o.a. Braassemerland voorzien we in de opvang van de bovenlokale woningbehoefte en versterken we het karakter van Roelofarendsveen. Met partners verkennen wij de mogelijkheden om in kleine kernen vraaggestuurd te bouwen.

Kaag en Braassem is aantrekkelijk en groeit. De verschillende kernen bieden een woonmilieu waar de eigen bevolking prettig woont en waar mensen van elders zich graag vestigen. Wij willen deze groei faciliteren, zonder het aantrekkelijke, landelijke karakter van de gemeente te veranderen. Via de realisatie van Braassemerland transformeren we het gebied rondom Roelofarendsveen tot een karakteristiek woonmilieu.



Opgave woningbouw 2016 – 2025

In 2015 heeft de gemeente Kaag en Braassem samen met de lokale woningcorporaties een woningmarktanalyse laten uitvoeren. Onderzoeksbureau Companen heeft opdracht gekregen om onder andere te onderzoeken wat de vraag naar woningen in de komende jaren zal zijn. Allereerst is gekeken hoe de eigen bevolking zich de komende jaren ontwikkelt. Companen heeft becijferd dat de *eigen bevolking* tussen nu en 2025 met 1.500 huishoudens groeit bij migratiesaldo nul. In deze raming is geen rekening gehouden met migratie van mensen tussen Kaag en Braassem en omliggende gemeenten en daarmee ook niet met de sterke groei van de instroom van statushouders in de gemeente.)Als er in de komende jaren minder woningen gebouwd zouden worden in onze gemeente, zou een gedeelte van deze mensen moeten uitwijken naar een andere gemeente. Wanneer er meer dan 1.500 woningen bijgebouwd worden, zal Kaag en Braassem het surplus aan huishoudens moeten aantrekken uit andere gemeenten. Wanneer we de migratie wel bij de raming betrekken is er behoefte aan 1.900 extra woningen en zelfs meer als de instroom van statushouders op het huidige hoge niveau blijft.

Het bouwprogramma van Kaag en Braassem voor de jaren 2016 - 2025 omvat op dit moment 2.041 woningen. Dat zijn ruim 500 woningen meer dan waar de eigen inwoners behoefte aan hebben. In de komende 10 jaar zal de gemeente deze mensen dus aan moeten trekken van elders, gemiddeld 54 huishoudens per jaar. De nieuw te bouwen woningen zullen dus voor drie kwart gevuld worden met eigen inwoners en voor een kwart met mensen van buiten de gemeente.

De gemeente gaat specifieke middelen inzetten om het wonen in Kaag en Braassem onder de aandacht te brengen van woningzoekenden uit de regio. Hierbij richt de gemeente zich primair op het promoten van de geplande koopwoningen. Schematisch gezien ziet onze opgave er als volgt uit.

	Woningbehoefte eigen inwoners	Woningbouwplanning Kaag en Braassem *planmonitor provincie ZH						Over voor regionale invulling
	Saldo Behoefte	2016	2017	2018	2019	2020 tot 2024	Totaal	
Projecten divers		100	193	246	177	135	851	
Braassemerland		131	83	254	140	582	1.190	
Totaal	1.500*	231	296	500	317	717	2.041	541

*Deze raming betreft de woningbehoefte van de eigen bevolking. Er is geen rekening gehouden met instroom van woningzoekenden van buiten de gemeente, waaronder statushouders. Wanneer we de migratie erbij betrekken bedraagt de woningbehoefte ten minste 1.900 woningen. (in de behoefte sociaal is wel met instroom van statushouders rekening gehouden).

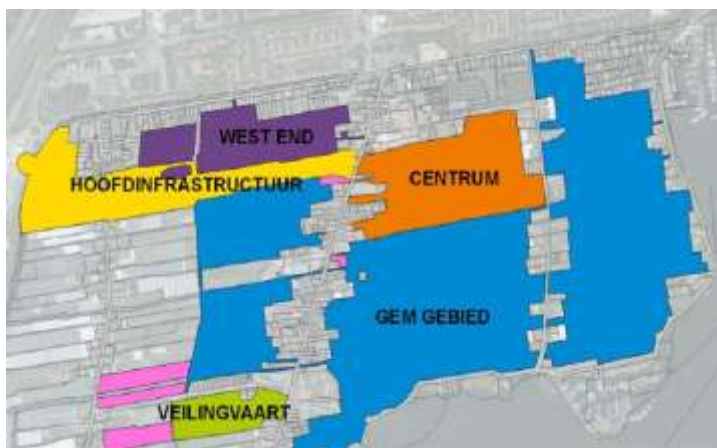
Behoud van landelijke karakter

Buiten de realisatie van Braassemerland, heeft de gemeente geen ambitie om harder te groeien dan voor de autonome behoefte nodig is. In de kleinere kernen worden daarom alleen kleinere woningbouwplannen gerealiseerd, bij aantoonbare behoefte. Zo behouden we het landelijke karakter en bewaken we de sociale samenhang. Nieuwbouw dient aan te sluiten bij het landelijke of dorpse woonmilieu.

Versterken van het karakter van Roelofarendsveen

Braassemerland zorgt voor een versterking van het karakter van Roelofarendsveen en de directe omgeving. Deels voormalig glastuingebied wordt getransformeerd tot een aantrekkelijk, waterrijk woonmilieu. De entree van Roelofarendsveen wordt aantrekkelijker en de centrumfunctie van deze kern wordt door uitbreiding van het winkelcentrum vergroot.

Braassemerland heeft een functie voor ook de opvang van de bovenregionale woningbehoefte. In overleg met de Provincie worden hier 1.190 woningen gerealiseerd tot 2025 (en 1800 tot 2032). Dit plan is mede bedoeld voor de opvang van de bovenregionale woningbehoefte. Deze zal hier worden opgevangen. In de praktijk zal een deel van de eigen woningbehoefte hier natuurlijk ook worden opgevangen. Hierdoor komen woningen in de bestaande voorraad vrij (beschikbaar voor de bovenregionale behoefte).



Hoe wij deze ambitie realiseren

- De gemeente wil dat de eigen inwoners een woning kunnen vinden in de gemeente en niet hoeven uit te wijken naar andere gemeenten. Hiertoe stuurt zij aan op de realisatie van ten minste 1.500 woningen tot 2025 (de autonome woningbehoefte).

- Het aantrekkelijke, landelijke karakter behoudt de gemeente door in kleinere kernen (niet zijnde Leimuiden, Roelofarendsveen/Oude Wetering en Woubrugge) alleen kleinschalige, vraaggestuurde projecten toe te staan. Projecten sluiten aan bij het landelijke of dorpse woonmilieu.
- Braassemerland versterkt het karakter van Roelofarendsveen. Braassemerland heeft ook een functie voor de opvang van de bovenlokale woningbehoefte. De woningen worden in overleg met de Provincie en gemeenten hiervoor ontwikkeld.
- De gemeente gaat het wonen in Kaag en Braassem onder de aandacht te brengen van woningzoekenden uit de regio o.a. via gebiedsmarketing.

Ambitie 2. Het woningbouwprogramma sluit aan bij de actuele vraag, maar ook bij de toekomstige vraag naar woningen.

De vergrijzing in combinatie met de geringe verhuismobiliteit van ouderen zorgt voor een afname van de doorstroming op de woningmarkt. Dit maakt het voor nieuwe toetreders (starters) moeilijker de woningmarkt te betreden. Dat verklaart waarom ondanks de vergrijzing de vraag naar (nieuwe) woningen vooral komt van jonge huishoudens. Ondanks het uitstellen van hun verhuizing, valt gezien de vergrijzing een toenemende vraag van senioren te verwachten. Op de lange termijn, zien we juist een forse uitstroom van ouderen. In de periode 2025-2035 komt de 'babyboom'-generatie op een leeftijd dat zij de woningmarkt verlaat. In die periode zal het aanbod aan woningen die deze ouderen achterlaten (voor een groot deel in de koopsector) de vraag overtreffen. Deze woningen dienen geschikt te zijn voor andere groepen. De gemeente zorgt dat er bij de woningen die worden toegevoegd extra aandacht wordt besteed aan de aanpasbaarheid voor verschillende doelgroepen

Hoe wij deze ambitie realiseren

- Nieuwbouw moet gezien de groei van de vraag van senioren ook geschikt en (financieel) aantrekkelijk zijn voor de doelgroep ouderen. Omdat op lange termijn de groep senioren weer slinkt (vraaguitval) dienen woningen geschikt of aan te passen zijn voor verschillende doelgroepen en/of voldoende kwaliteit hebben om aantrekkelijk te zijn voor andere doelgroepen.
- Nieuwbouwwoningen zijn geschikt om aan te passen aan mensen die minder mobiel zijn. De gemeente toetst deze geschiktheid aan een nader te bepalen kader voor toegankelijkheid.

Ambitie 3. De woningprogrammering heeft als inzet om de slaagkansen van groepen die moeilijk aan een woning komen te vergroten.

Woningbouwprogramma: aansluiten bij toekomstige vraag

De gemeente streeft naar een woningbouwprogramma dat aansluit bij de actuele vraag, maar ook bij de toekomstige vraag naar woningen. Om te slagen in de kwantitatieve opgave is het van belang dat we de komende jaren de juiste woningen bouwen.

De woningmarktanalyse geeft richting aan het te bouwen woningtype en prijsklasse. Zo zal er zowel in de koop- als in de huursector vooral vraag zijn naar grondgebonden woningen. Ook naar gestapelde bouw is vraag, maar in absolute aantallen minder dan naar grondgebonden woningen. In de koopsector zien we vooral veel vraag naar goedkopere rijwoningen en appartementen, maar er is ook behoefte aan woningen in duurdere prijsklassen en woningtypes zoals vrijstaand en twee-onder-een-kapwoningen.

Het is een grote opgave om vraag en aanbod op elkaar aan te laten sluiten. De gemeente gebruikt in de woningbouwprogrammering op gemeentelijk niveau, de kwalitatieve woningvraag als richtinggevend kader.

Tabel 1 Woningbehoefte naar eigendomstypes 2015-2020

Woningtype	Woningvraag
Eengezinshuurwoningen	25%
Huurappartementen	14%
Eengezinskoopwoningen	18%
Twee-onder-een-kapwoningen	9%
Vrijstaande koopwoningen	14%
Koopappartementen	20%
<i>Totaal</i>	100%

Bron: Woningmarktonderzoek Kaag en Braassem, Companen, 2016

Uit de woningmarktanalyse blijkt dat vooral de starters op de woningmarkt, één- en tweepersoonshuishoudens tot 30 jaar, moet worden gezien als doelgroep voor nieuwbouwwoningen in de gemeente. Zij kunnen moeilijk aan een woning komen. Dit wordt versterkt door de instroom van statushouders. Daarnaast wil de gemeente waarborgen dat alle huishoudens die moeite hebben om een plek op de woningmarkt te verschaffen, de ruimte krijgen: huishoudens met lage inkomens en senioren. Door in de woningbouwprogrammering te waarborgen dat er plannen worden gerealiseerd voor starters, lage inkomens en senioren, vergroot de gemeente de beschikbaarheid van passende woningen voor alle doelgroepen.

Hoe wij deze ambitie realiseren

- De gemeente waarborgt in de woningbouwprogrammering op gemeentelijk niveau dat het aanbod aansluit op de woningbehoefte.
- De gemeente waarborgt dat er plannen worden gerealiseerd voor starters, lage inkomens en senioren conform bovenstaand richtinggevend kader.
- In de programmering gebruikt de gemeente het planologisch instrumentarium dat haar ter beschikking staat om dit te bereiken (onder andere bestemmingsplan, grondbeleid, omgevingsvisie, anterieure overeenkomsten). Zij hanteert als uitgangspunt de hiervoor genoemde woningvraag.

Rol gemeente:

- Inzet van planologische instrumenten (publiekrechtelijke en privaatrechtelijke middelen) om woningbouw te concentreren en het gewenste bouwprogramma te realiseren. Afstemming zoeken met regio en provincie.
- Prestatieafspraken maken met de woningcorporaties en huurderorganisaties.
- Actief zoeken naar beleggers die willen investeren huurwoningen in de vrije sector (€ 711-900) en daar afspraken mee maken.
- Faciliteren van ontwikkelende partijen, bewoners en bewonersgroepen die gewenste ontwikkelingen tot stand willen brengen, waaronder projecten met collectief particulier opdrachtgeverschap.
- Locaties zoeken en ruimte bieden aan nieuwe locaties die passen bij de beleidsdoelen
- Specifieke middelen inzetten om het wonen in Kaag en Braassem onder de aandacht te brengen van woningzoekenden uit de regio.

2.2 Betaalbaar en geschikt wonen

Ambitie 4. De beschikbaarheid van sociale huurwoningen en goedkope koopwoningen wordt beter

De beschikbaarheid van betaalbare woningen staat voor diverse doelgroepen onder druk. Hierdoor kunnen zij niet zelfstandig aan een betaalbare en geschikte woning komen.

Beschikbaarheid voor huishoudens met lage inkomens vergroten

Vanaf 1 januari 2015 moeten woningcorporaties huishoudens met recht op huurtoeslag (de primaire doelgroep) een betaalbare woning toewijzen, met een huur onder de van toepassing zijnde aftoppingsgrens¹. Deze maatregel voorkomt betalingsproblemen bij startende huishoudens met lage inkomens omdat voorkomen wordt dat zij een te dure woning betrekken en –duur gaan scheefwonen. Keerzijde is dat de druk op de goedkope voorraad toeneemt en slaagkansen van huurtoeslaggerechtigden kunnen dalen, omdat voor hen alleen de betaalbare woningen beschikbaar zijn. De gemeente wil daarom dat er een betaalbare voorraad met een prijs tot de hoge aftoppingsgrens van voldoende omvang is, om slaagkansen van de laagste inkomensgroep te waarborgen. Beide corporaties hebben in hun beleid verankerd dat 70% van de vrijkomende woningen wordt toegewezen aan huurtoeslagontvangers. Dat is vooralsnog voldoende, zo blijkt uit onderzoek van de regio Holland-Rijnland. De wachtlijst bestaat voor circa 70% uit huurtoeslaggerechtigden.



Daarnaast is aandacht nodig voor nieuwe huishoudens met een inkomen net boven de huurtoeslaggrens (secundaire doelgroep). Zij komen in het segment terecht net boven de aftoppingsgrens en betalen relatief hoge huren. Corporaties zorgen dat huishoudens met een inkomen net boven de huurtoeslaggrens, ook een huurprijs net boven de aftoppingsgrens kunnen krijgen, door ook woningen aan te bieden met verschillende huurprijzen boven de aftoppingsgrens.

Een deel van de startende huishoudens met lage inkomens komt overigens terecht in particuliere huurwoningen (in de gemeente of daarbuiten). De beschikbaarheid van goedkope sociale huurwoningen is door de beperkte doorstroming op de sociale huurwoningmarkt laag. Hierdoor zijn met name 'spoedzoekers' vaak aangewezen op ander aanbod. Vaak zijn dit woningen met een hogere huur dan die zij zouden betalen als ze een sociale huurwoning zouden huren.

De druk op de voorraad goedkope sociale huurwoningen wordt verder vergroot door maatregelen in de zorg. Door extramuralisering in de ouderenzorg, de Verstandelijk Beperkten (VG) en de Geestelijke Gezondheidszorg (GGZ) sector blijven mensen (zelfstandig) wonen die voorheen zouden zijn verhuisd naar een intramurale instelling. Ook deze maatregelen beperken de doorstroming op de sociale huurwoningmarkt.

De druk op de sociale huurmarkt neemt toe als gevolg van de instroom van statushouders. De gemeente dient een groeiende groep statushouders te huisvesten, en maakt over realisatie van deze taakstelling afspraken met de woningcorporaties. Ramingen van de extra behoefte voor statushouders gaan uit van

¹ De aftoppingsgrens is de maximale huurprijs waarvoor huurtoeslag verkregen kan worden. De aftoppingsgrens is gebaseerd op leeftijd en huishoudensgrootte. In 2016 bedroegen deze voor huishoudens met 1/2 personen: € 586,68; voor huishouden met 3 of meer personen: € 628,76 (hoge aftoppingsgrens).

150 tot 200 wooneenheden tot 2020. Dit leidt, als er geen woningen toegevoegd worden, tot een langere wachttijd voor de huidige groep woningzoekenden.

Om de druk op de sociale huurmarkt niet verder op te laten lopen, willen wij woningen doen realiseren voor huishoudens met lage inkomens. Om alleen al in de groeiende behoefte aan sociale huurwoningen te voorzien, is de realisatie van ten minste 190 tot 240 woningen tot 2020 nodig (zie onderbouwing in bijlage 2). In deze behoeftebepaling is de groeiende behoefte van de eigen bevolking én de huisvesting van statushouders meegenomen. Snel bouwen is wenselijk omdat de druk op de sociale huurmarkt als hoog wordt ervaren en oploopt.

Daarnaast zetten we in op de bouw van woningen voor senioren. Dit draagt bij aan de doorstroming waardoor in de bestaande woningvoorraad woningen vrijkomen. Gelet op de krapte op de sociale huurmarkt zet de gemeente alle middelen in die wij hebben om de beschikbaarheid te vergroten. Met corporaties willen wij woonfraude gaan bestrijden. De Wet doorstroming huurmarkt biedt corporaties de mogelijkheid om (goedkope) scheefwoners een inkomensafhankelijke huurverhoging te vragen. Dit leidt tot een prikkel om door te stromen.

Verbeteren beschikbaarheid voor starters met een middeninkomen

Door de invoering van inkomensgrenzen voor de toegang tot de sociale huursector is een groeiende groep huishoudens aangewezen op woningen in de vrije huursector en de koopwoningmarkt. Voor deze groepen is (nog) onvoldoende passend aanbod beschikbaar vanwege het gat tussen huur en koop: onder € 200.000 is er nauwelijks een aanbod aan eengezinskoopwoningen. Om een bestaande woning van deze prijs te kunnen betalen is een inkomen van € 44.000 nodig (bron: Rabobank 2016). De inkomensgroep tussen € 35.739 en 44.000 is zonder spaargeld of hulp van ouders aangewezen op vrije sector huur. Dit is zeer beperkt aanwezig. Het aantal huishoudens met dit inkomen, groeit tot 2025 met 280 bij een gematigd economisch scenario. De gemeente wil in de behoefte van deze groeiende groep voorzien. Voor hen sturen we aan op de realisatie van 100 betaalbare koopwoningen dan wel vrijesectorhuurwoningen tot 2025. Voordeel van het realiseren van deze woningen is dat scheefwoners uit de sociale huur kunnen stromen. Wij stimuleren dat commerciële partijen de exploitatie en het beheer vrije sector huurwoningen op zich nemen. Dit biedt mogelijk kansen om bovengenoemde woningtypes te realiseren, indien corporaties hiertoe niet in staat zijn.



De onderbouwing van deze aantallen is te vinden in bijlage 2.

Hoe wij deze ambitie realiseren

- De gemeente stuurt aan op een grotere beschikbaarheid van sociale huurwoningen en goedkope koopwoningen, om doelgroepen die moeilijk een plek op de woningmarkt kunnen vinden te ondersteunen.
- Hiertoe reserveert de gemeente in de totale gemeentelijke woningbouwprogrammering ruimte voor de volgende woningen:
 - Ten minste 190 tot 240 sociale huurwoningen tot 2020.
 - Ten minste 50 betaalbare koopwoningen dan wel vrijesectorhuurwoningen tot 2020 voor de groeiende groep lage middeninkomens en doorstroming. Deze woningen moeten bij voorkeur beschikbaar blijven voor de lage middeninkomens, via regelingen zoals het kettingbeding of grondcontract.
- Om deze aantallen te realiseren wordt binnen het bouwprogramma dat bedoeld is voor de autonome behoefte (plannen buiten Braassemerland), 30% sociaal gebouwd. Hiervan is 25% voor sociale huur bestemd en 5% voor sociale koop.

Hierdoor kunnen ook scheefwoners uit de sociale huursector doorstromen. Deze norm wordt op gemeentelijk niveau getoetst. Op planniveau kunnen afwijken voorkomen, mits de percentages op gemeentelijk niveau behaald worden.

- Voor Braassemerland (primair bedoeld voor de bovenregionale behoefte) geldt een afwijkende norm. Lang voor het opstellen van deze woonvisie is contractueel afgesproken dat er 30% sociaal wordt gebouwd, waarvan 15% sociale huur en 15% sociale koop.

Door deze normen te hanteren wordt ruim voldoende in de behoefteontwikkeling van sociale woningen voorzien.

Dus :

- Betaalbare koopwoningen hebben een prijs tussen € 150.000 en 200.000.
- Aanbod in de vrije huursector met prijzen tussen € 711 en 900. Dit zijn huren die voor lage middeninkomens haalbaar zijn.
- Woningen geschikt voor senioren; mede ten behoeve van doorstroming.
- Nieuwbouw koop en vrije sector huur eerst aanbieden aan lokale inwoners als zij een sociale huurwoning achterlaten. Hierdoor komt doorstroming op gang.
- De gemeente monitort scherp met corporaties hoe de instroom van statushouders zich ontwikkelt en vergroot de beschikbaarheid van betaalbare woningen, om te voorkomen dat de slaagkansen van “regulier woningzoekenden” omlaag gaan. Het voorgenomen besluit om aanvullend sociale huurwoningen voor deze doelgroep te realiseren wordt voortgezet. De focus ligt op het realiseren van sociale woningbouw voor regulier woningzoekenden, zodat geen verdringing plaatsvindt. .
- Minimaal 1 x per 2 jaar onderzoekt de gemeente met de woningbouwcorporaties of de benodigde aantallen sociale huur nog actueel zijn en of de plannen moeten worden aangepast.
- Met corporaties en huurdersorganisaties worden prestatieafspraken gemaakt:
 - De voorraad sociale huurwoningen wordt uitgebreid zoals hiervoor omschreven.
 - Woningverkoop is mogelijk, mits de sociale huurvoorraad groeit met ten minste 190 tot 240 woningen tot 2020 en te verkopen woningen eerst worden aangeboden aan zittende huurders om doorstroming (indirect) te bevorderen.
 - Overhevelen van sociale huurwoningen naar de vrije sector is alleen wenselijk, mits de sociale huurvoorraad groeit met ten minste 190 tot 240 woningen tot 2020.
 - Inzetten van informatie en instrumenten om doorstroming te stimuleren.
 - Woonfraude bestrijden.
 - 100% van de nieuwe sociale huurwoningen wordt toegewezen aan lokale inwoners. Dit bevordert doorstroming waardoor de beschikbaarheid verder vergroot wordt. Dit wordt vastgelegd in de huisvestingsverordening.
 - De gemeente handhaaft de huisvestingsverordening om te zorgen dat de maximale ruimte voor lokaal maatwerk (25% van de toewijzingen) wordt benut om zo de lokale vraag met voorrang te bedienen.

De gemeente vindt dat ieder huishouden, ongeacht het inkomen een voor hem betaalbare woning moet kunnen vinden. De gemeente beschouwt het als haar taak om samen met partners te kijken hoe de betaalbaarheid van het wonen kan worden verbeterd. De gemeente kan betaalbaarheid op een beperkt aantal punten beïnvloeden, door met woningcorporaties afspraken over huurbeleid te maken. Zelf zorgt de gemeente voor kwijtschelding van gemeentelijke lasten van de laagste inkomens.

Hoe wij deze ambitie realiseren

- Mensen die niet zelfstandig een plek op de woningmarkt kunnen vinden, biedt de gemeente met haar maatschappelijke partners ondersteuning.
- De gemeente maakt hiertoe de volgende prestatieafspraken met corporaties en huurdersbelangenverenigingen:
 - a) De slaagkans van zowel de primaire als secundaire doelgroep, die in aanmerking komt voor een sociale huurwoning, is gelijk. Zo wordt gewaarborgd dat de prijs van de sociale woningvoorraad aansluit bij het inkomen van woningzoekenden en beide doelgroepen in voldoende mate aan bod komt.
 - b) Gemeente en corporaties voeren een nulmeting uit waaruit de slaagkansen van woningzoekenden blijkt, met onderscheid naar de primaire en secundaire doelgroep. Jaarlijks monitoren de gemeente en corporaties de slaagkans van deze groepen.
 - c) Vergroten van voorraad sociale huurwoningen zoals bij ambitie 2 omschreven.
 - d) Beperken van dure scheefheid van zittende huurders, die door de corporaties inzichtelijk wordt gemaakt.
 - e) Huishoudens met een inkomen net boven de huurtoeslaggrens, kunnen ook een huurprijs vlak boven de aftoppingsgrens krijgen. Corporaties bieden woningen aan met verschillende huurprijzen boven de aftoppingsgrens om te voorkomen dat er voor deze inwoners alleen maar woningen met een huurprijs tegen de liberalisatiegrens beschikbaar komen.
- De gemeente zorgt voor kwijtschelding van gemeentelijke lasten van de laagste inkomens

Ambitie 6. Woningen worden duurzamer

Betaalbaarheid garanderen via duurzaamheidsmaatregelen

De betaalbaarheid van het wonen is gebaat bij het verbeteren van de energieprestaties van woningen. Energielasten maken een groot deel van de woonlasten uit. Energetische maatregelen kunnen dit voorkomen, indien de huurverhoging als gevolg van deze maatregel kleiner is dan de energiebesparing. Corporaties vragen we daarom om aandacht te hebben voor een goede balans tussen een daling van de energielasten en de huurprijsstijging, die een gevolg is van energiemaatregelen. De gemeente vindt het verder van belang dat de corporaties ten minste de opgaven zoals vastgelegd in het Energieakkoord realiseren (gemiddeld energielabel B/energie-index 1,25). Expliciete doelstellingen op het gebied van duurzaamheid zijn geformuleerd in de duurzaamheidsagenda.

Een groot deel van de woningen is in handen van particuliere eigenaren. Juist via deze groep is veel winst te bereiken. Via duurzaamheidsmaatregelen kan ook de betaalbaarheid voor particuliere huiseigenaren gegarandeerd worden. Om dit te bewerkstelligen stimuleert de gemeente woningeigenaren om hun huis energetisch te verbeteren o.a. door mogelijk maken van duurzaamheidsleningen.

Hoe wij deze ambitie bereiken

- Nieuwbouw voldoet ten minste aan energetische eisen van het bouwbesluit. Zo blijven woonlasten beperkt.
- De gemeente brengt via een nulmeting in kaart waar de grootste opgave ligt op het gebied van duurzaamheid en stemt initiatieven en prestatieafspraken hierop af.
- De gemeente maakt met corporaties en huurdersbelangenverenigingen prestatieafspraken over het vergroten van de energetische duurzaamheid van hun woningvoorraad, met als uitgangspunt de afspraken zoals gemaakt in het Energieakkoord.
- De gemeente faciliteert en stimuleert initiatieven van particuliere huiseigenaren, VvE's, huurders (collectieven) en coöperaties om hun woning en woonomgeving te verduurzamen.
- De gemeente geeft samenwerking vorm met corporaties en huurdersorganisaties rondom verduurzaming om draagvlak te krijgen voor grootschalige renovatie en het uitvoeren van energiemaatregelen.
- De gemeente daagt marktpartijen uit om vérgaande duurzaamheidsprojecten te realiseren. Hierbij onderzoekt de gemeente mogelijkheden van het aanbestedingsproces de inzet van subsidies zoals die voor ambitieuze energiezuinige renovaties van het Rijk (STEP-regeling).
- Uitvoeren van activiteiten op het gebied van duurzaamheid, waaronder stimuleringsmaatregelen voor particuliere eigenaren, zoals vastgelegd in de Duurzaamheidsagenda 2016-2020, gebruik makend van de expertise van het ingestelde duurzaamheidsplatform.

Rol gemeente

- Prestatieafspraken maken met de corporatie en huurdersorganisaties .
- Zorgen voor kwijtschelding van gemeentelijke lasten van de laagste inkomens.
- Via planologisch instrumentarium waarborgen dat op gemeentelijk niveau ten minste 30% van het bouwprogramma sociaal is, waarvan 25% sociale huur.
- Monitoren instroom statushouders en de beschikbaarheid van sociale huurwoningen.
- Marktpartijen, eigenaar-bewoners, corporaties en huurdersorganisaties stimuleren om verduurzaming te realiseren.
- Bestrijden van woonfraude.
- Duurzaamheidsagenda uitvoeren

2.3 Wonen met zorg

Ambitie 7. Ouderen kunnen zo lang mogelijk zelfstandig blijven wonen

Kwetsbare ouderen

Steeds meer ouderen blijven langer zelfstandig wonen. In veel gevallen omdat zij dit graag willen. Ouderen zijn langer gezond, gehecht aan woning en buurt en steeds meer aangewezen op hulp uit hun sociale netwerk. Via ambulante zorg kunnen zij ook langer zelfstandig blijven wonen. Hun verhuizing is veel vaker een urgente stap dan een preventieve. Deze ouderen verhuizen dan niet omdat ze dat willen, maar omdat zelfstandig wonen dan *niet meer gaat*. Vaak is het moment waarop verhuizen urgent wordt, gekoppeld aan een vervelende gebeurtenis zoals het overlijden van de partner of een valincident.

Deze ontwikkelingen vragen om levensloopgeschiktere woningen², bijzondere woonvormen en domotica (huisautomatisering). 15% van de woningen is geschikt voor bewoning door mensen met een fysieke beperking. 34% is potentieel geschikt. De behoefte gaat op latere leeftijd meer uit naar een woning in de nabijheid van zorg en voorzieningen, in een beschutte omgeving, met sociale contacten en eventueel met welzijnsdiensten. De vraag naar dergelijke woonvormen zien we toenemen,



zowel als gevolg van de vergrijzing als van de sluiting van verzorgingshuizen. De groeiende behoefte aan extramurale woonvormen – zowel zorg aan huis als nieuwe initiatieven op gebied van combinatie wonen en zorg - wordt in de woningmarktanalyse geraamd op 400 plaatsen in de periode tussen 2015 en 2030, 25 plaatsen per jaar. Reguliere woningen waar ambulante zorg geleverd kan worden, zijn geschikt voor de opvang van deze vraag, mits de woningen aanpasbaar zijn. De gemeente wil deze behoefte faciliteren en zet erop in dat ouderen zo lang mogelijk zelfstandig kunnen blijven wonen. De gemeente staat positief tegenover concepten waar wonen en zorg gescheiden is. Zij faciliteert partijen die extramurale woonvormen willen realiseren en/of maakt afspraken met corporaties over het aanpassen van hun woningvoorraad en stimuleert particuliere woningeigenaren dit ook te doen.

² Een levensloopgeschikte woning is een woning die geschikt is of eenvoudig geschikt is te maken voor bewoning tot op hoge leeftijd, ook in geval van fysieke handicaps of chronische ziekten van bewoners.

Hoe wij deze ambitie realiseren

- De gemeente draagt er zorg voor dat ouderen zo lang mogelijk in een reguliere woning kunnen blijven wonen. Dit kan ook hun huidige woning zijn. Omdat op lange termijn de behoefte weer daalt, dienen zij ook geschikt zijn voor andere doelgroepen. In bouwplannen wordt daarom rekening gehouden met de groeiende behoefte aan woningen die geschikt zijn voor ouderen. Woningen die potentieel geschikt zijn voor ouderen - kleine eengezinswoningen en appartementen - dienen daartoe levensloopgeschikt gebouwd te worden.³
- Nieuwbouw van woningen is geschikt voor ouderen.
- De gemeente gaat uit van “eigen kracht” en stimuleert dat inwoners zelf tijdig actie ondernemen om hun woonsituatie aan te passen (denk aan stimuleringsregelingen, leningen, enzovoorts).
- De gemeente onderzoekt wat er nodig is om de woonomgeving toegankelijk te maken en stelt hiervoor een plan op.
- De gemeente maakt met corporaties afspraken hoe zij hun woningvoorraad voor minder mobiele bewoners toegankelijk maken. Uitgangspunt is dat alleen potentieel geschikt te maken woningen worden aangepakt.
- De gemeente gaat actief op zoek naar partijen die geschikte seniorenwoningen in de nabijheid van zorg, in een “beschutte omgeving”, met sociale contacten en eventueel met welzijnsdiensten en andere vormen van ondersteuning. In deze woningen kunnen ouderen in een beschutte omgeving oud worden.
- In de bouwplannen wordt ruimte geboden aan plaatsen voor vormen van verzorgd wonen opgenomen.

Ambitie 8. Een goed voorzieningenniveau en ondersteuning dichtbij

Langer zelfstandig wonen vraagt om voldoende voorzieningen én diensten die in de nabije omgeving aangeboden worden, dan wel vervoer hiernaar toe. Ouderen en andere zorgbehoevenden zijn minder mobiel. Bovendien hebben voorzieningen een belangrijke sociale functie; ontmoeting. Voor ouderen en andere niet-mobiele inwoners van de kleine dorpen is het van belang dat ondersteuning dichtbij is en/of vervoer naar voorzieningen goed worden geregeld. Inwoners kunnen elkaar daarin bijstaan, eventueel aangevuld met voorzieningen betaald uit Wmo-gelden. De gemeente werkt samen met maatschappelijke partners om dit te waarborgen, vanuit de Maatschappelijke agenda (MAG).

Hoe wij deze ambitie realiseren

- De gemeente zorgt dat er voldoende voorzieningen in de gemeente aanwezig zijn en dat huishoudens nabij voorzieningen kunnen wonen.
- De realisatie van zorg- en seniorenwoningen vindt in principe plaats in de grote kernen (Leimuiden, Roelofarendsveen/Oude Wetering en Woubrugge). Zo houden we hier het draagvlak onder de voorzieningen voldoende groot en zorgen we dat zij nabij zijn.
- In kleinere kernen is ruimte voor kleinschalige woningbouwplannen (zie doelstellingen bij leefbaarheid). Dus ook voor de vraag naar seniorenwoningen vanuit de eigen kern, mits woningen levensloopgeschikt worden gebouwd en aannemelijk kan worden gemaakt dat er concrete behoefte is. Dit kunnen ook particuliere initiatieven zijn. Door lokale initiatieven de ruimte te geven dragen deze bij aan de leefbaarheid van de kleine kernen.
- Via lokaal maatwerk wordt voorrang gegeven aan ouderen die binnen hun eigen kern willen verhuizen. Zo kunnen zij ondersteuning blijven ontvangen van hun lokale sociale netwerk.

³ In paragraaf 2.1 is het indicatieve woningbouwprogramma uitgewerkt. In dit programma wordt onderscheid gemaakt naar woningtypes waarin de vraag van senioren is opgenomen.

- Voor ouderen en andere minder mobiele bewoners van de kleine dorpen wordt door de gemeente ondersteuning en vervoer geregeld. In prestatieafspraken met uitvoeringsorganisaties als TOM in de Buurt en regionaal (regiotaxi) worden hierover afspraken gemaakt.

Ambitie 9. Ruimte bieden aan initiatieven voor specifieke zorggerelateerde huisvesting

De vraag naar specifieke zorggerelateerde huisvesting komt niet alleen van kwetsbare ouderen, maar ook van andere groepen die als gevolg van rijksbeleid niet meer terecht kunnen in intramurale zorg. Het gaat daarbij in het bijzonder om mensen met een (lichte) verstandelijke beperking en mensen met een psychiatrische aandoening. In de meeste gevallen hebben deze mensen geen speciale of aangepaste woning nodig. Wel richt hun huisvestingsvraag zich doorgaans op het laagste prijssegment, waarin het aanbod beperkt is. In een aantal gevallen kan bijzondere huisvesting wel zijn aangewezen. Bijvoorbeeld voor mensen die niet voor zichzelf kunnen zorgen of als zij overlast veroorzaken voor hun omgeving. De gemeente heeft als uitgangspunt dat als bijzondere huisvesting nodig is, het initiatief voor de realisatie daarvan ligt bij woningcorporaties en zorginstellingen. De gemeente stimuleert en faciliteert de ontwikkeling ervan actief en maakt hierover prestatieafspraken.



De coördinatie voor het bieden van beschermd wonen voor mensen met psychiatrische problemen, ligt sinds de invoering van de nieuwe Wmo in 2015 bij de centrumgemeente in de regio (Leiden). Onderdeel van deze coördinatie is dat Leiden het budget voor beschermd wonen voor de hele regio ontvangt, de inkoop organiseert en de toegang vormgeeft. Vanaf 2017 zal naar verwachting de financiering van beschermd wonen geleidelijk worden overgedragen naar alle gemeenten. De consequenties hiervan, wat inkoop en opdrachtgeverschap betreft, worden weergegeven in het regionale beleidskader Maatschappelijke opvang en beschermd wonen. Daarin wordt ook aandacht besteed aan meer regionale spreiding van beschermd wonen. Deze ontwikkelingen kunnen leiden tot een grotere vraag naar bijzondere woonvormen.

Het wonen van verschillende zorgdoelgroepen in buurten vraagt goede begeleiding van instanties, andere bewoners en vrijwilligers. Het is belangrijk dat we een sluitend netwerk smeden van formele en informele zorg rondom zelfstandig wonende zorgcliënten zodat eventuele problemen snel kunnen worden gesignaleerd en noodzakelijke hulp en ondersteuning kan worden geboden.

Naast extramuralisering van lichte zorgcliënten ontstaan steeds meer kleinschalige woonvoorzieningen voor zwaardere zorgcliënten. De gemeente onderschrijft de meerwaarde van dergelijke woonvormen en zal initiatieven dan ook ondersteunen.

Hoe wij deze ambities realiseren

De gemeente erkent het belang van het realiseren van zorggerelateerde huisvesting en faciliteert verzoeken om deze te kunnen realiseren.

- Als bijzondere huisvesting voor zorg nodig is, ligt het initiatief voor de realisatie daarvan bij woningcorporaties, zorginstellingen en marktpartijen. De gemeente brengt in kaart welke behoefte aanwezig is.
- Initiatieven voor kleinschalige woonvoorzieningen voor zwaardere zorgcliënten ondersteunt de gemeente.

- De gemeente werkt samen met de centrumgemeente (die de huisvesting voor beschermd en begeleid wonen coördineert) aan een evenwichtige spreiding van woonvoorzieningen voor beschermd en begeleid wonen.
- De gemeente werkt samen met maatschappelijke partners aan de brede opgave van wonen en zorg. De Maatschappelijke agenda (MAG) dient hiervoor als uitgangspunt.

Rol gemeente:

- Prestatieafspraken maken met de corporaties en huurdersorganisaties over de realisatie van levensloopgeschikte nieuwe woningen en het doen van aanpassingen in de bestaande voorraad.
- Particulieren stimuleren om hun woning tijdig aan te passen.
- Via planologisch instrumentarium waarborgen dat a) woningen die potentieel geschikt zijn voor ouderen toegankelijk en aanpasbaar gebouwd worden; b) concentratie zorg- en seniorenwoningen in de grote kernen; b) kleine woningbouwplannen in kleine kernen bij aantoonbare behoefte.
- Plan opstellen voor toegankelijk maken woonomgeving (IBOR)
- Initiatieven voor zorggerelateerde huisvesting faciliteren.
- Ouderen en kleinschalige zorgvoorzieningen voor zwaardere zorgcliënten faciliteren.
- Samenwerken met (woon)zorgpartijen om te zorgen dat er voldoende voorzieningen en ondersteuning aangeboden wordt, aan de hand van de Maatschappelijke Agenda (MAG). Beleid opstellen voor beschermd en begeleid wonen is hier onderdeel van.
- Voorrang bieden aan ouderen die binnen hun eigen kern willen verhuizen.

2.4 Leefbare dorpen

Ambitie 10. Nieuwbouw vindt primair plaats in de kernen Leimuiden, Roelofarendsveen/Oude Wetering en Woubrugge. In de kleine kernen realiseren we vraaggestuurd kleinschalige woningbouwplannen.

Bouwen voor leefbare kernen?

De gemeente Kaag en Braassem telt 11 kernen. In de kleinere kernen staat het voorzieningenniveau onder druk. Het verdwijnen van voorzieningen brengt voor mensen zonder auto (vaak ouderen) problemen met zich mee. Indien voorzieningen die sterk geassocieerd worden met de vitaliteit van het dorp (de school, de voetbalclub, de kroeg) verdwijnen, roept dit emotionele reacties op, ook bij dorpsbewoners die niet op de betreffende voorziening zijn aangewezen.

Aan deze ontwikkeling liggen demografische ontwikkelingen ten grondslag: de vergrijzing en de toename van het aantal kleine huishoudens, waarbij ouderen steeds langer zelfstandig blijven wonen en er weinig woningen vrijkomen voor nieuwe instroom. Ook maatschappelijke en economische ontwikkelingen liggen hieraan ten grondslag. Het grootste deel van de mensen is mobieler en voor werken, winkelen en recreëren minder gericht op de directe omgeving. Schaalvergroting (bijvoorbeeld in de detailhandel) leidt tot concentratie van voorzieningen in steden en grotere kernen. Kleinschalige voorzieningen in dorpen kunnen steeds moeilijker concurreren.

Deze ontwikkeling is niet tegen te gaan met het bouwen van woningen. Ook met toevoeging van woningen zet de vergrijzing door en neemt de gemiddelde huishoudensgrootte af. De economische schaalvergroting heeft nog niet zijn eind bereikt. De kleine dorpen in de gemeente zullen gaandeweg transformeren tot woondorpen. Voor de meeste inwoners brengt dit geen onoverkomelijke problemen met zich mee, als er voorzieningen beschikbaar zijn op bereisbare afstand. Voor ouderen en andere niet-

mobiele inwoners van de kleine dorpen moet ondersteuning en vervoer goed worden geregeld. Inwoners kunnen elkaar daarin bijstaan, eventueel aangevuld met voorzieningen betaald uit Wmo-gelden.

Draagvlak voor voorzieningen door concentratie van nieuwbouw

De gemeente kiest er voor om grootschalige woningbouwplannen te concentreren in de grote kernen (Leimuiden, Roelofarendsveen/Oude Wetering en Woubrugge). In het bijzonder geldt dit voor nieuwbouw van sociale huurwoningen. In deze grote kernen is het draagvlak onder de voorzieningen voldoende groot. Dat is ook in het belang van de inwoners van de kleine kernen. Eerder stelden we al dat de kleinere kernen niet 'op slot' gaan. In deze dorpen is ruimte voor kleinschalige woningbouwplannen voor de vraag vanuit de eigen kern. Zo bieden we inwoners de mogelijkheid om ook hier te (blijven) wonen. De gemeente heeft bijzondere aandacht voor starters. De gemeente stimuleert projecten van collectief particulier opdrachtgeverschap. Hierbij realiseert een bewonersgroep zelf woningen, doorgaans met lage stichtingskosten. Dit is aantrekkelijk voor met name starters, die de huidige woningprijzen vaak niet kunnen betalen.

Nieuwbouw van sociale huurwoningen wordt bij voorkeur geconcentreerd in de kernen Leimuiden, Roelofarendsveen/Oude Wetering en Woubrugge. In de sociale voorraad komen meer oudere, kwetsbare bewoners te wonen. Voor hen is de nabijheid van voorzieningen van belang.

De eerder gestelde norm om levensloopgeschikt en aanpasbaar te bouwen, is van belang omdat de woningvoorraad zo kan meebewegen met de demografische ontwikkeling in de dorpen. Ook faciliteert de gemeente particuliere initiatieven van inwoners, zoals inwoners die woonruimte willen realiseren ten behoeve van mantelzorg. Tot slot bieden we ruimte aan vernieuwende woonvormen die langer zelfstandig wonen in de kernen mogelijk maken, zoals mantelzorgwoningen. Bij kleine kernen dienen deze projecten aan te sluiten bij het karakter van de kern.

Maatschappelijke agenda

De gemeente werkt nauw samen met verschillende partijen aan leefbaarheid. Hiervoor is de Maatschappelijke agenda voor 2017-2020 de basis. Het voorkomen van huisuitzettingen, schuldhelpverlening en bestrijden van overlast zijn hierin opgenomen prioriteiten.

Hoe wij deze ambitie realiseren

- Door nieuwbouw in de grotere kernen te concentreren blijft hier het draagvlak voor voorzieningen op niveau. Bewoners van kleine kernen houden zo voorzieningen binnen relatief korte afstand.
- Nieuwbouw van sociale huurwoningen wordt geconcentreerd in de kernen Leimuiden, Roelofarendsveen/Oude Wetering en Woubrugge. Oudere en kwetsbare bewoners hebben dan voorzieningen nabij.
- Mocht de ruimte voor toevoeging van sociale huurwoningen in de drie grote kernen onvoldoende zijn om in de vraag te voorzien dan onderzoeken we ook locaties in de andere dorpen.
- De kleinere kernen gaan niet op slot. Kleine plannen zijn hier vraaggestuurd mogelijk, waarbij de nadruk ligt op de vraag vanuit de eigen kern. Zo bieden we inwoners de mogelijkheid om ook hier te kunnen wonen.
- Nieuwe woningen worden zoveel mogelijk levensloopgeschikt en aanpasbaar gebouwd, voor meerdere doelgroepen.
- De gemeente stimuleert projecten van collectief particulier opdrachtgeverschap, mede om de kansen van starters te vergroten.

Ambitie 11. Huisvesting van statushouders spreiden

De instroom van statushouders is de laatste jaren sterk toegenomen. Het ziet ernaar uit dat de instroom de komende jaren groot blijft. De gemeente streeft gespreide huisvesting van statushouders na ter bevordering van integratie. Hierbij kiest de gemeente er in eerste instantie niet voor om statushouders te dwingen met meerdere mensen een gezamenlijke huishouding te gaan voeren. Ook zet de gemeente niet in op locaties met (tijdelijke) noodwoningen, omdat deze de integratie tegenwerken en weerstand oproepen in de dorpen. De gemeente kiest voor structurele investeringen.

De spreiding van statushouders is niet eenvoudig te beïnvloeden omdat de corporatie hiervoor afhankelijk is vrijkomende woningen. Via de voorziene nieuwbouw van sociale huurwoningen ontstaat speelruimte: in zowel de nieuwe woningen als de vrijkomende woningen kunnen statushouders gehuisvest worden.

Hoe wij deze ambitie realiseren

- De gemeente maakt prestatieafspraken met corporaties en huurdersbelangenvereniging over het gespreid huisvesten van statushouders ten behoeve van integratie.

Ambitie 12. Huisvesting van arbeidsmigranten reguleren

In Kaag en Braassem wonen veel arbeidsmigranten. In het seizoen waarin zij werken levert dit een aanzienlijke woningvraag op. Dit leidt soms tot illegale onderhuur met ongewenste effecten, zoals een hoge parkeerdruk in woonbuurten en gevaar bij brand. De gemeente gaat hierop inspelen door toe te staan dat meerdere arbeidsmigranten in één woning gehuisvest mogen worden (maximaal 6) en grotere huisvestingslocaties toe te staan in tuinbouwgebieden. Hiervoor is door de gemeente een specifieke beleidsregel vastgesteld.

Hoe wij deze ambitie realiseren

- De gemeente staat toe dat meerdere arbeidsmigranten in één woning gehuisvest mogen worden en staat grotere huisvestingslocaties toe in tuinbouwgebieden.

Rol gemeente:

- De gemeente maakt prestatieafspraken met corporaties en huurdersorganisaties over het gespreid huisvesten van statushouders ten behoeve van integratie.
- Via planologisch instrumentarium waarborgen: a) concentratie grote woningbouwplannen en woningen voor zorg- en seniorenwoningen in de grote kernen; b) kleine woningbouwplannen in kleine kernen bij aantoonbare behoefte; c) nieuwe woningen worden zoveel mogelijk levensloop geschikt en aanpasbaar gebouwd, voor meerdere doelgroepen.
- Stimuleren projecten van collectief particulier opdrachtgeverschap.
- Samenwerken met maatschappelijke partners aan leefbaarheid en om ondersteuning en vervoer naar voorzieningen te organiseren, vanuit de MAG.

3 Bijlagen

1. Ontwikkelingen op de woningmarkt

3.1 Inleiding

Ter ondersteuning van het woonbeleid, gaan we in dit hoofdstuk in op de context waarin de woonagenda 2016-2026 tot stand komt. We staan stil bij de kwaliteit van Kaag en Braassem als aantrekkelijke gemeente om te wonen. Vervolgens gaan we in op de situatie op de lokale woningmarkt en veranderingen in wetgeving, rijks- en regionaal beleid en maatschappelijke ontwikkelingen. Zowel de Woningwet als de Huisvestingswet is herzien, de 'ladder voor duurzame verstedelijking' is opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening. Veranderingen in de zorg zetten de discussie over wonen voor ouderen en zorgdoelgroepen op scherp. De maatregelen die de rijksoverheid heeft genomen ter bestrijding van de crisis op de woningmarkt hebben belangrijke gevolgen voor de vraag naar woningen. Ten slotte heeft de uitbreiding van de Europese Unie en de onrust in het Midden-Oosten en Afrika migratiebewegingen in gang gezet die voor nieuwe opgaven op de woningmarkt zorgen.

3.2 Aantrekkelijke kernen in een groene omgeving

Kaag en Braassem bestaat uit een verzameling kernen en buurtschappen in de polders van het Groene Hart. Dorpen hebben elk een eigen karakter. Met name kernen als Kaag, Bilderdam en Oud Ade/Rijpwetering en Hoogmade hebben een unieke uitstraling. De natuurlijke, waterrijke omgeving biedt een prachtige ligging. De kernen worden geschetst als gemoedelijk, sociaal, vriendelijk en gezellig. Dit is terug te zien in het belangrijkste vestigingsmotief van nieuwe bewoners: de aantrekkelijke woonomgeving. Kernwoorden zijn natuur, waterrijk, groen, rust en veilig. Overige motieven waren de prijs en beschikbaarheid van een woning en nabijheid van vrienden en familie. Echter, de meeste vestigers hadden geen specifieke binding met de gemeente voordat zij er kwamen wonen. Vaak hebben zij de stap gezet naar een ruimere woning.

“Op afstand van de wereld maar tegelijkertijd ook weer lekker centraal”

De ligging ten opzichte van grote steden en Schiphol is gunstig en de gemeente heeft een veel grotere landschappelijke en cultuurhistorische waarde dan bijvoorbeeld Hoofddorp of Aalsmeer, die veel meer de uitstraling van een new-town hebben. De gemeente heeft een functie als uitwijkplaats voor inwoners uit Leiden, Haarlemmermeer en Alphen aan den Rijn. Dit is in beperkte mate het geval voor Amsterdammers of Haarlemmers.

De sociale kwaliteit is over het algemeen goed. Vestigers omschrijven de sfeer in Kaag en Braassem als gemoedelijk, sociaal, vriendelijk en gezellig. De gemeente is aantrekkelijk voor gezinnen. In kleine kernen is de sociale binding groot. Op het gebied van werkgelegenheid is de nabijheid van grote steden, Schiphol, greenport Aalsmeer gunstig. Binnen de gemeente bieden de kernen Roelofarendsveen/Oude Wetering en Leimuiden veel werkgelegenheid.

Bewoners maken zich zorgen over de leefbaarheid van de dorpen. Jongeren trekken weg naar plaatsen waar woningen betaalbaar zijn en die hun meer te bieden hebben. Een deel van de vestigers is georiënteerd op hun eigen sociale netwerk en minder op de dorpsgemeenschap. Vanuit de kernen

wordt de komst van vestigers daarom niet altijd als waardevol beschouwd voor de sociale samenhang. Vergrijzing zorgt voor een behoefte aan bepaalde typen woningen (o.a. woonzorgwoningen, aanleunwoningen, levensloopbestendige woningen) die in de huidige woningvoorraad niet of nauwelijks aanwezig zijn.

In een aantal kernen dreigen winkels, scholen en verenigingen te verdwijnen. Het is niet reëel om in iedere kern een voorzieningenniveau in stand te houden, ook niet het aanbod aan sociaal-maatschappelijke voorzieningen.

3.3 De woningmarkt in 2016

Samenstelling woningvoorraad

In de gemeente Kaag en Braassem staan ca. 10.420 woningen verdeeld over elf kernen. De grootste kernen zijn Leimuiden, Roelofarendsveen/Oude Wetering en Woubrugge. In deze drie kernen woont 60% van de bevolking. De woningvoorraad is gemêleerd:

Tabel 1: Gemeente Kaag en Braassem. Samenstelling woningvoorraad naar type, 2015

	Huur corporatie		Huur overig		Koop		Totaal	
	aantal	%	aantal	%	aantal	%	aantal	%
Appartement	855	28%	200	24%	595	9%	1.650	16%
Rij- / hoekwoning	2.035	67%	180	22%	2.910	45%	5.125	49%
2[^]1-kapwoning	165	5%	185	22%	1.350	21%	1.700	16%
Vrijstaande woning	0	0%	265	32%	1.680	26%	1.945	19%
Totaal	3.055	100%	830	100%	6.535	100%	10.420	100%

Bron: Woz-registratie Kaag en Braassem, 2015

De koopvoorraad bestaat voor een belangrijk deel uit duurdere koopwoningen (waarde van € 250.000 of meer).

Prijsklasse	Aandeel woningvoorraad
< € 200.000	23%
€ 200.000 – 250.000	29%
> € 250.000	48%

De kleine dorpen zijn hechte gemeenschappen met relatief welvarende inwoners. De woningen zijn doorgaans groot en (navenant) duur. In de kleinere kernen is het aantal sociale huurwoningen beperkt. Slechts 500 koopwoningen in de kleine kernen hebben een waarde onder de € 200.000. Dit maakt de kleine kernen minder toegankelijk voor huishoudens met lagere inkomens (bijvoorbeeld starters op de woningmarkt); voor een hypotheek van € 200.000 is een inkomen van € 45.000 nodig. Deze dorpen vergrijzen daardoor relatief snel, al hebben starters vaak ook andere motieven om te vertrekken uit kleine kernen. Het draagvlak onder voorzieningen staat onder druk.

Kaag en Braassem groeit

Kaag en Braassem groeit. De verschillende kernen bieden een woonmilieu waar de eigen bevolking prettig woont en waar mensen van elders zich graag vestigen. Het aantal huishoudens zal de komende jaren toenemen. Op basis van de provinciale bevolkings- en huishoudensprognose bedraagt de autonome groei van het aantal huishoudens 1.500 in de periode tot 2025 (WBR 2013). De prognose die gebaseerd is op het bouwprogramma is lager. Dit betekent dat bij het veronderstelde bouwprogramma in deze periode onvoldoende gebouwd wordt om de lokale vraag op te vangen. In de praktijk betekent dit dat er mensen (gedwongen) de gemeente zullen verlaten.

Tabel 2 Gemeente Kaag en Braassem. Huishoudensprognose, migratiesaldo=0 en bouwprogramma, 2014-2040

	2014	2020	2025	2030	2035	2040	2014-2025	2025-2040
HH-prognose m = 0	10.570	11.460	12.070	12.450	12.770	12.890	+1.500	+820

Bron: WBR 2013 Zuid-Holland

Prognose op basis van migratie

Bovenstaande prognose gaat uit van de autonome woningbehoefte. Daarnaast is het interessant om te kijken naar de behoefte waarbij de provinciale prognose van de migratie van buiten de gemeente wordt betrokken (BP2013). Dit leidt vanwege een negatief migratiesaldo tot een lagere prognose tot 2020, maar een fors grotere opgave in de periode 2021-2025.

De opgave is om ruim 900 woningen te bouwen in de periode 2014-2020. In de periode 2021-2025 is de opgave circa 1.000 woningen.

	2014 tot 2020	2020 tot 2025
Autonome behoefte	890	610
Behoefte obv migratie (BP2013)	770	870
Behoefte bij vergroten van de bovenregionale aantrekkingskracht	890 tot 950	970 tot 1.020

In de periode 2014 tot 2025 is er – inclusief migratie - ruimte voor in totaal zo'n 1900 woningen. De plannen voor Braassemerland (1.190) woningen voorzien in een aanzienlijk deel van deze behoefte. De overige behoefte zal moeten worden opgevangen op overige woningbouwlocaties. Dit vraagt om een grotere productie dan voorheen werd gerealiseerd (190 woningen per jaar).

Bovenregionale opvang

Braassemerland heeft een functie voor bovenregionale opvang. Daarom is het goed om te kijken naar de mogelijke bovenregionale opvang. Uit onderzoek dat in 2013 werd uitgevoerd naar de woningbehoefte (gerelateerd aan Braassemerland), bleek het volgende:

Kaag en Braassem oefent traditioneel aantrekkingskracht uit op nabijgelegen gemeenten Leiden en Alphen aan den Rijn. De instroom vanuit deze twee gemeenten kan via een gericht woningaanbod worden vergroot met 10% tot 20% van het huidige aantal van 176 vestigers. Dit zou leiden tot een extra instroom van circa 20 tot 30 *extra* vestigers per jaar, omgerekend naar huishoudens 10 tot 15 woningen. De instroom uit Amsterdam, Den Haag of Haarlem kan niet eenvoudig vergroot worden. Alleen met zeer gerichte marketing en concurrerend aanbod zou het aantal (nu ruim 30 personen per jaar, zo'n 10 tot 15 woningen) omhoog geschroefd kunnen worden. Bovenop de prognose op basis van migratie, zijn de volgende huishoudensaantallen te verwachten:

	2014-2020	2021-2025
Leiden/Alphen ad Rijn	60-90	50-75
Amsterdam/Den Haag/Haarlem	60-90	50-75
Totaal	120-180	100-150

De dynamiek op de woningmarkt

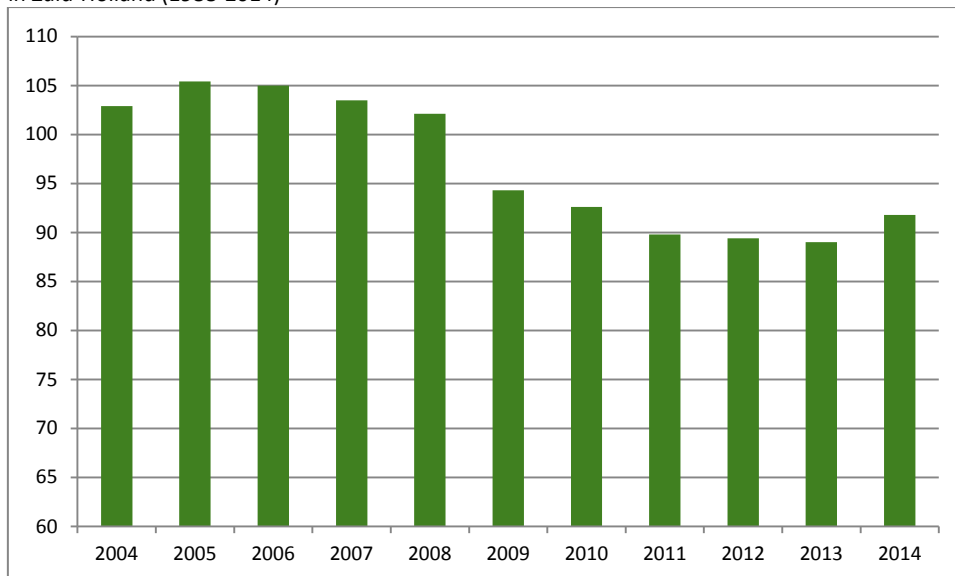
De dynamiek op de lokale woningmarkt is de afgelopen jaren lager geweest dan in het verleden. Zowel het aantal transacties op de koopwoningmarkt als het aantal mutaties in de sociale huurvoorraad was laag. Dit had te maken met de crisis op de woningmarkt. De afnemende dynamiek heeft echter ook structurele elementen:

- het is door strengere regels (van de overheid en van banken) moeilijker geworden om een hypotheek te krijgen voor de aankoop van een woning;

- de arbeidsmarkt is flexibeler geworden, waardoor meer mensen tijdelijke contracten hebben. Hierdoor krijgen mensen minder snel een hypotheek en blijven zij langer huren;
- de toegang tot de sociale huurwoningmarkt is (grotendeels) beperkt tot huishoudens met een inkomen tot de toewijzingsgrens. Huishoudens met een hoger inkomen die nu in een sociale huurwoning wonen, zijn niet geneigd daaruit te vertrekken;
- de vergrijzing leidt tot een afname van het aantal verhuizingen; ouderen behoren nu eenmaal tot de minst verhuizende bevolkingsgroepen.

We verwachten dat het aantal verhuisbewegingen op de woningmarkt de komende jaren groter zal zijn dan in de periode 2010-2014. Tegelijkertijd houden we in het woonbeleid rekening met de ontwikkelingen die structureel zorgen voor minder dynamiek, het niveau van 2005 zal waarschijnlijk niet meer gehaald worden.

Figuur 1 Dynamiek op de woningmarkt: verhuismobiliteit; jaarlijks aantal verhuizingen per 1.000 inwoners in Zuid-Holland (1988-2014)



Bron: CBS, 2016

4 Verminderde doorstroming op de woningmarkt heeft grote consequenties voor de noodzakelijke omvang van de voorraad sociale huurwoningen. In totaal wonen in de gemeente bijna 3.900 huishoudens die op grond van hun inkomen in aanmerking komen voor een sociale huurwoning. Dat is 37% van het totaal aantal huishoudens. Bijna de helft van deze huishoudens woont in een woning van de corporaties.

Gemeente Kaag en Braassem. Huidige bewoning woningvoorraad naar eigendomsvorm

Tabel 4 : Gemeente Kaag en Braassem. Huishoudens per inkomensgroep uitgesplitst naar corporatiewoning, particuliere huur en koop

	Corporatiebezit		Particuliere huurwoningen		Koopwoningen		Totaal	
	%	Aantal	%	Aantal	%	Aantal	%	Aantal
Tot inkomensgrens huurtoeslag	51%	1.545	49%	405	20%	1.290	31%	3.240
Vanaf huurtoeslag - € 34.911	10%	295	9%	80	4%	250	6%	625
€ 34.911 - € 38.000	5%	165	4%	30	8%	500	7%	695
€ 38.000 - € 43.000	5%	165	4%	30	8%	505	7%	700
Vanaf € 43.000	29%	885	35%	285	60%	3.990	50%	5.160
Totaal	100%	3.055	100%	830	100%	6.540	100%	10.420

Bron: CBS RIO 2012, bewerking Companen.

Deze tabel laat zien dat van de huishoudens die wonen in een corporatiewoning, ca. 60% een inkomen heeft tot de inkomensgrens voor een sociale huurwoning. De rest woont 'scheef' (te hoog inkomen voor een sociale huurwoning). Het woningmarktonderzoek raamt dat zelfs 29% een inkomen heeft boven de €43.000.

Wanneer de huishoudens met hogere inkomens doorstromen naar een koopwoning (of een dure huurwoning) dan zou de huidige voorraad sociale huurwoningen in de gemeente op dit moment voldoende zijn om de doelgroep te huisvesten. Echter, dit evenwicht is theoretisch. Momenteel zijn er weinig tekenen die erop wijzen dat de doorstroming op korte termijn flink zal toenemen. Woningen zijn daardoor minder beschikbaar voor nieuwkomers op de woningmarkt, waaronder ook statushouders. Maatregelen om het scheef toewijzen van sociale huurwoningen tegen te gaan ('passend toewijzen') zullen pas op langere termijn effect hebben op het aantal scheefwoners in sociale huurwoningen.

Buitenlandse migratie

De oorlogen in Afghanistan, Syrië en Libië en de mensenrechtensituatie in Eritrea en andere Afrikaanse landen hebben een ongekeerde vluchtelingenstroom op gang gebracht naar Europa. Nederland biedt mensen die vluchten voor oorlog of vervolging een veilig heenkomen. De huisvesting van de grote aantallen vluchtelingen gaat echter moeizaam. Het is belangrijk dat gemeenten versneld de statushouders die in de AZC's verblijven huisvesten. De gemeente slaagt er op dit moment in haar taakstelling ten aanzien van de huisvesting van verblijfsgerechtigden te vervullen. De verplichting voor de gemeente om statushouders te huisvesten leidt tot extra druk op de markt voor sociale huurwoningen. De wachttijd om in aanmerking te komen voor een sociale huurwoning neemt toe. Het aantal vluchtelingen neemt toe en er zijn vooralsnog geen tekenen dat de instroom snel zal afnemen. Bovendien komen veel statushouders alleen, wat een relatief grote huisvestingsvraag oplevert ten opzichte van de komst van gezinnen.

3.4 Veranderingen in wetgeving en rijksbeleid

Het rijk heeft een aantal ingrijpende maatregelen genomen om 'een eerlijke en goedlopende woningmarkt' binnen bereik te brengen (regeerakkoord kabinet Rutte-II). Het doel van de maatregelen is enerzijds om te voorkomen dat te hoge hypotheekrentes worden afgesloten, anderzijds om de doorstroming tussen de sociale huursector en de vrije sector op gang te brengen. De maatregelen zorgen voor een vraagverschuiving van koop naar huur en van sociale huurwoningen naar huurwoningen in het vrije huursegment. Daarnaast is een aantal wettelijke regelingen aangepast die van invloed zijn op de vraag naar woningen voor verschillende doelgroepen. We lichten de veranderingen kort toe.

Zwaardere hypotheeknormen

Woonconsumenten moeten aan zwaardere eisen voldoen om in aanmerking te komen voor een hypotheek. Ze kunnen niet alle kosten die met de aankoop van hun woning samenhangen meefinancieren en moeten verplicht (een deel van) hun hypotheek aflossen. Deze maatregelen hebben tot gevolg dat met name een deel van de starters op de woningmarkt ervoor kiest (eerst) een woning te huren in plaats van te kopen.

Duurzaamheid

Voor een comfortabel gebruik van gebouwen is veel energie nodig. De gebouwde omgeving verbruikt gemiddeld maar liefst 40% van alle benodigde energie in ons land. Woningen maken daar een belangrijk deel van uit. Een van de grote uitdagingen is het verduurzamen van de woningvoorraad. Aanleidingen zijn stijgende woonlasten, wooncomfort en milieuvervuiling. De bouwregelgeving wordt steeds verder aangescherpt om het energiegebruik van woningen terug te dringen. Vanaf 2020 zal er op het niveau 'bijna energieneutraal' worden gebouwd, en ook de nieuwbouwwoning anno 2016 is met een EPC-eis ⁴ van 0,4 energetisch van goede kwaliteit.

De grootste opgave op het gebied van energiebesparing ligt echter in de bestaande bouw. Het overgrote deel van de bestaande woningvoorraad zal immers nog vele decennia blijven staan en nieuwbouw maakt maar een klein deel uit van de totale woningvoorraad. Landelijk is de doelstelling dat de gehele gebouwde omgeving in 2050 energieneutraal is, in Kaag en Braassem is de ambitie om in 2040 energieneutraal te zijn. Dat is een grote opgave, waar in het beleid de komende jaren in stapjes steeds meer invulling aan gegeven moet gaan worden.

Gezien de omvang van hun voorraad, hebben corporaties een belangrijke sleutel in handen om deze doelstelling te realiseren. Zij werken aan het verduurzamen van de woningvoorraad onder het Convenant Energiebesparing huursector. De doelstelling is om in 2020 een gemiddelde energie-index van 1,25 ofwel energielabel B te hebben. Slecht geïsoleerde woningen zijn relatief eenvoudig naar energielabel C te brengen, maar verdere labelstappen vragen om grote investeringen. Daarnaast werken corporaties in de gemeente met bewustwordingscampagnes om energieverbruik omlaag te krijgen.

De particuliere sector is lastiger. Weinig particuliere eigenaren maken tempo met het verduurzamen van hun woning. Zij zijn nog onverschillig, het aanbod is complex, en het is de vraag of de investering terug wordt verdiend. In de Duurzaamheidsagenda 2016-2020 is een aantal maatregelen geformuleerd om woningeigenaren te stimuleren hun woning energetisch te verbeteren.

Woningwet

Op 1 juli 2015 is de herziene Woningwet in werking getreden. De Woningwet en het daarbij horende Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting (Btiv) hebben gevolgen voor het takenpakket van woningcorporaties. In de herziene Woningwet is uitputtend vastgelegd wat behoort tot 'het terrein van de volkshuisvesting' en wat niet. De mogelijkheden voor woningcorporaties om te investeren in commercieel en in mindere mate ook in maatschappelijk vastgoed zijn beperkt. Onder de herziene Woningwet is veel gedetailleerder geregeld hoe woningcorporaties, gemeenten en huurdersorganisaties met elkaar moeten omgaan.

De ladder voor duurzame verstedelijking

Om meer afstemming af te dwingen van bouwprojecten is de 'ladder voor duurzame verstedelijking' opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). De ladder is een (juridisch) toetsingskader dat gemeenten verplicht om in regionaal verband de actuele (en toekomstige) regionale vraag naar woningen (en bedrijventerreinen) in beeld te brengen. Voordat mag worden besloten tot nieuwe stedelijke ontwikkelingen moet worden gekeken welke mogelijkheden er zijn voor inbreiding en voor het transformeren van leegstaande gebouwen.

Extramuralisering

De oplopende kosten in de zorg (mede door de vergrijzende bevolking) zijn aanleiding geweest tot een aantal ingrijpende hervormingen in het zorgstelsel. De eisen voor opname in een intramurale instelling zijn flink verhoogd. Alleen als er sprake is van een (zeer) zware zorgvraag worden mensen nog

intramuraal opgenomen. Meer ouderen, mensen met een licht verstandelijke beperking of een psychiatrische stoornis blijven zelfstandig wonen en krijgen zorg en ondersteuning thuis. Met de invoering van de nieuwe Wmo in 2015 zijn gemeenten verantwoordelijk geworden voor een groter deel van deze ondersteuning.

Regionale Woonagenda Holland Rijnland

De gemeente Kaag en Braassem werkt samen met de gemeenten in de Regio Holland Rijnland. Gezamenlijk hebben zij een Woonagenda opgesteld. In de agenda is opgenomen dat de marktkansen per subregio (productmarktcombinaties); de behoefte aan woonmilieus en de afgesproken bovenregionale opgaven leidraad zijn voor de woningprogrammering. Voor de lokale behoefte wordt uitgegaan van de Woningbehoefteraming van de provincie (WBR2013). Bouwplannen moeten hierbinnen passen en moeten (sub)regionaal worden afgestemd. Voor Kaag en Braassem betekent dit 1500 woningen tot 2025. Daarnaast zijn er afspraken gemaakt over woningbouwplannen die dienen voor bovenlokale gebiedsontwikkeling. Hierover zijn reeds afspraken gemaakt tussen verschillende overheden. Deze plannen zijn bedoeld voor een bovenlokale vraag. Ze worden afgewogen en vinden doorgang los van de geraamde lokale woningbehoefte. Braassemerland is een project voor de bovenregionale vraag. Dit betekent dat dit project bovenop ruimte voor woningbouw gebaseerd op de autonome behoefte komt. Dit plan is reeds afgestemd met de provincie Zuid-Holland en de gemeenten in de regio.

Voor sociaal wonen geldt dat de belangrijkste afspraken zijn;

- het vergroten van de beschikbaarheid van sociale huurwoningen. Als richtlijn geldt dat 15% van de nieuwbouw sociaal dient te zijn.
- Vergroten van de doorstroming (via het realiseren van aanbod vrije sector huur tussen € 700 en € 900 en goedkope koop).

2. Onderbouwing benodigde sociale voorraad

De gemeente gaat ervan uit dat er van de 1500 woningen tot 2025 die toe te voegen zijn voor de autonome behoefte, er 380 sociaal zijn: sociale huur en sociale koop/"betaalbare" vrije sector. Vanwege de grote druk als gevolg van de instroom van statushouders is toevoeging van het grootste deel hiervan (240 tot 290) al nodig tot 2020. De autonome behoefte bedraagt 890 woningen tot 2020.

Tot 2020 bedraagt het programma sociaal daarom ten minste 30%. Daarna kan het programma omlaag, afhankelijk van de instroom van statushouders.

Sociaal betekent woningen voor huishoudens die moeilijk aan een voor hen passende woning kunnen komen: de doelgroep voor sociale huur (€ 35.739) en lage middeninkomens (tot € 44.000). Alleen voor sociale huur bedraagt het programma 25%

- Sociale huur: 190 à 240 woningen tot 2020

De gemeente gaat uit van een benodigde groei van de sociale huurvoorraad van ten minste 190 tot 240 woningen tot 2020:

- De behoefte van de eigen bevolking aan sociale huurwoningen groeit in de periode 2015-2020 met 100 woningen. Uit de woningmarktanalyse blijkt dat in 2025 de gewenste voorraad 3.250 huurwoningen bedraagt (nu zijn er 3.055 woningen).
- Hier komt de vraag van de groeiende groep statushouders bovenop. Ramingen gaan uit van 150 tot 200 wooneenheden tot 2020 (ramingen voor de periode hierna zijn niet zinvol). Deze woningen zijn op korte termijn nodig.
- De scheefheid neemt als gevolg van doorstroming uit de sociale huur en strenge inkomenseisen af. We gaan uit van een beperkte daling van het aandeel scheefwoners van 39% naar 35%. Hierdoor komen er 60 sociale huurwoningen vrij tot 2020.

Tabel 3 Ontwikkeling aanvullende behoefte aan sociale huurwoningen

Woningtype	2015-2020
Behoeft eigen bevolking	100
Behoeft statushouders	150-200
Afname behoefte vanwege doorstroming	-60
Totaal	190-240

- Betaalbare koop (tot € 200.000) / vrije sector huur (€ 711-900): 50 woningen tot 2020.

De gemeente hanteert grotere groei van de voorraad betaalbare koop- en vrije huurwoningen dan uit de woningmarktanalyse blijkt: 50 woningen tot 2020. Dit doen we omdat de groep lage middeninkomens groeit (+125 huishoudens), we ruimte willen bieden aan het bestrijden van scheefwonen (4%; +60 huishoudens) en de ruimte die we starters en huishouden met een laag middeninkomen willen bieden. Dan lijkt 50 woningen niet veel, maar van belang is dat lang niet de hele groeiende groep lage middeninkomens een goedkope koopwoning/vrije huurwoning wenst. Zij wonen doorgaans al ergens, vaak naar tevredenheid. Ook de scheefwoners zullen lang niet allemaal in deze betaalbare voorraad wensen te wonen. Vanuit het woningmarktonderzoek bleek dat ook lage middeninkomens een relatief hoge kwaliteitsvraag hebben: zij zoeken een ruime woning. Het is de vraag of deze onder €200.000 gerealiseerd kunnen worden. Ook is het van belang dat de vraag naar vrije sector huur zich nog niet bewezen heeft. De nadruk zal komen te liggen op betaalbare koop.

3. Woningmarktanalyse Kaag & Braassem in het kort

1 Inleiding

De gemeente Kaag en Braassem en de corporaties Woondiensten Aarwoude en MeerWonen willen een actueel lokaal beeld van de woningmarkt voor de gemeente en de verschillende kernen. Dit moet de basis zijn voor zowel de woonvisie als de prestatieafspraken.

Naast de functie die de woningmarktanalyse heeft voor het onderbouwen van de woonvisie dient de analyse als bouwsteen voor subregionale afstemming, met name met Nieuwkoop en Alphen aan den Rijn. En belangrijk is de onderbouwing van woningbouwprojecten in het kader van de Ladder voor Duurzame verstedelijking. Maar ook actuele thema's als Betaalbaarheid, de sociale opgave vanuit de Woningwet 2015 (passendheidstoets) en Huisvestingswet (Lokaal Maatwerk) vragen onderbouwing. Ook daarin zal dit onderzoek moeten voorzien. Voor de corporaties levert het onderzoek daarmee essentiële informatie voor de vastgoed- en voorraadstrategie en het huurprijs- en toewijzingsbeleid.

1.1 Onderzoekopzet

Het onderzoek is uitgevoerd op basis van bestaand bronmateriaal, aangevuld met specifieke lokale en regionale kennis van marktkenner. Daarnaast is een vestigersenquête uitgezet om verhuismotieven in beeld te brengen en is een bewonersconsultatie gehouden over enkele algemene vraagstukken op de woningmarkt.

1.2 Vraagstelling

In woningmarktanalyse worden de volgende vragen beantwoord:

- **Wat zijn de huidige dilemma's en kansen op de woningmarkt van Kaag en Braassem?**
- **Wie wil waar wonen en waarom, en hoe zal dat in de toekomst zijn?**

De woningmarktanalyse vormt hiermee de basis voor een aantal te maken beleidskeuzes. Centraal staat de vraag welke ontwikkelpaden voor de kernen wenselijk en realistisch zijn. Tevens geeft de analyse inzicht in de mate waarin de bestaande woningvoorraad aansluit bij de woningbehoefte van de toekomstige bevolking (kwantitatief en kwalitatief) en hoe de transformatieopgave er uit ziet.

In deze samenvatting leest u de hoofdlijnen voor de gehele gemeente. Voor verdieping op kernniveau verwijzen wij naar het hoofdrapport.

2 Wat zijn de huidige dilemma's en kansen op de woningmarkt in Kaag en Braassem?

2.1 Huidige situatie op de woningmarkt

Vraag en aanbod

De woningmarkt in Kaag en Braassem is momenteel wat vraag en aanbod betreft redelijk in evenwicht. De slaagkansen voor huishoudens, die op zoek zijn naar een huurwoning, is relatief goed (20%) ten opzichte van de regio (15%). Dat wil overigens niet zeggen dat iedereen snel aan een huurwoning komt. Maar daar wordt in het hoofdrapport dieper op in gegaan. De gemiddelde verkoopprijs van de koopwoningen is alweer jaren redelijk stabiel tussen de € 250.000 en € 300.000. Dit lijkt aan de hoge kant, maar dit is inherent aan een landelijke gemeente in regio Holland-Rijnland met relatief veel grotere eengezinswoningen.

Migratie

Het migratiesaldo (vestigers in de gemeente minus de vertrekkers) schommelde afgelopen jaren tussen de +100 en -100. Dit saldo is mede afhankelijk van de bouwproductie. Als in de gemeente woningen worden opgeleverd, dan is de gemeente voldoende aantrekkelijk om meer mensen aan te trekken. Een constante lijn in de migratie is het vertrek van jongeren naar elders. Dit is voor een gemeente als Kaag en Braassem een normaal verschijnsel. Slechts enkele gemeenten in Nederland weten jongeren aan te trekken. Kaag en Braassem weet al jaren gezinnen aan te trekken. Uit de vestigersenquête blijkt dat de landelijke woonomgeving, de veiligheid en de beschikbaarheid van woningen aantrekkingskracht uitoefenen op gezinnen vanuit de regio.

Kaag en Braassem heeft de sterkste verhuisrelatie met de gemeente Alphen aan den Rijn en Leiden. Tussen Kaag en Braassem en deze gemeenten vinden veruit de meeste verhuisbewegingen plaats. Per saldo vertrekken iets meer mensen naar Alphen aan den Rijn en vanuit Leiden vestigen mensen zich meer in Kaag en Braassem. Ten opzichte van Haarlemmermeer, Leiden en Leiderdorp is er sprake van een positief migratiesaldo. Vanuit deze gemeenten trekt Kaag en Braassem meer inwoners aan dan dat er naar vertrekken.

De woningvoorraad

Het totaal aantal woningen in Kaag en Braassem is 10.420. Bijna 65% van de woningen is een koopwoning, 30% een huurwoning van één van beide corporaties en 5% is een huurwoning van een andere eigenaar. Ongeveer de helft van de woningvoorraad is een rij- of een hoekwoning en bijna één op de vijf woningen een vrijstaande woning. Van alle corporatiewoningen is circa 28% een appartement en bij overige huurwoningen is dit ongeveer 24%. Van alle koopwoningen in Kaag en Braassem heeft circa 23% een WOZ-waarde tot €200.000 en ongeveer 29% een waarde tussen € 200.000 en € 250.000. De duurste 18% van de koopwoningen heeft een waarde boven de € 400.000.

Ongeveer 69% van de huurwoningen in Kaag en Braassem heeft een huurprijs tot de eerste aftoppingsgrens van € 577 en ongeveer 4% een huurprijs boven de liberalisatiegrens van € 711 per maand. Het prijsniveau van huurwoningen van Woondiensten Aarwoude is vergelijkbaar met het prijsniveau van de voorraad van MeerWonen. Tussen de kernen zien we wel enkele verschillen, deze worden in het hoofdrapport weergegeven.

In totaal zijn op basis van de eerder genoemde criteria in de gemeente Kaag en Braassem ruim 1.475 woningen geschikt voor bewoning of mensen met een lichte fysieke beperking. Dit is ongeveer 14% van de totale voorraad van de gemeente. Daarnaast is er een behoorlijk aandeel (34%) potentieel geschikt. Roelofarendsveen beschikt over de meeste geschikte woningen. Hier zijn de afgelopen jaren senioren geschikte woningen gerealiseerd en is het aanbod (zorg)voorzieningen het hoogst.

2.2 Ontwikkelingen voor de komende jaren

Huishoudensontwikkeling 2014-2040

Voor de toekomstige woningbehoefte is het inzicht in de huishoudensontwikkeling vooral van belang. Immers, als het aantal huishoudens toeneemt dan heeft dat direct consequenties voor de behoefte aan woningen. Twee prognoses zijn doorgerekend. In de prognose op basis van het bouwprogramma is in de periode 2014-2025 een groei van 1.370 huishoudens berekend. De groei van het aantal huishoudens op basis van de prognose met een migratiesaldo van 0 ligt iets hoger, namelijk 1.500. Dit betekent dat bij het veronderstelde bouwprogramma in deze periode onvoldoende gebouwd wordt om de lokale vraag op te vangen. In de praktijk betekent dit dat er mensen (gedwongen) de gemeente zullen verlaten.

Tabel 2.1: Gemeente Kaag en Braassem. Huishoudensprognose, mig=0 en bouwprogramma, 2014-2040

	2014	2020	2025	2030	2035	2040	2014-2025	2025-2040
HH-prognose bouwprogramma	10.570	11.150	11.940	12.700	13.460	13.980	+1.370	+2.040
HH-prognose m = 0	10.570	11.460	12.070	12.450	12.770	12.890	+1.500	+820

Bron: WBR 2013 Zuid-Holland

Het aantal 65+ huishoudens stijgt zeer sterk van 3.000 in 2015 naar circa 5.500 in 2040. Daarna zal het aantal 65+ huishoudens geleidelijk weer afnemen.

Door het toenemende aantal statushouders is de druk op de woningmarkt (met de focus op de huurmarkt) sterk toegenomen. Met de verwachte groeiende taalstelling voor komende jaren zal deze ontwikkeling zich voortzetten.

Inkomensontwikkeling en sociale voorraad

In totaal wonen in de gemeente bijna 3.900 huishoudens met een inkomen tot de € 34.911. Dat is 37% van het totaal aantal huishoudens. Bijna de helft van deze huishoudens woont in een woning van de corporaties, ruim 105 huishoudens huren bij een particulier verhuurder en de rest woont in een koopwoning.

Ongeveer 61% van de huishoudens in de corporatiewoningen heeft een inkomen tot € 34.911. De rest woont "scheef" (te hoog inkomen voor een sociale huurwoning). Naar schatting heeft zelfs 29% een inkomen boven de € 43.000.

Verwachte inkomensontwikkeling komende jaren

De inkomensverdeling (zowel nu als in de toekomst) is van belang om zicht te krijgen op de behoefte aan sociale huurwoningen. De toekomstige omvang van de verschillende inkomensgroepen is sterk afhankelijk van de verwachte koopkrachtontwikkeling. Bij een stagnatie van de inkomensontwikkeling (0%) zal de omvang van de doelgroep tot 34.911 toenemen met ongeveer 500 huishoudens, bij een inkomensgroei van 1.2% zal de omvang van de doelgroep ongeveer stabiel blijven.

Effecten vermindering scheefheid

De mate van scheefwonen is van invloed op de benodigde hoeveelheid sociale huurwoningen. Een optie is om gericht beleid te voeren op het verminderen van de scheefheid in de sociale voorraad, bijvoorbeeld door huishoudens met een inkomen hoger dan € 34.911 te verleiden om passende huisvesting te zoeken. De gewenste kernvoorraad is dan afhankelijk van de mate waarin de scheefheid daadwerkelijk vermindert. In de situatie dat in de komende jaren de scheefheid in de sociale huurvoorraad gelijk blijft, is er ruimte voor een (beperkte) groei van het aantal woningen van de corporaties in Kaag en Braassem. De gewenste voorraad ligt tussen de 3.100 en 3.495 woningen. Dit lijkt gezien de huidige woningmarkt de meest waarschijnlijk situatie. Als de corporaties er in slagen om de scheefheid terug te dringen naar 29% dan is de huidige omvang van de voorraad in kwantitatief opzicht voldoende. Bij een nog lagere scheefheid is er een potentieel overschot aan sociale huurwoningen. In de praktijk zal dit niet plaatsvinden, maar zal bijvoorbeeld de instroom vanuit bijvoorbeeld Alphen en Leiden toenemen.

Kwalitatieve woningbehoefte

Om de kwalitatieve woningbehoefte in beeld te brengen zijn alle verhuisbewegingen van de afgelopen jaren geanalyseerd. Welke huishoudentypen zijn in welke vrijgekomen woningen komen wonen en waar komen vestigers te wonen? Dit geeft een goed beeld van de voorkeuren van de verschillende doelgroepen op de woningmarkt en de mogelijkheden die ze benutten. We maken onderscheid tussen vestigers (zij die vanuit een andere gemeente zich in Kaag en Braassem vestigen) en binnenverhuizers (zij die binnen de gemeente verhuizen).

- **Vestigers:**
Vestigers gaan in ruime meerderheid (85-90%) naar een eengezinswoning. Ongeveer de helft hiervan gaat naar een eengezinshuurwoning. Van de verkochte vrijstaande woningen is meer dan de helft verkocht aan vestigers. Slechts een zeer beperkt deel betreft een appartement. Vestigers betrekken meestal een bestaande woning, weinig van hen betrekken direct een nieuwbouwwoning.
- **1- en 2-persoonshuishoudens tot 30 jaar, binnenverhuizers:**
Deze jonge huishoudens, veelal starters, betrekken vooral goedkope eengezinswoningen (huur en koop) en appartementen (ook huur en koop).
- **1- en 2-persoonshuishoudens 30 tot 55 jaar, binnenverhuizers:**
Dit type huishoudens heeft afgelopen jaren geen specifieke voorkeur gehad voor een bepaald type woning.
- **1- en 2-persoonshuishoudens 55 tot 75 jaar, binnenverhuizers:**
Deze kleine huishoudens van 55 jaar tot 75 jaar zijn vooral geïnteresseerd in huurwoningen (eengezins en appartement) en beperkt in koopappartementen.
- **1- en 2-persoonshuishoudens vanaf 75 jaar, binnenverhuizers:**
Deze oudere huishoudens 75 jaar en ouder zijn ook vooral geïnteresseerd in huurwoningen (vooral appartement) en zeer beperkt in koopappartementen.
- **Gezinnen:**
De gezinnen zijn vooral verhuisd naar de voor de hand liggende een gezinswoningen. De vraag van deze groep is redelijk verdeeld over huur en koop (verschillende prijsklassen).

Kwalitatieve woningbehoefte: drie scenario's

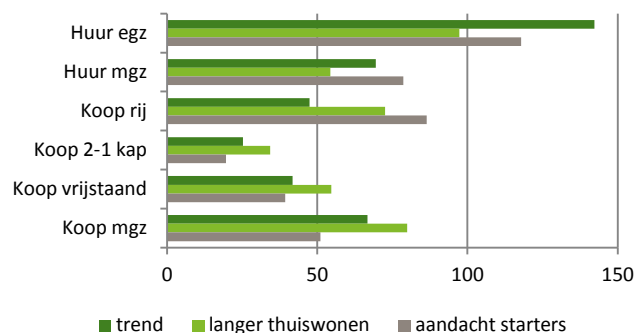
Met het verhuisgedrag vanuit het verleden, de vestigersenquête en de verschillende panels hebben we goed zicht gekregen op de kwalitatieve woonwensen van de verschillende type huishoudens. Via de huishoudensprognose hebben we een beeld gekregen hoe de huishoudens zich komende jaren in

aantallen ontwikkelen. Door een koppeling van deze twee (woonwensen per huishoudentype en huishoudensprognose) kunnen we een indicatie geven van de kwalitatieve woningbehoefte.

De afgelopen periode heeft echter duidelijk laten zien dat de toekomst zich moeilijk laat voorspellen. Is de woningmarktsituatie van de afgelopen jaren de juiste realiteit, wat is het effect van vergrijzing op verhuisbewegingen en zijn jongeren in de komende jaren in staat om een woning te kunnen kopen? Om toch handvatten te bieden voor de kwalitatieve woningbehoefte zijn drie beleidsvarianten uitgewerkt. Voor een uitgebreide beschrijving van de varianten verwijzen we naar het hoofdrapport. De **Beleidsvarianten: “Trend”, “Langer thuiswonen door senioren” en “aandacht voor starters”** geven ieder hun eigen beeld van de uitbreidingsbehoefte van de woningvoorraad.

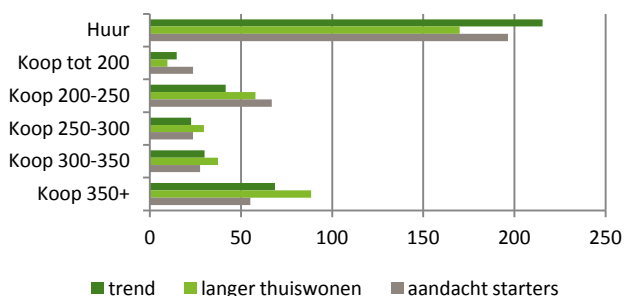
Vanwege de groei in het aantal huishoudens, zal de behoefte naar ieder type woning groeien tussen nu en 2020:

- Het aantal eengezinshuurwoningen kan worden uitgebreid met ongeveer 100 tot 140 woningen. Als de “trend” variant zich voort zet dan groeit de behoefte naar 140 woningen en in de beleidsvariant “langer thuiswonen” is de behoefte bijna 100 woningen.
- Bij de huurappartementen zien we een gewenste toename van 50 tot 80 woningen. Bij de variant “aandacht voor starters” is de behoefte het hoogst (bijna 80).
- Het aantal eengezinskoopwoningen in een rij kan worden uitgebreid met ongeveer 50 tot 90 woningen. In de trendvariant is de behoefte aan dit type het minst hoog, in de beleidsvariant “aandacht voor starters” het hoogst.
- De behoefte aan 2^{de} kapkoopwoningen is beperkt. Een gewenste uitbreiding van circa 20 tot ruim 30 woningen. In de beleidsvariant “langer thuiswonen” is de behoefte het hoogst, omdat de doorstroming in dit segment stagneert.
- Het aantal vrijstaande koopwoningen kan worden uitgebreid met ongeveer 40 tot 55 woningen. In de beleidsvariant “langer thuiswonen” is de behoefte bijna 55 woningen.
- Bij de koopappartementen zien we een gewenste toename van 50 tot 80 woningen. Bij de variant “langer thuis” is de behoefte het hoogst (bijna 80).



In de volgende figuur is de behoefte naar koopwoningen in de drie beleidsvarianten uitgesplitst naar prijsklassen.

- In de goedkopere koopsegmenten (tot € 250.000) is de behoefte in de beleidsvariant “aandacht voor starters” het hoogst.
- In de duurdere koopsegmenten (boven de € 300.000) is, vanwege de stagnatie in de doorstroming, de uitbreidingsbehoefte in de variant “langer thuiswonen” het hoogst.



Behoefte aan wonen en zorg

Voor de behoefte aan woonvormen met zorg voor ouderen zijn verschillende bronnen geraadpleegd. Een daarvan is een prognose op basis van de bevolkingsprognose en de indicaties voor zorgplaatsen die in de gemeente Kaag en Braassem zijn afgegeven. Hiermee is een inschatting gemaakt van de zorgbehoefte tot 2030.

Ouderen intramuraal

Het aantal ouderen en oudere huishoudens zal de komende jaren toenemen in de gemeente Kaag en Braassem. Het huidige overheidsbeleid heeft als doel ouderen langer zelfstandig te laten wonen en pas bij een hogere zorgindicatie toegang te verlenen tot een verzorg- of verpleeginstelling. Voor Kaag en Braassem betekent dit dat het aantal ouderen dat aangewezen is op intramurale plaatsen licht gaat afnemen tot 2020 door de wijziging in de indicering. Daarna zal het aantal weer toenemen door de vergrijzing tot ongeveer 270 in 2030. Veel zorgplaatsen worden benut door mensen vanuit de hele regio. Dit maakt het inschatten van de zorgbehoefte op lokaal niveau in de toekomst lastiger. De komende decennia zal met name de vraag naar psychogeriatrische zorg stijgen en valt een deel van de reguliere verzorging en verpleging weg doordat de lichte zorg wordt geëxtramuraliseerd. Het type zorgplaatsen (somatisch of psychogeriatrisch) dat de instellingen bieden zal moeten aansluiten op de veranderende vraag.

Ouderen extramuraal

Als gevolg van het overheidsbeleid zullen ouderen langer in hun huidige woning of woonomgeving blijven wonen. Dit vraagt om levensloopgeschikte woningen, domotica en voldoende voorzieningen en diensten die in de nabije omgeving aangeboden worden. De openbare ruimte moet geschikt zijn voor minder mobiele senioren. Tegelijkertijd zal vanwege bezuinigingen in de Wmo een groter beroep gedaan worden op mantelzorg. Deze ontwikkelingen op het gebied van wonen en zorg maken het lastiger om een inschatting te geven in het verschil tussen het aantal plaatsen verzorgd wonen en individuele zorg aan huis. De wijze waarop ouderen anticiperen en reageren op de beperkingen is moeilijk te voorspellen. De scheiding tussen de woonvormen is voor wat de woonsituatie betreft een arbitraire. Wanneer ervaart de persoon een dusdanige beperking in de woning, de omgeving en de beperking van mantelzorg dat verhuizen naar een meer geschikte woning een optie wordt? In het algemeen blijft men zeer lang in de eigen woning wonen, tenzij er een aantrekkelijk en betaalbaar aanbod in de buurt verschijnt. Desalniettemin zal de totale vraag de komende jaren toenemen en zal het aanbod hier ook op moeten worden aangepast. In de periode tussen 2015 en 2030 zal de behoefte naar extramurale woonvormen stijgen met circa 400 plaatsen.

2.3 Vraagstukken voor de woonvisie

Woningvoorraad en huishoudensgroei:

In het algemeen kan worden gesteld dat Kaag en Braassem een aantrekkelijke woongemeente is. De verschillende kernen bieden een woonmilieu waar de eigen bevolking prettig woont en waar mensen van elders zich graag vestigen. Met (de geplande) nieuwbouw zal dus het aantal huishoudens groeien in de komende jaren. Tegelijkertijd zien we een forse vergrijzing op ons afkomen. De huidige woningvoorraad is daarop onvoldoende afgestemd. Met de bouwproductie kan worden gestuurd op verhuisc bewegingen. Dat vraagt om keuzes op gemeentelijk niveau die zeker worden beïnvloed door de regio!

Rol van de sociale huurvoorraad in Kaag en Braassem?

In Kaag en Braassem vestigen zich grofweg twee type woningzoekers in de sociale huursector:

1. De “bewuste” zoekers; zij zijn op zoek naar kwaliteiten die de gemeente biedt en genieten daarvan.
2. De “spoed”-zoekers; zij zijn snel op zoek naar een woning en vinden deze in Kaag en Braassem sneller dan in de eigen woonplaats.

In de kernen wordt verschil in bijdrage aan de kwaliteit van de samenleving geconstateerd bij de vestigers. Wil de gemeente met de corporaties meer sturing geven in de woonruimteverdeling? Wat zou dan mogelijk zijn?

Bouwen voor doorstroming of directe vraag?

De groeipotentie in het aantal huishoudens is dus aanwezig in Kaag en Braassem, maar de gemeente zal deze groei moeten faciliteren met haar woonbeleid. In principe zijn de meeste grondgebonden woningen goed afgezet, mits goed gefaseerd opgeleverd. Maar gaat de gemeente daarbij woningbouw plannen voor de directe vraag (vooral goedkope koop en huurwoningen) of bouwen voor de doorstroming (voor senioren of duurdere koopwoningen)? Moet de gemeente volledig voorzien in de vraag naar (met name goedkopere) eengezinswoningen gezien de huidige samenstelling van de woningvoorraad en het woonmilieu in de kernen? En in hoeverre wil men streven naar differentiatie in het aanbod en op welke manier (koop, huur, woningtype, prijssegment, etc.)?

Hoe anticiperen op de vergrijzing?

De vergrijzing vraagt om keuzes in het woonbeleid. Moet de gemeente stimuleren dat zorgbehoevenden zo lang mogelijk in de wijk wonen? Of wil ze juist dat ouderen verhuizen? Wat vraagt dit van de bouwproductie, het stimuleren van woningaanpassingen en Wmo-budgetten?

Een aanzienlijk deel van de ouderen woont in sociale huurwoningen. Hoeveel woningen zouden de corporaties (levensloop)geschikt moeten en kunnen maken?

Welke regelgeving (bijv. in verband met tijdelijke units bij de woning) staat het levensloopgeschikt maken van reguliere woningen in de weg?

Rol van de gemeente op de woningmarkt?

Eigenlijk valt deze vraag buiten de context van de marktanalyse, maar is wel degelijk van belang bij het opstellen van de woonvisie.

De gemeente Kaag en Braassem heeft alle belang bij een goed functionerende woningmarkt. Dit is ook essentieel om huishoudens nu en in de toekomst te kunnen blijven huisvesten in de gemeente. Daarom zal de gemeente bekeken vanaf het langetermijnperspectief vanuit de Woonvisie op hoofdlijnen blijven regisseren en waar nodig reguleren. Maar wil de gemeente op alle thema's en in alle kernen dezelfde rol vervullen of kunnen de maatschappij en/of partners ook een rol vervullen?

Hieronder worden de vijf genoemde rollen die de gemeente op de woningmarkt kan spelen nader toegelicht.

Diverse gemeente maken gebruik van de **overheidsparticipatieladder** voor het definiëren van haar rol op verschillende thema's/dossiers. Deze ladder benoemt vijf verschillende rollen:

1. Loslaten: wanneer de overheid een taak helemaal loslaat, heeft ze inhoudelijk noch in het proces enige bemoeienis.
2. Faciliteren: de overheid kiest een faciliterende rol als het initiatief van elders komt en zij er belang in ziet om dat mogelijk te maken.
3. Stimuleren: een trede hoger heeft de overheid wel de wens dat bepaald beleid of een interventie van de grond komt, maar de realisatie daarvan laat ze over aan anderen. Ze zoekt slechts naar mogelijkheden om die anderen in beweging te krijgen.
4. Regisseren: wanneer de overheid kiest voor regisseren, betekent dat ook andere partijen een rol hebben maar dat de overheid er belang aan hecht wel de regie te hebben.
5. Reguleren: bovenaan de trap staat het zwaarste instrument dat de overheid kan inzetten, namelijk regulering door wet- en regelgeving.