



raadsmededeling

titel/onderwerp Woningbouwplanning Oegstgeest
portefeuillehouder W.E. Tönjann - Levert
afdeling afdeling Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieu
opgesteld door N.W. Jongeling
dms nr/datum 13.11771 / 10 december 2013
raadsstuk nr

Geachte raad,

Provincie Zuid-Holland heeft bij de regio's een opgave neergelegd ten aanzien van het aantal te bouwen woningen¹ en het aandeel sociale woningbouw. Deze opgave is verwoord in de Regionale Woonvisie Holland Rijnland 2009-2019² en gespecificeerd naar de gemeenten binnen de regio. Voor Oegstgeest gaat het om de bouw van 1702 woningen in de periode 2008-2019 en om een aandeel van 30% aan sociale woningbouw in het totaal van de bouwproductie. Deze opgave is overgenomen in de Woonvisie 2012-2020 Gemeente Oegstgeest.

Het bestaan van voldoende passende woningen (inclusief sociale woningen) voor de inwoners van Oegstgeest draagt bij aan een meer duurzame samenleving, zoals dat is verwoord in het duurzaamheidsbeleid van Gemeente Oegstgeest.

Het is gezien het bovenstaande verstandig regelmatig de woningbouw in Oegstgeest in kaart te brengen. Gezien uw kader stellende en controlerende taak, wordt u hierover op de hoogte gehouden.

Deze informatienota geeft de belangrijkste feiten voor wat betreft de woningbouw in Oegstgeest. De nota kijkt zowel terug als vooruit en behandelt zowel de aantallen woningen als het aandeel sociaal in de bouwproductie.

Ook zegt de nota iets over de crisis op de woningmarkt en de afstemming over bouwplannen binnen de regio en daarbuiten.

→ voor een totaaloverzicht zie bijlagen:

- i. *Woningbouwplanning Oegstgeest 2013 & 2014-2022_29nov2013.xls* en
- ii. *KaartjeNRGDeelgebieden_bouwprognose_eind2013.pdf*.

¹ Als in deze nota wordt gesproken om woningen, dan wordt – met het oog op de uitkering uit het Gemeentefonds - bedoeld: opgeleverde verblijfsobjecten met een woonfunctie. Dat zijn woningen, maar ook andere verblijfsobjecten, zoals woonschepen en –wagens en wooneenheden in zorggebouwen en leegstaande woningen in de bestaande woningvoorraad of studenteneenheden.

² Als in deze nota wordt gesproken over 2009-2019, dan wordt de tijdsperiode 2009 **tot en met** 2019 bedoeld. Deze inclusie-aanduiding geldt voor alle tijdsperiodes.

N.B. In de Regionale Woonvisie is voor zowel het totale aantal woningen als voor het aandeel sociaal een opgave geformuleerd. Deze twee opgaven worden door Holland Rijnland over **verschillende perioden gemeten**: bij het totaal aantal woningen betreft het de periode 2008 tot en met 2019. Bij het aandeel sociaal betreft het de periode 2000-2019. Gemeente Oegstgeest heeft echter alleen gegevens van de periode vanaf 2005. Holland Rijnland houdt ook alleen gegevens bij vanaf 2005.

Bij beide opgaven is ook het kengetal verschillend: bij het totale aantal woningen gaat het om een meting inclusief sloop (netto dus), bij het aandeel sociaal gaat het om een meting exclusief sloop (bruto dus).

De in deze mededeling gehanteerde perioden komen dus voort uit het beleid van Holland Rijnland.

1) Woningbouwproductie versus opgave

a. Totaal aantal woningen

De opgave binnen Holland Rijnland voor Oegstgeest wat betreft het totaal aantal te bouwen woningen is netto (inclusief sloop) 1702 woningen in de periode 2008 tot en met 2019.

Van de 12 jaren van de periode zijn nu (bijna) 6 jaren verstreken. In deze 6 jaren zijn 802 van 1702 te bouwen woningen gerealiseerd, wat neer komt op 47% van de woningen in 50% van de tijd. Gezien de crisis op de woningmarkt, is dit een relatief goede score.

b. Sociale woningen

De opgave binnen Holland Rijnland voor Oegstgeest wat betreft het aandeel sociale woningbouw is 30% bruto (exclusief sloop) in de periode 2000 tot en met 2019.

Van de periode 2000-2005 zijn geen sluitende gegevens te vinden over de productie van sociale woningen. Oegstgeest heeft alleen gegevens vanaf 2005. Ook Holland Rijnland gebruikt gegevens vanaf 2005.

De bouwproductie van Oegstgeest voor 2005-heden is:

2005-2009 :	276	sociale van in totaal	724 woningen	→ 38%
2010 :	46	sociale van in totaal	199 woningen	→ 23%
2011 :	192	van in totaal	333 woningen	→ 58%
2012 :	121	van in totaal	189 woningen	→ 64%
2013:	27	van in totaal	42 woningen	→ 64%

Totaal 2005 t/m 2013: 662 van in totaal 1487 woningen → 45%.

In bovenstaand overzicht zijn zowel sociale huurwoningen als sociale koopwoningen meegenomen. Het aandeel *huurwoningen* in Oegstgeest in bezit van woningcorporaties was op 1 januari 2013 17,4%. (bron: CBS statline 10 december 2013).

c. Conclusie opgaven

De targets van Holland Rijnland worden gehaald.

2) Woningbouwplanning 2014-2022

a. Totaal aantal woningen

Voor de komende negen jaar staan netto 1647 woningen op de planning .

Op de planning voor 2014 tot en met 2019 staan netto 1231 woningen.

Op de planning voor 2020 tot en met 2022 staan netto 416 woningen.

Het gaat om de projecten Duivenvoordestraat, De Pointe (Van den Ameele), de herstructurering van de wijk Buitenlust, het afronden van het project Poelgeest en om Nieuw-Rhijngest, te onderscheiden in:

deelgebied 1	(ten westen van het plangebied Frederiksoord-Zuid)
deelgebied 2	(Langenakker)
deelgebied 8	(ten westen van Corpus en Hilton)
deelgebied 6-7-9	(het hart van Nieuw-Rhijngest, tussen de A44, de Oude Rijn, deelgebied 8 en de Rijnzichtweg)

Het project Hofwijck is niet in de planning opgenomen, omdat nog onduidelijk is hoeveel woningen op lange termijn zullen worden geproduceerd.

b. Sociale woningen

De planning voor de periode 2014-2019 is 366 sociale van in totaal 1301 woningen (bruto) → 28%. Voor de targettermijn van Holland Rijnland (2005-2019) komt dat neer op 36%.

De planning voor de periode 2014-2022 is 629 sociale van in totaal 1717 wonin-

gen (bruto). Dat komt neer op een aandeel van 37%.

3) Kanttekeningen

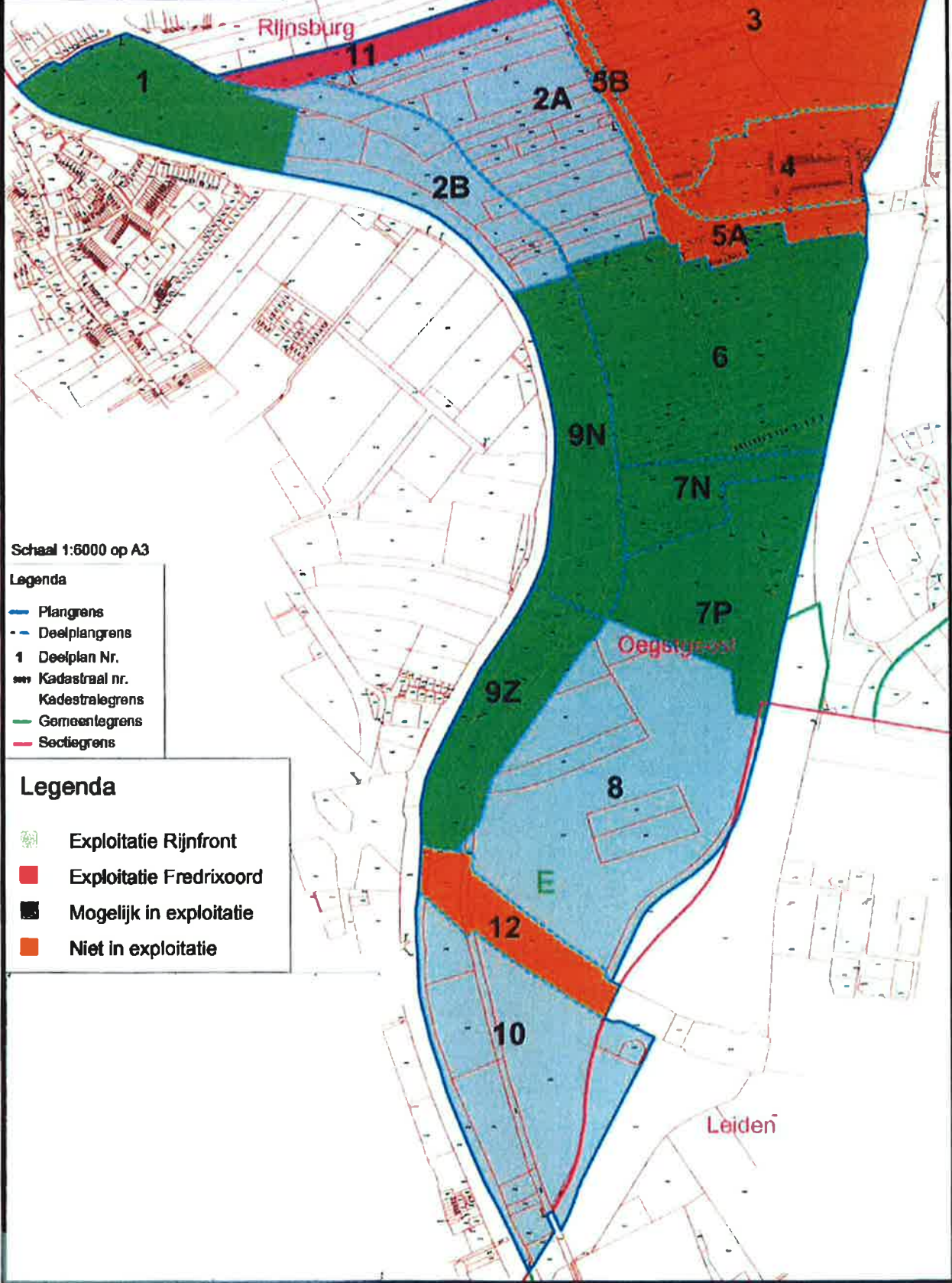
De targets van Holland Rijnland worden gehaald, maar er zijn ontwikkelingen bij de provincie en de regio die aandacht vragen:

- a) Binnen Zuidvleugel is een totaal quotum wordt sinds 5 juni 2012 aangestuurd op het snoeien in bouwplannen door middel van faseren (overmaat aan plannen elimineren) en doseren (minder van hetzelfde bouwen), naar aanleiding van een uitblijvende vraag op de woningmarkt. In dit kader heeft Zuidvleugel eind 2012 bij de gemeenten op de as Katwijk-Leiden aangestuurd op onderlinge afstemming over bouwplannen, om de wens van Zuidvleugel om het planaanbod dichterbij de verwachte afzet te brengen (70.000 minder woningen), te verwezenlijken. De regio's hebben aangegeven hierop bij hun gemeenten akkoord te verwachten. Binnen Zuidvleugel zijn eind 2012 de eerste gesprekken gevoerd. Het is nog onduidelijk, wanneer deze weer zullen plaatsvinden.
- b) In de nieuwe provinciale structuurvisie 'Visie Ruimte en Mobiliteit' – die op het moment van dit schrijven als ontwerpvisie bij de Statencommissie ter bespreking ligt – worden bouwplannen door de provincie beoordeeld aan de hand van de ladder voor Duurzame Verstedelijking. Hierin worden als criteria genoemd, dat bouwplannen alleen worden toegestaan als sprake is van een (in regionaal verband) aangetoonde behoefte en in 'bestaand stads- en dorpsgebied en waarbij onbebouwde gronden uitsluitend worden meegenomen als er bovengrondse en ondergrondse infrastructuur aanwezig is'. Hoe dit 'bestaand stads- en dorpsgebied' voor Oegstgeest concreet wordt gedefinieerd, is nog niet volledig duidelijk. Het college van Burgemeester en Wethouders is alert op deze definiëring.
- c) De afstemming over bouwplannen (wat betreft a en b hierboven) moet plaatsvinden binnen Holland Rijnland aan de hand van de nieuwe Regionale Woonvisie. De nieuwe woonvisie blijft echter uit: de voortgang van de productie is onder verwachting. Het college van Burgemeester en Wethouders oefent samen met andere gemeenten druk uit op Holland Rijnland om vaart te maken met de nieuwe regionale woonvisie.

4) Achtergrondinformatie: crisis en afstemming over bouwplannen

Heel Nederland heeft last van de crisis in de bouw. Sinds 2008 is het aantal transacties bij koopwoningen fors afgenomen en zijn de verkoopprijzen van woningen gedaald. Aangescherpte eisen voor hypotheek en een verkleind consumentenvertrouwen zijn hier debet aan. Mensen willen wel kopen, maar zijn daar financieel minder toe in staat dan vóór 2008. Er ontbreekt een kapitaalkrachtige vraag. Dit probleem doet zich voor over de gehele woningmarkt. De doorstroming in de hele verhuisketen is nagenoeg tot stilstand is gekomen. Hoewel in de laatste

Gemeente Oegstgeest
 Rhijngeest 22-06-2006
 Kadastrale situatie
 Overzicht Exploitaties CONCEPT



Schaal 1:6000 op A3

Legenda

- Plangrens
- - Deelplangrens
- 1** Deelplan Nr.
- Kadastraal nr.
- Kadestralegrens
- Gemeentegrens
- Sectiegrens

Legenda

- Exploitatie Rijnfront
- Exploitatie Fredriksoord
- Mogelijk in exploitatie
- Niet in exploitatie

