



Regionale Agenda Wonen Midden-Holland

2013-2019

Visie op wonen, basis voor samenwerking

14 maart 2013



Regionale Agenda Wonen Midden-Holland

2013-2019

Visie op wonen, basis voor samenwerking

Gerrichhauzen en Partners,

**In opdracht van het
Intergemeentelijk Samenwerkingorgaan Midden-Holland**

14 maart 2013



Inhoudsopgave

Titel	Pagina
Samenvatting	4
1. Inleiding	8
2. Het belang van regionale samenwerking	10
3. Bouwen voor de behoefte	14
4. Een gemeenschappelijke taal	19
5. Monitoren en bijsturen	22
6. Doelgroepen	23
Bijlagen	27

Beeldmateriaal

Gemeente Bergambacht: voorzijde, p.5 (links), p.8, p.9, p.11, p.21, p.22

Gemeente Gouda, John van Meeteren: p.5 (rechts), p.13, p.18 (rechts), p.24

Gemeente Bodegraven-Reeuwijk: p.18 (links), p.20



Samenvatting

In deze Regionale Agenda Wonen Midden-Holland 2013-2019 leggen de gemeenten van het Intergemeentelijk Samenwerkingsorgaan Midden-Holland vast hoe zij vorm geven aan de samenwerking rond wonen. Gemeenten zien elkaar als partners rond wonen en geven daar met deze agenda verder uitwerking aan. Het is een flexibele samenwerkingsagenda die mee kan met de veranderende woningmarkt en ruimte geeft aan lokaal en subregionaal woonbeleid.

De vitaliteit van de regio is een sterke drijfveer voor gemeenten bij de totstandkoming en uitvoering van deze agenda. Om een vitale regio te kunnen blijven, vinden gemeenten een evenwichtige bevolkingsopbouw in de regio, steden en dorpen wenselijk. Dit is nodig om voorzieningen en bedrijvigheid in de regio vast te kunnen houden, maar ook om een goede sociale structuur te behouden, waarin inwoners met elkaar bijdragen aan een vitale samenleving. Het bieden van goede huisvestingsmogelijkheden is een belangrijke voorwaarde voor een vitale regio. De bevolking groeit nog licht. Ook worden huishoudens steeds kleiner. De woningbehoefte verandert door onder andere vergrijzing en huishoudenverdunding. Hierdoor neemt de woningbehoefte in de regio nog steeds toe. Woningbouw is één van de instrumenten die ingezet wordt om voldoende en kwalitatief goede en diverse huisvestingsmogelijkheden te bieden binnen Midden-Holland.

De gemeenten hebben met elkaar geconcludeerd dat regionale samenwerking rond wonen wenselijk is vanwege de sterke samenhang in de woningmarkten van gemeenten. In het verband van Midden-Holland en met de Visie op 'De Nieuwe Regio' in gedachten willen de gemeenten een volwaardige en sterke samenwerkingspartner in wonen zijn voor haar partners, zoals woningcorporaties, commerciële marktpartijen, zorgpartijen en de provincie Zuid-Holland op bovenlokale strategische onderwerpen.

Regionale samenwerking tussen de gemeenten in Midden-Holland heeft op het gebied van wonen een meerwaarde bij de volgende onderwerpen:

- *het waarborgen van de productie.* De meeste gemeenten in Midden-Holland zijn de afgelopen jaren onvoldoende in staat geweest om huishoudens aan zich te binden. Het migratiesaldo voor de regio was negatief. Er is onvoldoende gebouwd om aan de woningbehoefte te voldoen. De vitaliteit van de regio komt hierdoor onder druk te staan: er trekken veel meer mensen weg, dan er komen wonen. Daarom heeft het waarborgen van de woningbouwproductie, om voldoende en kwalitatief goede huisvestingsmogelijkheden te bieden aan de diversiteit aan huishoudens die in de regio willen wonen.
- *beter benutten van de kwaliteiten van de regio.* De regio heeft een enorme diversiteit aan kwaliteit, zowel qua recreatie en groen, voorzieningen, bedrijvigheid, bereikbaarheid en wonen. De regio biedt zeer diverse woonmilieus, van stedelijk, dorps tot landelijk wonen. Binnen deze categorieën is er ook een enorme variatie, van meer traditionele of pittoreske dorpen tot open gemeenschappen met alle moderne voorzieningen. De diversiteit aan kwaliteiten van de regio zouden nog nadrukkelijker ingezet kunnen worden om de aantrekkelijkheid van Midden-Holland als woon- en leefgebied te benadrukken. De woningbouw zou de diversiteit van de regio en de kwaliteit van het wonen nog verder moeten versterken.
- *voorzien in de behoefte van specifieke doelgroepen.* Voor de doelgroepen lage middeninkomens, arbeidsmigranten, bijzondere doelgroepen en maatschappelijke opvang, gaan gemeenten met elkaar beter samenwerken. Doel is om daarmee kennis en ervaring beter te benutten, sneller tot afstemming en oplossingen te komen en met partners op regionaal niveau de samenwerking op onderwerpen van bovenlokaal belang verder vorm geven.

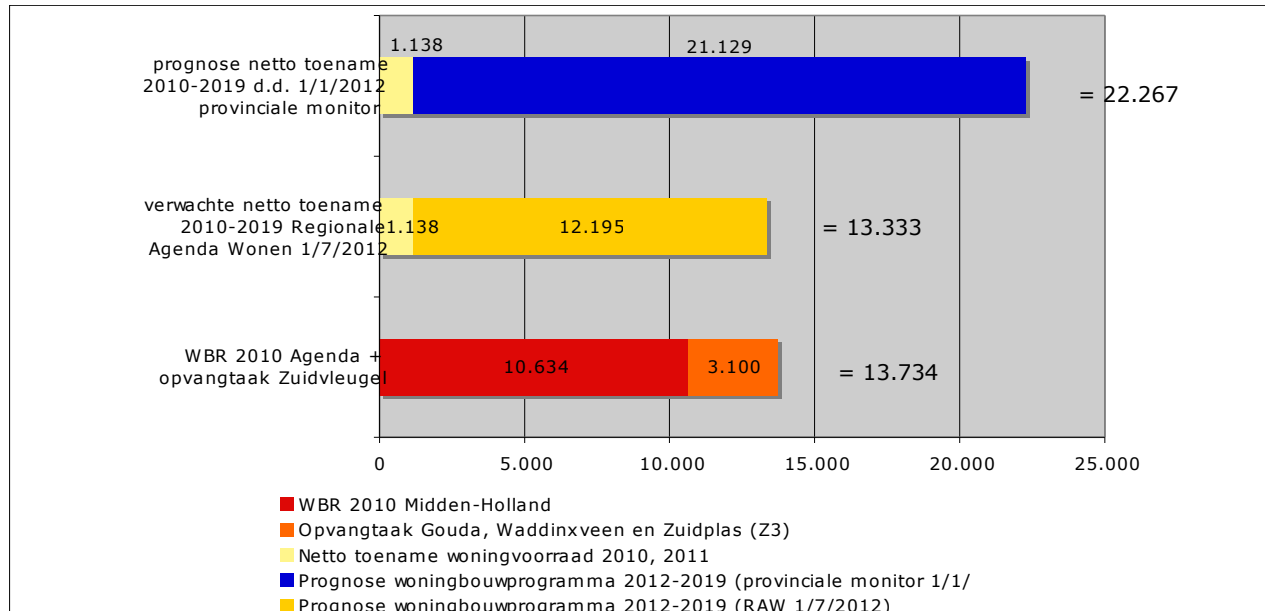


Doel van de Regionale Agenda Wonen is gemeenten op regionaal niveau een gemeenschappelijk kader te bieden waardoor zij met elkaar in staat zijn tijdig kansen of ongewenste ontwikkelingen op het gebied van wonen te signaleren om vervolgens hierop vanuit een gezamenlijk belang adequaat in te spelen. Daarmee willen gemeenten de vitaliteit van Midden-Holland borgen.

De agenda is ook bedoeld als een visie op het wonen in Midden-Holland: het geeft richting aan de samenwerking en is een kader voor verdere verdieping.

Belangrijke stap die gemeenten met deze agenda maken is dat zij hun woningbouwprogramma voor de periode tot en met 2019 aanzienlijk hebben terug gebracht. Gemeenten geven prioriteit aan financieel en maatschappelijk urgente projecten. Hierdoor is de prognose voor de totale urgente netto productie van 2010 tot en met 2019 gereduceerd van bijna 22.300¹ woningen naar ongeveer 13.000² woningen, een afname van bijna 40% (zie figuur 1). Gemeenten vinden het noodzakelijk om in te zetten op een kleiner programma, omdat dit programma beter aansluit bij de woningbehoefte en mogelijkheden op de woningmarkt. Gemeenten gaan er vanuit dat een kleiner en beter gedoseerd programma beter haalbaar is en dus een reëler beeld schetst van de woningbouwproductie tot en met 2019. Onnodige concurrentie tussen projecten wordt zo veel mogelijk voorkomen.

Figuur 1. Vergelijking prognoses woningbehoefteraming met netto productie³ 2010 t/m 2019 volgens opgave provinciale woningbouwmonitor 1/1/12 en Regionale Agenda Wonen 1/7/12



¹ Raming provinciale woningbouwmonitor, ingevuld door gemeenten met peildatum 1/1/2012

² Raming Regionale Agenda Wonen, aangeleverd door gemeenten, peildatum 1/7/2012 inclusief project Zuidplaspolder.

³ Deze gaat uit van de netto toename van de woningvoorraad in 2010 en 2011 volgens CBS, toevoegingen door nieuwbouw en anderszins inclusief correctie voor onttrekkingen en administratieve correcties.



Voor de kwaliteit van de regio zetten gemeenten in ieder geval in op een gemeenschappelijk taal en een divers aanbod aan woonmilieus. Door het monitoren van zowel de kwaliteit als kwantiteit van het programma, kan op het niveau van Midden-Holland worden gezien of er voldoende wordt gebouwd en in welke kwaliteiten. Mocht er een disbalans ontstaan, dan stelt dat gemeenten in staat om dit te signaleren en bij te sturen.

De gemeenten spreken met elkaar over deze onderwerpen het volgende af voor de periode 2013 tot en met 2019.

Afspraken:

- **Gemeenten zetten in op een regionale woningproductie die past bij de behoefte conform de provinciale WoningBehoefteschatting 2010 (migratiesaldo nul) en de bovenregionale opvangtaak voor de Zuidvleugel.**
- **Elke gemeente voert daarvoor de maatschappelijk en financieel urgente projecten uit haar woningbouwprogramma 2012 tot en met 2019 uit. Dit bedraagt 12.195 woningen⁴. Rekening houdend met de reeds gerealiseerde netto toename van de woningvoorraad in 2010 en 2011 (1.183) komt het totaal voor de periode 2010-2019 uit op 13.333 woningen.**
- **Gemeenten kunnen projecten uitwisselen mits ze binnen de capaciteit van de opgegeven urgente woningproductie blijven, deze projecten een redelijk maatschappelijk belang hebben en zich niet in het buitengebied bevinden of er geen binnenstedelijk groen voor wordt opgeofferd.**
- **Gemeenten bevorderen lokaal een kansrijke, kwalitatief diverse woningproductie die past bij de vraag in de markt. Zij baseren zich daarvoor op lokale en/of (sub)regionale woonvisies en analyses van de woningmarkt, zoals woningbehoefteonderzoeken.**
- **Gemeenten gaan daarbij uit van een gemeenschappelijke regionale indeling in prijsklassen zoals in tabel 1 in hoofdstuk 4 is weergegeven. Daarnaast hanteren gemeenten een verdeling in eengezinswoningen (grondgebonden) en meergezinswoningen (gestapeld).**
- **Gemeenten hanteren daarvoor ook een gemeenschappelijke regionale indeling in woonmilieus, te weten een hoofdindeling in stedelijke, dorpse en landelijke woonmilieus. Vanwege de enorme diversiteit in dorpse woonmilieus hanteren**

⁴ In de inventarisatie is dit opgenomen als 'urgente productie 2012 - 2019'



**gemeenten voor dorpse woonmilieus een onderverdeling gebaseerd op type
gemeenschap en ruimtelijke opzet.**

- **Gemeenten monitoren met elkaar eenmaal per twee jaar de voortgang en inhoud van de woningproductie en het woningbouwprogramma. Het woningbouwprogramma is een flexibel instrument dat bij gewijzigde marktomstandigheden bijgesteld kan worden.**
- **Gemeenten onderzoeken met elkaar, woningcorporaties en andere partijen zoals beleggers/ particuliere verhuurders de problematiek en mogelijke oplossingen rond de huisvesting van lage middeninkomens nader.**
- **Gemeenten verkennen met elkaar en betrokken partijen de behoefte van arbeidsmigranten aan tijdelijke huisvesting en mogelijke oplossingen hiervoor.**
- **Gemeenten brengen met betrokken partners het zorggerelateerde aanbod aan huisvesting voor bijzondere doelgroepen structureel in beeld en delen deze informatie periodiek met elkaar. Daarnaast bespreken gemeenten initiatieven voor nieuwe zorggerelateerde huisvestingsvoorzieningen voor bijzondere doelgroepen met elkaar om te beoordelen of deze bijdragen aan gesignaleerde tekorten en voldoende spreiding tussen gemeenten.**
- **Voor mensen die moeten uitstromen uit de maatschappelijke opvang richting reguliere woningen maken gemeenten met elkaar en betrokken partners afspraken over een redelijke verdeling van het beschikbaar te stellen aanbod en de daarbij in te zetten instrumenten voor woonruimteverdeling.**

1. Inleiding

De tien gemeenten⁵ die in het Intergemeentelijk Samenwerkingsorgaan Midden-Holland (ISMH) met de Visie op de 'De Nieuwe Regio' in gedachten samenwerken, presenteren de Regionale Agenda Wonen Midden-Holland 2013-2019. In deze Agenda leggen de gemeenten vast hoe zij vorm geven aan de samenwerking rond wonen. Het beoogt geen blauwdruk te zijn, maar is een flexibele samenwerkingsagenda die mee kan met een veranderende woningmarkt. De gemeenten zien elkaar als partners rond wonen en geven daar met deze agenda verder uitwerking aan. De focus ligt op afspraken voor verdere regionale samenwerking met het oog op gedeelde belangen. Het is richtinggevend voor meer specifieke beleidsdoelen van gemeenten in hun eigen lokale en subregionale woonbeleid. De lokale woonvisies vormden tevens de basis voor deze agenda.

De agenda is ook bedoeld als visie op het wonen in Midden-Holland: het geeft richting aan de samenwerking en is een kader voor verdere verdieping.

Aanleiding

In 2010 is de Ruimtelijke Agenda Midden-Holland vastgesteld. In deze Ruimtelijke Agenda hebben de gemeenten wonen genoemd als één van de thema's voor samenwerking. De uitgangspunten voor regionale samenwerking rond wonen zijn:

1. Vitale gemeenten, sterke regio.

Alle gemeenten zijn gebaat bij een goed voorzieningenniveau, sterke economie en bedrijvigheid en aantrekkelijke woonmilieus in heel Midden-Holland. Gemeenten hebben er belang bij om gezamenlijk ervoor te zorgen dat de regio sterk en vitaal blijft.

2. Lokaal beleid en lokale maatregelen hebben (veelal) regionaal invloed.

Keuzes die gemeenten lokaal maken rond wonen, kunnen van invloed zijn op andere gemeenten in de regio. Gemeenten hebben er belang bij om gezamenlijk op te trekken opdat hun keuzes de regio versterken.

Deze uitgangspunten vormen de basis bij de verdere uitwerking van de inhoudelijke thema's voor de Regionale Agenda Wonen. De vitaliteit van de regio is een sterke drijfveer voor gemeenten in deze agenda. Om een vitale regio te kunnen zijn en blijven, vinden gemeenten het wenselijk om een evenwichtige bevolkingsopbouw in de regio, steden en dorpen te hebben. Dit is nodig om voorzieningen en bedrijvigheid in de regio vast te kunnen houden. Maar ook om een goede sociale structuur te houden, waarin bewoners met elkaar bijdragen aan een vitale samenleving. Het bieden van goede huisvestingsmogelijkheden moet bijdragen aan een evenwichtige bevolkingsopbouw en vitale regio.



⁵ Het betreft de gemeenten: Bergambacht, Bodegraven-Reeuwijk, Boskoop, Gouda, Nederlek, Ouderkerk, Schoonhoven, Vlist, Waddinxveen, Zuidplas

Een andere aanleiding voor de Regionale Agenda Wonen is de complexe situatie op de woningmarkt van dit moment. Blauwdruk denken rond wonen biedt geen uitkomst meer. De markt laat zich maar beperkt beïnvloeden. De complexe woningmarkt vraagt vooral om een gezamenlijk optreden en het bundelen van de krachten. Daarom hebben gemeenten in Midden-Holland de vraag gesteld wat de meerwaarde is van regionale samenwerking rond wonen en hoe zij daar verder invulling aan kunnen geven. Deze meerwaarde wordt door alle gemeenten ervaren op de onderwerpen:

- bouwen voor de behoefte,
- kwaliteiten van de regio,
- doelgroepen (lagere middeninkomens, arbeidsmigranten, bijzondere doelgroepen en maatschappelijke opvang).

De meerwaarde is verwoord in het rapport 'Verkenning regionale woningmarkt en samenhang' en wordt beschreven in hoofdstuk 2 van deze Agenda. Het opstellen van deze samenwerkingsagenda was een logische vervolgstap op het erkennen van de meerwaarde.

Proces

Deze Regionale Agenda Wonen is de uitkomst van een uitgebreid proces dat met de gemeenten heeft plaatsgevonden. Het proces startte in 2011 met een verkenning van de noodzaak tot samenwerking. Dit is beschreven in de eerder genoemde rapportage 'Verkenning woningmarkt en samenhang' die eind 2011 vastgesteld is. Begin 2012 heeft ter afronding van de eerste fase een belanghoudersbijeenkomst plaatsgevonden om met de belangrijkste partners rond wonen te discussiëren over nut en noodzaak van regionale samenwerking.

Vervolgens is in het voorjaar van 2012 gestart met de tweede fase: het verkennen van de inhoudelijke agenda. De inhoud van deze agenda is het resultaat van een uitgebreid en zorgvuldig proces met veel ruimte voor het uitwisselen van beelden over samenwerking en over lokale en regionale belangen. Het concept is daartoe onder andere besproken met belanghouders. De agenda zal aan de hand van een uitvoeringsplan in de regionale overlegstructuur worden uitgewerkt.

Leeswijzer

In hoofdstuk twee wordt het belang van regionale samenwerking rond wonen beschreven. Daarna worden achtereenvolgens de thema's bouwen voor de behoefte, een gemeenschappelijke taal, monitoren en bijsturen en doelgroepen beschreven. Elk hoofdstuk wordt afgesloten met afspraken die gemeenten maken over hun samenwerking rond de aangestipte onderwerpen. Deze afspraken en de belangrijkste aanleiding en doelen zijn tevens opgenomen in de samenvatting op pagina 4.





2. Belang van regionale samenwerking

Een vitale, sterke regio

Zoals in de inleiding is beschreven, ligt de eerste aanleiding voor deze Agenda Wonen in de doelstelling om met elkaar een vitale, sterke regio te zijn. Een vitale regio vraagt om een evenwichtige bevolkingsopbouw, een sterk en divers voorzieningenaanbod, voldoende bedrijvigheid en een divers en aangenaam woon- en leefklimaat. Gemeenten vormen met elkaar deze vitale regio, en zijn van elkaar afhankelijk om dit in stand te houden en te kunnen versterken. Daarom staat voorop dat gemeenten handelen vanuit dit gedeelde belang. Deze Regionale Agenda Wonen borgt dit gedeelde belang voor het beleidsveld wonen.

Verkenning regionale woningmarkt en samenhang

In het proces om te komen tot de Regionale Agenda Wonen is een eerste analyse gemaakt van de wenselijkheid tot regionale samenwerking op het gebied van wonen. Deze is vastgelegd in de rapportage 'Verkenning regionale woningmarkt en samenhang'⁶. Hierin is geconcludeerd dat regionale samenwerking wenselijk is vanwege de samenhang in de woningmarkten van de tien gemeenten. De samenhang blijkt vooral uit de migratiestromen tussen gemeenten en met andere regio's. Vrijwel alle gemeenten zijn sterk op Midden-Holland georiënteerd. De meeste gemeenten hebben in ieder geval een sterke relatie met Gouda en de directe buurgemeenten. Gouda heeft op haar beurt een sterke relatie met vele regio's. Ook enkele andere gemeenten hebben naast de sterke relatie met Midden-Holland ook een relatie met andere regio's, waaronder de regio Rotterdam. Door de sterke relatie tussen gemeenten binnen Midden-Holland kunnen ontwikkelingen op de lokale woningmarkt regionaal van invloed zijn.

Regionale samenwerking tussen de gemeenten in Midden-Holland heeft op het gebied van wonen een meerwaarde bij:

- het waarborgen van de productie,
- het beter benutten van de kwaliteiten van de regio en
- het voorzien in de behoefte van specifieke doelgroepen.

De resultaten uit de verkenning over deze onderwerpen en het belang voor regionale samenwerking zijn hieronder beknopt beschreven.

Waarborgen van de productie

Woningbouw is een instrument voor gemeenten om te voorzien in een groeiende woningbehoefte en om kwaliteit toe te voegen aan de woningvoorraad. De afgelopen vijf jaar is er weinig gebouwd in Midden-Holland: minder dan nodig was om te voorzien in de eigen woningbehoefte. Bijna alle gemeenten hadden deze periode een negatief migratiesaldo: er vertrokken meer mensen dan er zijn komen wonen. Gemeenten vinden dit een ongewenste ontwikkeling, omdat de vitaliteit van de regio daardoor onder druk komt te staan. Zij streven ernaar om de migratie meer in balans te krijgen. Mensen die in de regio willen wonen, moeten daarom voldoende keuzemogelijkheden hebben op de woningmarkt in de regio. Woningbouw is een instrument om niet alleen aantallen woningen toe te voegen, maar ook kwaliteiten die aanvullend zijn op de huidige woningvoorraad. De focus op kwaliteit is van belang om ervoor te zorgen dat alle doelgroepen in de regio met diverse samenstelling en inkomens een woning kunnen vinden in de regio passend bij hun woningbehoefte. Doelgroepen zijn onder andere starters, jonge en oudere gezinnen, kleine huishoudens en senioren.

⁶ Te downloaden via www.ismh.nl

Gemeenten vinden het waarborgen van de productie daarom een grote en urgente opgave zowel regionaal als lokaal: er moet gezorgd worden dat de komende jaren 'meters kunnen worden gemaakt' in de woningproductie om te voorzien in de woningbehoefte. Een gezamenlijk belang is het waarborgen van de minimaal noodzakelijke productie om te voorzien in de eigen behoefte (op basis van de provinciale WoningBehoefteRaming 2010 voor de periode 2010 tot en met 2019 circa 10.600 woningen). Voor de gemeenten Gouda, Zuidplas en Waddinxveen geldt daarnaast nog een bovenregionale opvangtaak voor de Zuidvleugel.

Om dit te waarborgen is een goede monitoring van de woningproductie essentieel zodat het tijdig gesignaleerd wordt als de productie te laag dreigt uit te vallen. Een tweede essentiële maatregel is dat gemeenten op lokaal niveau hun inzet focussen op de meest kansrijke projecten. Waarborgen van de productie op regionaal niveau betekent dat gemeenten aan elkaar uitleggen hoe zij deze focus gestalte geven, opdat er kennis gedeeld wordt en gemeenten bij onvoldoende presteren tot verbetering kunnen worden aangespoord. Gemeenten hebben daarnaast bij het borgen van de productie ook belang bij het in het oog houden van de gewenste voorraad van de toekomst.

Beter benutten van kwaliteiten van de regio

Midden-Holland heeft veel te bieden: aantrekkelijke groene woonmilieus, een goed voorzieningenniveau in de regio, grote stedelijke voorzieningen in de directe omgeving, goede bereikbaarheid en veel werkgelegenheid in de regio en daaromheen. Ondanks deze sterke punten is de regio er onvoldoende in geslaagd om deze punten om te zetten in een sterke positie op de Randstedelijke woningmarkt. Hier ligt een gezamenlijke opgave voor de gemeenten. Door gezamenlijke promotie en marketing van het wonen in de regio kunnen de gemeenten bijdragen aan het verbeteren van het imago van de regio. Zo kan een regionale 'etalage' een belangrijke bijdrage leveren aan de transparantie en toegankelijkheid voor woningzoekenden op de regionale woningmarkt. Eén van de kwaliteiten van de regio is dat deze aantrekkelijk is voor huishoudens van 25 tot 34 jaar. Regiobrede specifieke maatregelen gericht op de genoemde leeftijdscategorie kunnen het positieve migratiesaldo in deze leeftijdscategorie vergroten, hetgeen van groot belang is voor de toekomstige vitaliteit. Natuurlijk zijn de kansen van gemeenten daarbij niet gelijk: sommige gemeenten zullen makkelijker deze groep kunnen aantrekken dan andere.





Voorzien in de behoefte van specifieke doelgroepen

Veel mensen kunnen zich redden op de woningmarkt. Sommige doelgroepen slagen daar echter niet of minder goed in. Deze groepen verdienen extra aandacht in het woonbeleid, in eerste instantie op lokaal niveau. Voor sommige doelgroepen is echter een regionale aanpak gewenst, bijvoorbeeld omdat de omvang van de groep te klein is voor een lokale aanpak of omdat een oplossing verdergaande maatregelen vraagt dan lokaal mogelijk is. Het gaat dan met name om de lage middeninkomens, arbeidsmigranten, bijzondere doelgroepen met een zorgvraag en mensen in de maatschappelijke opvang. Voor deze doelgroepen is een regionale aanpak gewenst. Daarnaast ligt er als gevolg van vergrijzing en het 'scheiden wonen en zorg' een complexe opgave bij de huisvesting van zorgbehoevende ouderen en mensen met functiebeperkingen. Het kabinet zal in 2013 een begin maken met de (financiële) scheiding van wonen en zorg in de AWBZ. Dat betekent dat cliënten hun woonlasten apart moeten betalen van de zorg en daardoor ook bijvoorbeeld zelf hun huisvesting en zorgaanbieders kunnen kiezen.

Het probleem van de lage middeninkomens op de woningmarkt is recent ontstaan door onder andere wijzigingen in het toewijzingsbeleid van woningcorporaties en aanscherping van hypotheekregelgeving. Hierdoor kunnen de lage middeninkomens (met een inkomen van € 34.085⁷ tot € 43.000) moeilijk aan een woning komen. Door regionaal deze problematiek inzichtelijk te maken kan meer slagkracht richting andere partijen worden ontwikkeld bij het zoeken naar een oplossing.

Het vraagstuk van (tijdelijke) huisvesting voor arbeidsmigranten overstijgt het lokale niveau en vraagt om een regionale aanpak zoals ook wordt aanbevolen in het parlementair onderzoek hieromtrent.

Een regionale verkenning is gewenst waar het gaat om eventuele regionale oplossingen voor de beschikbaarheid van voldoende geschikte plaatsen voor woonwagendplaatsen. Daarbij gaat het niet alleen om vervanging maar ook om uitbreiding van woonwagendplaatsen.

Uitwisseling van informatie over binnenkomende initiatieven rond zorg gerelateerde huisvesting voor bijzondere doelgroepen kan voorkomen dat verschillende gemeenten zich parallel aan elkaar buigen over dezelfde vraag.

Regionale afspraken over de huisvesting van mensen die uit de maatschappelijke opvang moeten uitstromen richting reguliere woningen, zijn gewenst om te voorkomen dat de opvanggemeente op dit gebied alleen een opgave hierin heeft.

Midden-Holland als samenwerkingspartner

Regionale samenwerking is ook van belang om een volwaardige en sterke gesprekspartner te kunnen zijn voor de provincie Zuid-Holland en andere partners, zoals woningcorporaties, commerciële marktpartijen en zorginstellingen. Uit een verkenning onder belanghouders is gebleken dat deze partijen het wenselijk vinden om naast lokale samenwerking op regionaal niveau met elkaar meer strategische onderwerpen rond het wonen te kunnen bespreken. De gemeenten vinden het zelf ook van belang om meer regionaal samen te werken en daarmee een sterke gesprekspartner te kunnen zijn voor hun partners rond wonen.

De inzet van regionale samenwerking

Voor de gemeenten is het essentieel een pragmatische invulling te geven aan de regionale samenwerking. Samenwerking betekent niet dat alle lokale voornemens altijd en overall regionaal moeten worden afgestemd. Samenwerking betekent wel transparant zijn, elkaar informeren en ontwikkelingen monitoren. Doel is vooral op regionaal niveau tijdig kansen of ongewenste ontwikkelingen te signaleren, waardoor gezamenlijk en adequaat geanticipeerd kan worden. Zo vindt regionaal al afstemming plaats over toepassing van de

⁷ Inkomensgrens met peildatum 1/1/2012



Huisvestingswet. Deze werkwijze wordt gecontinueerd totdat nieuwe wetgeving op dit onderwerp van kracht is. Daarna zal de regionale afstemming opnieuw in het licht van het wettelijk kader worden bekeken.

Samenwerking betekent ook elkaar de ruimte geven in lokaal en subregionaal woonbeleid. Er liggen duidelijke kansen voor de regio op het gebied van wonen. Het gaat er nu om via de Regionale Agenda Wonen deze kansen zo goed mogelijk te benutten.

Uitgangspunten voor de Regionale Agenda Wonen:

- ***Uitgangspunt is een sterke, vitale regio.***
- ***Regionale samenwerking is wenselijk vanwege de sterke samenhang in woningmarkten van de gemeenten. Naast de sterke onderlinge samenhang hebben diverse gemeenten ook een duidelijke relatie met andere regio's, waaronder de regio Rotterdam.***
- ***Regionale samenwerking heeft voor wonen een meerwaarde bij:***
 - ***het waarborgen van de productie,***
 - ***het beter benutten van de kwaliteiten van de regio en***
 - ***het voorzien in de behoefte van specifieke doelgroepen.***
- ***Gemeenten willen in het verband van Midden-Holland en met de Visie op 'De Nieuwe Regio' in gedachten een volwaardige en sterke samenwerkingspartner zijn voor hun partners in wonen op bovenlokale strategische onderwerpen.***
- ***Doel van de Regionale Agenda Wonen is op regionaal niveau tijdig kansen of ongewenste ontwikkelingen te signaleren, waardoor vanuit gezamenlijk belang adequaat ingespeeld kan worden op deze ontwikkelingen.***

3. Bouwen voor de behoefte

Woningbehoefte

Een van de belangrijkste doelen voor de gemeenten in Midden-Holland op het gebied van wonen is dat er voldoende, kwalitatief goede en passende huisvesting beschikbaar is voor haar huidige en toekomstige inwoners: wonen in een goed woon- en leefklimaat in een vitale regio. Om dit te bereiken moet de regio haar woningvoorraad effectief en efficiënt benutten en uitbreiden om aan de stijgende en veranderende woningbehoefte te voldoen. Voldoende woningen bouwen is een van de manieren om hierin te voorzien. In voorgaande jaren is er te weinig gebouwd gezien het migratieverlies. Over de periode 2005 tot en met 2009 vertrokken er 6.685 personen meer uit de regio dan dat er zich vestigden. De eigen woningbehoefte stijgt volgens de prognoses nog wel, maar minder dan voorheen. De stijging komt door een lichte bevolkingstoename, maar vooral omdat er sprake is van steeds meer kleinere huishoudens⁸. Woningbouw is en blijft noodzakelijk om in deze woningbehoefte te voorzien. Daarnaast is woningbouw ook nodig om de kwaliteit van de woningvoorraad te verbeteren. Denk hierbij aan de veranderende vraag veroorzaakt door trends als vergrijzing en huishoudensverduunning.



De regionale woningbehoefte voor de periode 2010 tot en met 2019 is op basis van migratiesaldo nul⁹ geraamd op 10.600 woningen. Deze raming gaat uit van bouwen voor de eigen behoefte. Voor de gemeenten Gouda, Waddinxveen en Zuidplas die actief zijn in de Zuidplaspolder, komt daar nog de opvangtaak bij voor de woningbehoefte uit de Zuidvleugel, in het bijzonder de regio Rotterdam. Deze bedraagt voorsnog 3.100 woningen voor de periode 2010-2019¹⁰. Deze ramingen zijn weergegeven in figuur 2. Om migratiesaldo nul te benaderen (eigen behoefte) zal er fors meer gebouwd moeten worden dan in de afgelopen periode. In de afgelopen jaren was in Midden-Holland de gemiddelde productie per jaar ongeveer 700 woningen. De gewenste netto-uitbreiding van de woningvoorraad per jaar op basis van de huidige woningbehoefteraming zou ruim 1.000 woningen moeten zijn. Dit is exclusief de bovenregionale opvangtaak in de Zuidplaspolder: deze bedraagt nog eens zo'n 300 woningen per jaar. Dit impliceert dat de gemeenten met de ontwikkelende partijen een forse inspanning moeten leveren, zeker gezien de huidige woningmarkt, om de woningbouwproductie te vergroten ten opzichte van voorgaande jaren en daarmee te voorzien in de woningbehoefte.

⁸ Zie 'Verkenning regionale woningmarkt en samenhang', ISMH 2011.

⁹ WBR 2010, provincie Zuid-Holland, uitgaand van de feitelijke woningvoorraad per 1-1-2010

¹⁰ Het merendeel van deze opgave is gelegen in de gemeente Zuidplas.



Omdat er sprake is van samenhangende woningmarkten bestaat het risico dat migratie wordt bevorderd als het lokale woningaanbod niet aansluit op de lokale vraag, zowel kwantitatief als kwalitatief. Daarom is het van belang dat het woningbouwprogramma in ieder geval vraaggericht is. Gemeenten hebben daarbij de zorg voor een passende woningvoorraad, ook in de toekomst. Het lokale en subregionale woonbeleid en (gezamenlijke) woningbehoeftenonderzoeken van gemeenten bieden basis voor vraaggericht bouwen.

Woningbouwprogramma

Gemeenten streven naar een regionale woningproductie die past bij de eigen behoefte. Dit betekent dat elke gemeente zich hoofdzakelijk richt op het bouwen voor migratiesaldo nul in de regio volgens de provinciale WoningBehoeftesraming 2010. Daarnaast hebben de Zuidvleugel-gemeenten Gouda, Waddinxveen en Zuidplas ook een opvangtaak voor de woningbehoefte uit de Zuidvleugel, in het bijzonder de regio Rotterdam. Dit impliceert dat deze gemeenten meer mogen bouwen dan de eigen behoefte, omdat een deel van de woningbehoefte in de Zuidvleugel aan deze gemeenten is toegerekend. Hier wordt dus uitgegaan van een groeiscenario.

Voor het totale woningbouwprogramma wordt er van uitgegaan dat maximaal 30% overprogrammering ten opzichte van de geraamde eigen woningbehoefte noodzakelijk is om voor te sorteren op planuitval.

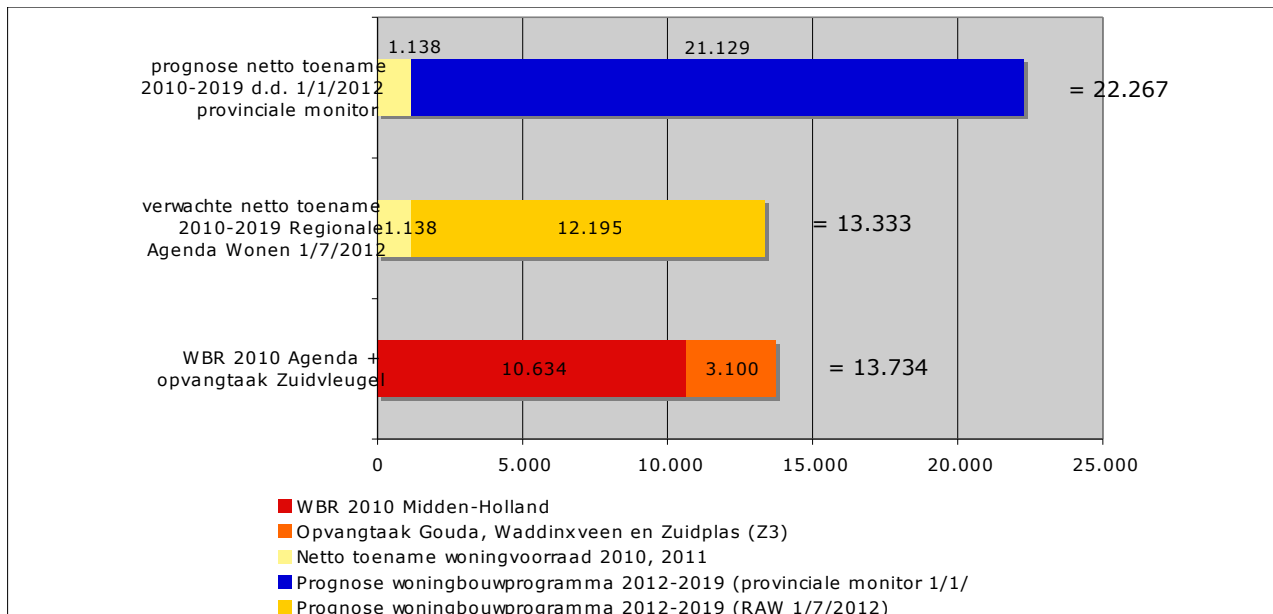
Begin 2012 omvatte het regionale woningbouwprogramma voor de periode 2010-2019 22.267 woningen volgens de opgave van de gemeenten in de provinciale woningbouwmonitor (peildatum 1/1/2012). Dit aantal is opgebouwd uit de reeds gerealiseerde netto uitbreiding van de woningvoorraad van 1.183 woningen in 2010 en 2011 met daarbij opgeteld de geprognosticeerde productie van 21.129 woningen voor de periode 2012-2019. Dit programma overstijgt het voor de regionale woningproductie benodigde planaanbod ruimschoots. Hierdoor bestaat het risico dat er veel te weinig of zelfs niets van de grond komt.

Daarom is de gemeenten gevraagd welke projecten binnen het programma financieel en/ of maatschappelijk urgent zijn. Reden hiervoor is dat gemeenten ook financiële verplichtingen kunnen hebben in projecten en deze meewegen bij hun woningbouwprogramma (financiële urgentie). Daarnaast kunnen projecten ook urgent zijn vanwege prioritaire maatschappelijke doelstellingen, bijvoorbeeld omdat ze gerelateerd zijn aan de ontwikkeling van een dorpscentrum, wijkvernieuwing en/ of huisvesting van een prioritaire doelgroep van beleid voor die gemeente (maatschappelijke urgentie). Het deel van het programma dat financieel en/ of maatschappelijk urgent is, wordt aangemerkt als de 'urgente productie'. Daarbij wegen de gemeentelijke posities in grondexploitaties zwaar mee.

Uitgangspunt is dat elke gemeente de maatschappelijk en financieel urgente projecten uit haar woningbouwprogramma 2012- 2019 realiseert¹¹. Dit komt overeen met circa 12.200 woningen. Dit zijn projecten waarvan elke gemeente medio 2012 heeft aangegeven dat zij urgent zijn vanwege een groot maatschappelijk en/of financieel belang. Gemeenten kunnen projecten uitwisselen binnen de bestaande capaciteit, mits deze plannen een redelijk maatschappelijk belang hebben en zich niet in het buitengebied bevinden of er geen binnenstedelijk groen voor wordt opgeofferd. Daarnaast kunnen te slopen woningen worden gecompenseerd.

¹¹ In de inventarisatie is dit opgenomen als 'urgente productie 2012 – 2019'. Dit zijn projecten die door gemeenten zijn aangemerkt als financieel en maatschappelijk urgent.

Figuur 2. Vergelijking prognoses woningbehoefteraming met netto productie¹² 2010 t/m 2019 volgens opgave provinciale woningbouwmonitor 1/1/12 en Regionale Agenda Wonen 1/7/12



Deze gegevens over de urgente productie 2012-2019 zijn samen met de reeds in 2010 en 2011 gerealiseerde toename van de woningvoorraad vergeleken met de woningbehoefteraming (10.634 woningen) inclusief de opvangtaak voor de Zuidvleugel (3.100 woningen). Deze vergelijking is weergegeven in figuur 2. Hieruit blijkt dat de toename van de woningvoorraad in 2010 en 2011 tezamen met de prognose van de urgente woningvoorraadtoename voor 2012 tot en met 2019 (afgerond 13.300 woningen in totaal) iets lager uitvalt dan de geraamde woningbehoefte inclusief de opvangtaak voor de Zuidvleugel. De woningbehoefteraming inclusief de opvangtaak bedraagt afgerond 13.700 woningen. Aandachtspunt is dat deze opvangtaak voor de Zuidvleugel niet toegerekend kan worden aan andere gemeenten dan Gouda, Waddinxveen en Zuidplas.

Met de afspraak dat gemeenten alleen de urgente productie realiseren, hebben zij voor Midden-Holland als totaal een forse reductie van het woningbouwprogramma gerealiseerd. Volgens de opgave van de gemeenten in de provinciale woningbouwmonitor met peildatum 1/1/2012 zou de prognose van de totale netto productie van 2010 tot en met 2019 afgerond 22.300 woningen bedragen. Met de nieuwe raming van de urgente projecten volgens deze Regionale Agenda Wonen wordt de totale prognose van het netto programma voor 2010 tot en met 2019 circa 13.300 woningen. Dit is een afname van ongeveer 40% ten opzichte van de opgave in de provinciale woningbouwmonitor met als peildatum 1/1/2012 (zie figuur 2).

Gemeenten vinden het noodzakelijk om in te zetten op een kleiner programma, zodat dit beter aansluit bij de woningbehoefte en mogelijkheden op de woningmarkt. Een kleiner en beter gedoseerd programma geeft een reëler beeld van de haalbare woningbouwproductie tot en met 2019. Onnodige concurrentie tussen projecten wordt zo veel mogelijk voorkomen.

¹² Deze gaat uit van een netto productie voor 2010 en 2011, dus inclusief correctie sloop en administratieve correcties.



De Regionale Agenda Wonen moet ook in de bovenregionale context geplaatst worden. Twee bovenregionale programma's waarmee gemeenten in de Midden-Holland in ieder geval te maken hebben, zijn het Verstedelijkingsprogramma Zuidvleugel en het programma StedenbaanPlus. Vanuit de Zuidvleugel als geheel geldt als streven dat in de gemeenten die binnen de Zuidvleugel vallen tot 80% binnen bestaand stedelijk en dorps gebied gebouwd wordt. Het gaat dan om de gemeenten Gouda, Waddinxveen en Zuidplas. Voor de andere gemeenten die in het Groene Hart liggen, wordt als streven gehanteerd dat minimaal 50% binnenstedelijk gebouwd wordt. Vanuit StedenbaanPlus is vervolgens het streven dat woningbouw zo veel mogelijk rondom StedenbaanPlusstations plaats vindt en in ieder geval 40% rond treinstations. Voor de regio gaat het dan om:

- de Stedenbaanstations: Gouda, Gouda Goverwelle, Nieuwerkerk aan den IJssel en het toekomstige station Gouweknoop
- de StedenbaanPlusstations: Bodegraven, Boskoop, Waddinxveen, Waddinxveen-Noord en de toekomstige stations Gouda Goudse Poort, Waddinxveen Zuid en Boskoop Snijdelwijk.
- en de StedenbaanPlusstations overig Hoogwaardig Openbaar Vervoer: Bergambacht, Vlist en Schoonhoven.

Bij de uitwerking van de Regionale Agenda Wonen zullen de gemeenten deze uitgangspunten waar mogelijk meenemen en in concrete uitwerking vertalen.

Bouwen in de nieuwe realiteit

Het sturen op woningproductie moet gezien worden vanuit een nieuwe realiteit. De woningmarkt is veranderd van een aanbodmarkt naar een markt waarin de vraag van de woonconsument centraal staat. Door de economisch onzekere tijd, disfunctioneren van de woningmarkt zelf, bezuinigingen en aanscherping van de financieringsmogelijkheden zit er geen beweging in de woningmarkt. De grote vraag is of de aangekondigde maatregelen van het nieuwe kabinet de markt weer in beweging krijgen. Woningen zijn moeilijker te verkopen, dat geldt ook voor nieuwbouwwoningen. Dat maakt het sturen op woningproductie een nog lastigere opgave. Een uitgewerkt kwalitatief woningbouwprogramma voor Midden-Holland vinden de gemeenten daarom geen reëel sturingsinstrument. Het realiseren van woningproductie is het meest kansrijk als deze zo goed mogelijk aansluit bij de vraag van de woonconsument in de markt. Voor zover dat mogelijk is vindt kwalitatieve programmering daarom plaats op lokaal niveau om beter aan te kunnen sluiten bij de lokale behoefte en kansen. Gemeenten hebben daarbij zorg voor een toekomstbestendige woningvoorraad, en bezien woningbouw daarom vanuit zowel de behoefte op de korte als de langere termijn.

Uit ervaring op de woningmarkt is gebleken dat woningbouwprojecten minder risicovol zijn in de volgende gevallen:

- kleine (deel)projecten op de markt brengen (dosereren),
- een divers en flexibel programma aanbieden (vraaggericht ontwikkelen),
- een gelijkmatige spreiding (kwantitatief en kwalitatief) van het totale woningbouwprogramma over de jaren bewerkstelligen (faseren),
- voor de korte termijn niet te veel dure koopappartementen bouwen (anticiperen).

Uit de inventarisatie van de gemeentelijke woningbouwprogramma's blijkt dat deze nog onvoldoende aansluiten op bovenstaande ervaring. Er zitten relatief veel koopappartementen in de meeste woningbouwprogramma's en de spreiding van de projecten is nog niet overal gelijkmatig over de jaren. Dit blijkt uit de in de bijlage opgenomen analyse van de kwalitatieve verdeling van de geplande urgentie productie van de gemeenten (zie figuren 3 en 4 van de bijlagen).

Gemeenten bevorderen lokaal een kansrijk, kwalitatief divers woningbouwprogramma passend bij de vraag op de woningmarkt. Daartoe sluiten gemeenten aan bij lokale en/of



subregionale analyses en beleid, zoals woningbehoeftenonderzoek, woonvisies en dergelijke.

Afspraken:

- Gemeenten zetten in op een regionale woningproductie die past bij de behoefte conform de provinciale WoningBehoefteschatting 2010 (migratiesaldo nul) en de bovenregionale opvangtaak voor de Zuidvleugel.
- Elke gemeente voert daarvoor de maatschappelijk en financieel urgente projecten uit haar woningbouwprogramma 2012 tot en met 2019 uit. Dit bedraagt 12.195 woningen¹³. Rekening houdend met de reeds gerealiseerde netto toename van de woningvoorraad in 2010 en 2011 (1.183) komt het totaal voor de periode 2010-2019 uit op 13.333 woningen.
- Gemeenten kunnen projecten uitwisselen mits ze binnen de capaciteit van de opgegeven urgente woningproductie blijven, deze projecten een redelijk maatschappelijk belang hebben en zich niet in het buitengebied bevinden of er geen binnenstedelijk groen voor wordt opgeofferd.
- Gemeenten bevorderen lokaal een kansrijke, kwalitatief diverse woningproductie die past bij de vraag in de markt. Zij baseren zich daarvoor op lokale en/of (sub)regionale woonvisies en analyses van de woningmarkt, zoals woningbehoeftenonderzoeken.

¹³ In de inventarisatie is dit opgenomen als 'urgente productie 2012 – 2019'

4. Een gemeenschappelijke taal

Regionale samenwerking over wonen vraagt om een gemeenschappelijke taal. Dit helpt bij het afstemmen van ontwikkelingen en het monitoren van de mate waarin gemeenten de woningbouwambitie waar maken. Deze gemeenschappelijke taal willen gemeenten hanteren voor prijsklassen en woonmilieus.

Kwaliteiten woningbouw

Voor de analyse die ten grondslag ligt aan deze Regionale Agenda Wonen is zoveel mogelijk aangesloten bij bestaande definitie en grenzen. Deze grenzen worden gehanteerd bij het monitoren van ontwikkelingen en afspraken.

Gemeenten sluiten voor de kwalitatieve differentiatie van het woningbouwprogramma wat betreft prijsklassen aan bij de indeling in tabel 1.

Tabel 1. Definitie prijsklassen woningbouw

Categorie	Definitie
Betaalbare huur	huur tot €665 (huurprijsgrens) ¹⁴
Middeldure en dure huur	huur boven €665
Goedkope koop	prijs tot €185.000 ¹⁵
Middeldure koop	van €185.000 tot €300.000 ¹⁶ (prijspeil 1/6/2012)
Dure koop	boven €300.000

Sociale woningbouw bestaat uit betaalbare huur en goedkope koop.

Naast prijsklassen hanteren we ook de volgende verdeling in woningtypen: eengezinswoning (grondgebonden) en meergezinswoning (gestapeld).

Woonmilieus in de regio

Midden-Holland biedt veel variatie en kwaliteiten om te wonen: voor ieder wat wils. Elke gemeente heeft zo zijn eigen kwaliteiten, die tezamen een aantrekkelijke regio maken om in te wonen. Gouda vervult met haar ruime aanbod aan stedelijke voorzieningen een centrumfunctie voor de regio. Voor mensen die graag stedelijk wonen, heeft Gouda een grote variatie aan mogelijkheden. Vele gemeenten in de regio bieden dorps en landelijk wonen: recreatie, polders, groen en water. Op het echt grootstedelijke wonen na, dat in Zuid-Holland beperkt is tot grote steden als Rotterdam en Den Haag, zijn alle woonmilieus vertegenwoordigd in de regio. Gecombineerd met een centrale ligging, goede bereikbaarheid en diverse werkgelegenheid heeft Midden-Holland alles in huis om een heel leven prettig te kunnen wonen.

Woonmilieus in de regio worden onderscheiden in stedelijke, dorpse en landelijke woonmilieus. Dit is te vertalen naar zowel de Rosetta- als ABF-woonmilieu indeling. Het afspreken van een gemeenschappelijke indeling in woonmilieus vinden gemeenten wenselijk om daarmee de diversiteit van de regio inzichtelijk te kunnen maken en te koppelen aan een diverse woningbouwproductie.

¹⁴ Sommige gemeenten hanteren tevens een bouwprogramma in de goedkope huur tot de hoge aftoppingsgrens (€ 561, prijsspeil 2012).

¹⁵ Grens gesteld door provincie Zuid-Holland. Gemeenten hanteren verschillende prijsklassen in hun lokaal beleid.

¹⁶ De grens is afgeleid van de stichtingskosten behorend bij de NHG-grens van €320.000 per 1/7/2012. Aangezien de grens voor de NHG dynamisch en verder zal worden verlaagd, wordt de NHG als grens losgelaten en gesteld op het absolute bedrag van € 300.000.

- **Stedelijke woonmilieus**

Binnen het stedelijke woonmilieu worden in de diverse woonmilieu-indelingen verschillende subcategorieën onderscheiden. Gouda is de enige stedelijke gemeente binnen Midden-Holland. Voor de indeling in woonmilieus binnen Gouda kan aangesloten worden bij de bestaande woonmilieu-indeling in centrumstedelijk, buitencentrum en groenstedelijk. Gouda hanteert vooralsnog de woonmilieu-indeling van ABF Research. Op basis van deze methodiek kan Waddinxveen als kleinstedelijk aangemerkt worden.



- **Landelijke woonmilieus**

Het landelijk woonmilieu omvat overwegend ruim en vrijstaand wonen in het groen. Het betreft vaak grote kavels met een voorheen agrarische bestemming. Woningen zijn onderdeel van het landschap en er is geen sprake van voorzieningen. Het betreft bijvoorbeeld lintbebouwing. Het gaat vaak om dichtheden tot 5 à 10 woningen per hectare woongebied. In de nieuwbouw wordt er zeer beperkt in dit milieu bijgebouwd. Voor zover nieuwbouw mogelijk is, beperkt zich dat vaak tot vrije kavels of particuliere initiatieven en zeer kleinschalige projecten.

- **Dorpse woonmilieus**

Alle kernen van de gemeenten in Midden-Holland, behalve Gouda en Waddinxveen, vallen volgens de woonmilieu-indeling van ABF Research onder het dorpse woonmilieu. Het zijn kleinere kernen met een sterke identiteit. Meestal ligt het buitengebied 'om de hoek'. Toch zijn er grote verschillen tussen de verschillende typen dorpen: het ene dorp is het andere niet. De bestaande woonmilieu-indeling van ABF maakt voor de dorpse woonmilieus onderscheid tussen centrumdorpse (met voorzieningen) en dorpse woonmilieus (zonder voorzieningen). Naast deze indeling constateren de gemeenten dat dorpen binnen deze onderverdeling nog steeds aanzienlijk van elkaar verschillen. Woonconsumenten kijken niet alleen naar het voorzieningenniveau, maar ook naar het karakteristiek van het dorp. Een andere methode die als gemeenschappelijke taal is ontwikkeld, is de zogenaamde Rosetta-methode. Voor de woonmilieus in Midden-Holland onderscheiden wij, kijkend naar beide methodes, naast de genoemde variabele van voorzieningen, nog een tweetal variabelen die onderscheid maken tussen de kwaliteiten van dorpskernen, namelijk:

- type gemeenschap: hechtere gemeenschap en vrijere gemeenschap,
- ruimtelijke opzet: traditioneel versus modern.

Deze variabelen zijn hieronder toegelicht.

- **Ruimtelijke, overwegende traditionele opzet van een dorp:** Hieronder vallen dorpen met een traditioneel dorpsstructuur met een dorpshart, vaak te herkennen aan een kerk op het dorpsplein of een lintdorp met traditionele dijkbebouwing. Deze dorpen zijn heel karakteristiek qua bebouwing en blijven herkenbaar, ook al zijn er diverse uitbreiding met nieuwere bebouwing in de loop der jaren toegevoegd.

- **Ruimtelijk, overwegend modern van opzet:** Dit zijn relatief nieuwe dorpen, waar een meer diverse bebouwing overheerst en er geen kernmerkende dorpsstructuur is. Het meer moderne karakter van deze dorpen overheerst, hoewel er altijd nog oudere bebouwing aanwezig is.
- **Hechtere gemeenschap:** In deze kernen is een hele hechte gemeenschap met een sterke sociale cohesie. Meestal kent iedereen elkaar en is er een sterke verenigingenstructuur. De meeste mensen die hier (komen) wonen, hebben een sterke binding met het dorp en de gemeenschap. Vaak is er een hele specifieke cultuur, die maakt dat mensen er bewust voor kiezen om in dit dorp te wonen om er vervolgens hun hele leven te blijven.
- **Vrijere gemeenschap:** Dorpen met een meer vrije gemeenschap zijn vaak heel dynamisch qua bevolkingssamenstelling. Er is meer ruimte voor individualisme, vergeleken met hechte gemeenschappen. Netwerken zijn meer flexibel en open, waardoor ook mensen van buiten hier makkelijk komen wonen. De binding is minder groot, waardoor mensen ook weer makkelijker verhuizen uit het dorp.

Deze variabelen blijken in de beleving van woonconsumenten een rol te spelen bij hun woonvoorkeuren voor dorpsse kernen. Mensen kiezen er vaak bewust voor om in een hechte gemeenschap te wonen. Voor andere huishoudens, vaak van buiten, geldt vaak dat zij zich makkelijker vestigen in een vrijere gemeenschap. Op basis van de indeling met typering gemeenschap en ruimtelijke opzet is onderstaande matrix opgesteld voor de verfijning van de dorpsse woonmilieus.

Figuur 3: Aanvullende indeling dorpsse woonmilieus



Afspraken:

- Gemeenten gaan voor hun woningbouwprogrammering uit van een gemeenschappelijke regionale indeling in prijsklassen zoals in de tabel 1 van dit hoofdstuk is weergegeven. Daarnaast hanteren gemeenten een verdeling in eengezinswoningen (grondgebonden) en meergezinswoningen (gestapeld).
- Gemeenten hanteren ook een gemeenschappelijke regionale indeling in woonmilieus, te weten een hoofdindeling in stedelijke, dorpse en landelijke woonmilieus. Vanwege de enorme diversiteit in dorpse woonmilieus hanteren gemeenten voor dorpse woonmilieus ook een onderverdeling gebaseerd op type gemeenschap en ruimtelijke opzet.

5. Monitoren en bijsturen

Belangrijk aspect om de samenwerking rond wonen verder vorm te geven is te starten met het uitwisselen van gegevens, zodat afstemming en bijsturing kan plaats vinden.

Gemeenten monitoren met elkaar door middel van een gezamenlijk systeem de voortgang van de woningproductie en het woningbouwprogramma. De uitkomsten van het monitoren wordt eenmaal per twee jaar regionaal bestuurlijk besproken. Daarnaast informeren de gemeenten elkaar tussentijds over ingrijpende wijzigingen in hun woningbouwprogramma's. Zoals in het vorige hoofdstuk besproken, bevorderen gemeenten lokaal een kwalitatief divers woningbouwprogramma, passend bij de vraag van de consument op de lokale markt, maar monitoring en afstemming op deze aspecten vinden ook regionaal plaats.

Een woningbouwprogramma is een flexibel instrument en geen blauwdruk. Bij wijzigende marktomstandigheden kan bijstelling van de afspraken plaatsvinden.

Afspraken:

- Gemeenten monitoren met elkaar eenmaal per twee jaar de voortgang en inhoud van de woningproductie en het woningbouwprogramma. Het woningbouwprogramma is een flexibel instrument dat bij gewijzigde marktomstandigheden bijgesteld kan worden.



6. Doelgroepen

Gemeenten richten zich binnen deze Regionale Agenda Wonen op die doelgroepen, voor wie een regionale opgave wordt voorzien. Dit zijn de lage middeninkomens, arbeidsmigranten, bijzondere doelgroepen en mensen in de maatschappelijke opvang. Huisvesting van andere doelgroepen in Midden-Holland is tevens belangrijk, maar blijft primair onderwerp van lokaal woonbeleid.

Lagere en middeninkomens

Huisvesting van de lage middeninkomens, huishoudens met een inkomen van € 34.085 (prijspeil 1/1/2012) tot ongeveer € 43.000, is recentelijk problematisch geworden op de woningmarkt. In de nieuwe Herzieningswet toegelaten instellingen volkshuisvesting is vastgelegd dat woningcorporaties 90% van hun woningvoorraad moeten toewijzen aan de zogeheten primaire doelgroep, huishoudens met een inkomen tot € 34.085. Gevolg daarvan is dat inkomens boven deze grens met een inkomen tot ongeveer € 43.000, de lage middeninkomens, nu moeilijk aan een woning komen. Ze kunnen ook op de koopmarkt niet of nauwelijks terecht, omdat ze door aangescherpte regels voor financiering niet meer in aanmerking komen voor een hypotheek om de woning te kunnen financieren.

Deze doelgroep bedraagt naar schatting tussen de 14 en 17% van het totaal aantal huishoudens in Midden-Holland. Het gros van deze doelgroep heeft al een woning en mogelijk op dit moment geen verhuisbehoefte. Het probleem speelt bij mensen die willen verhuizen en nu niet op de woningmarkt terecht kunnen. Hierdoor stopt de doorstroming op de woningmarkt. Mensen met een inkomen boven € 34.085 die in een sociale huurwoning wonen, zullen nu nog sterker geneigd zijn te blijven zitten waar zij nu zitten. Gemeenten vinden dit een zorgwekkende ontwikkeling op de woningmarkt, omdat veel huishoudens hierdoor in de knel komen bij het vinden van passende huisvesting.



De financiële en wettelijke mogelijkheden van woningcorporaties om deze doelgroep te huisvesten zijn beperkt, zo geven woningcorporaties in de regio zelf aan. Andere aanbieders op de woningmarkt springen nog niet of onvoldoende in dit gat op de woningmarkt. Er is dus nog geen zicht op een oplossing voor dit acute probleem. Daarom is het verkennen van oplossingen met partners op de woningmarkt één van de belangrijke acties binnen deze agenda voor de korte termijn. Eén van de aspecten die daarbij verkend wordt, is het omgaan met huishoudens die 'scheefwonen' en de maatregelen voor huurverhogingen die geboden wordt in het regeerakkoord¹⁷ van het kabinet Rutte II. Gemeenten brengen deze problematiek verder in beeld met de woningcorporaties in de regio en verkennen oplossingen om te voorkomen dat deze huishoudens geen passende

¹⁷ 'Bruggen slaan', Regeerakkoord VVD – PvdA. Den Haag, 29 oktober 2012.



huisvesting meer kunnen vinden in de regio. Dit is wenselijk om bij te dragen aan een evenwichtige bevolkingsopbouw in de regio.

Arbeidsmigranten

Op basis van een inventarisatie van de gemeenten van het aantal in de Gemeentelijke Basis Administratie ingeschreven arbeidsmigranten uit Midden- en Oost-Europa is een schatting gemaakt van het totale aantal arbeidsmigranten dat woonachtig is in de regio. Deze raming is gemaakt op basis van CBS-gegevens en de verhouding ingeschrevenen-niet ingeschrevenen die bekend is voor Nederland¹. Volgens deze raming zouden er op dit moment ongeveer 2.000 arbeidsmigranten uit Midden- en Oost-Europa werkzaam en al dan niet tijdelijk woonachtig zijn in de regio. In deze raming zijn de gegevens van tweederde van Midden-Holland meegenomen. In werkelijkheid zal dit aantal dus nog hoger liggen, naar verwachting tussen de 3.000 en 4.000 arbeidsmigranten.

De prognose van het aantal Midden- en Oost-Europese migranten op basis van landelijke schatting NIDI en een ruwe schatting voor de totale regio is (raming op basis van zowel ingeschrevenen als niet-ingeschrevenen):

2015: 3.000-4.500

2025: 5.000-7.500

Vergeleken met het totaal aantal inwoners in de regio is dit misschien een klein aandeel van de totaal bevolking. Maar als je het beziet vanuit een tijdelijke huisvestingsbehoefte, is dit wel degelijk een grote opgave in de regio. Gezien het grote aantal, kan dit voor de toekomst van de regio zowel vanuit economisch perspectief als vanuit demografisch perspectief kansrijk zijn. Arbeidsmigranten vestigen zich steeds vaker meer permanent en maken met hun gezinnen onderdeel uit van de samenleving.

De gemeenten signaleren deze ontwikkelingen en willen met elkaar verder verkennen of en hoe dit zich vertaalt naar een woonopgave. Mogelijk dat met betrokken partijen als werkgevers en eventueel woningcorporaties mogelijkheden voor een regionale meer structurele oplossing voor (tijdelijke) huisvesting van arbeidsmigranten gezocht kan worden.



Bijzondere doelgroepen en maatschappelijk opvang

Bij bijzondere doelgroepen met een zorgvraag moet onderscheid gemaakt worden tussen:

- Mensen met een verstandelijke, lichamelijke of psychische beperking, dementerenden en soortgelijke groepen;
- Mensen uit maatschappelijke opvang zoals dak- en thuislozen, verslaafden, vrouwenopvang en dergelijke.

Bij huisvesting van mensen met een verstandelijke, lichamelijke of psychische beperking, dementerenden en soortgelijke groepen geldt dat er een evenwichtige spreiding van het aanbod over de regio zou moeten zijn, aansluitend bij de lokale behoefte. Een aandachtspunt bij de huisvesting voor deze groepen is de mate waarin de voorzieningen in een gemeente aansluiten bij de lokale behoefte. Zorginstellingen zoeken huisvesting voor deze groep en zullen deze realiseren waar dit het makkelijkste of onder de meest gunstige condities mogelijk is. Dit kan een ongelijke verdeling van voorzieningen over de gemeenten tot gevolg hebben. In gemeenten met een naar verhouding groot aantal voorzieningen kan dit leiden tot knelpunten als een aantasting van het maatschappelijk draagvlak voor dergelijke voorzieningen en een groot beslag op WMO-middelen. Wel is het zo dat sommige doelgroepen in aantal te klein zijn om in iedere gemeente een woonvoorziening te realiseren. Voor een aantal doelgroepen zal de centrumgemeente de meeste aangewezen plek zijn.

Voor de bijzondere doelgroepen zouden gemeenten gezamenlijk het aanbod in beeld moeten hebben en houden en deze informatie met elkaar delen. Daarnaast zouden initiatieven voor nieuwe zorggerelateerde woonvoorzieningen met elkaar afgestemd kunnen worden, om te beoordelen of ze bijdragen aan gesignaleerde tekorten en voldoende spreiding tussen gemeenten. Uit de inventarisatie van gegevens van Tympaan en gemeenten lijkt er tot en met 2015 al sprake te zijn van tekort in diverse typen woonvoorzieningen (zie tabel 2). Voor de periode tot 2020 neemt dit tekort nog verder toe. Hierbij is nog geen rekening gehouden met nieuwe ontwikkelingen zoals een vergaande extramuralisering. Die moeten bij de uitwerking worden betrokken.

Tabel 2: Opgave huisvesting bijzondere doelgroepen 2012-2019¹⁸

woonvoorziening	verpleging en verzorging	zorg voor mensen met een lichamelijke handicap	zorg voor mensen met een verstandelijke handicap	geestelijke gezondheidszorg	totaal
tweedelijnszorgcentrum	407	4	393	201	1.005
clusterwonen	332	7	-334	6	11
beschut wonen ¹⁹	1.811	11	113	21	1.956
zelfstandig plus ²⁰	89	-6	0	0	83
totaal	2.639	16	172	228	3.055

Bron: Tympaan Instituut, Kenniscentrum Wonen Zorg, Primos, ABF Research BV, scenario andante. Prognose: Primos 2010

De omvang van de doelgroepen als dak- en thuislozen, verslaafden en soortgelijke groepen in Midden-Holland is beperkter. In principe is voor dergelijke groepen opvang in de regio aanwezig. Dit geldt ook voor vrouwenopvang. Een belangrijk aandachtspunt bij deze groepen is echter de uitstroom uit de voorziening richting reguliere woningen. Om te voorkomen dat de huisvesting van de gemeente waar de voorziening gevestigd is hier alleen voor staat, is het gewenst dat gemeenten met elkaar afspraken maken over het beschikbaar stellen van woningaanbod voor deze cliënten en de daarbij in te zetten instrumenten.

¹⁸ Bron: Vraagverkenning en prognose: Tympaan Instituut (scenario andante), Kenniscentrum Wonen Zorg, Primos, ABF Research BV. Analyse huidige aanbod: volgens opgave van gemeenten in Midden-Holland

¹⁹ Binnen woonservicezone of woonzorgcomplex

²⁰ Buiten woonservicezone

Afspraken:

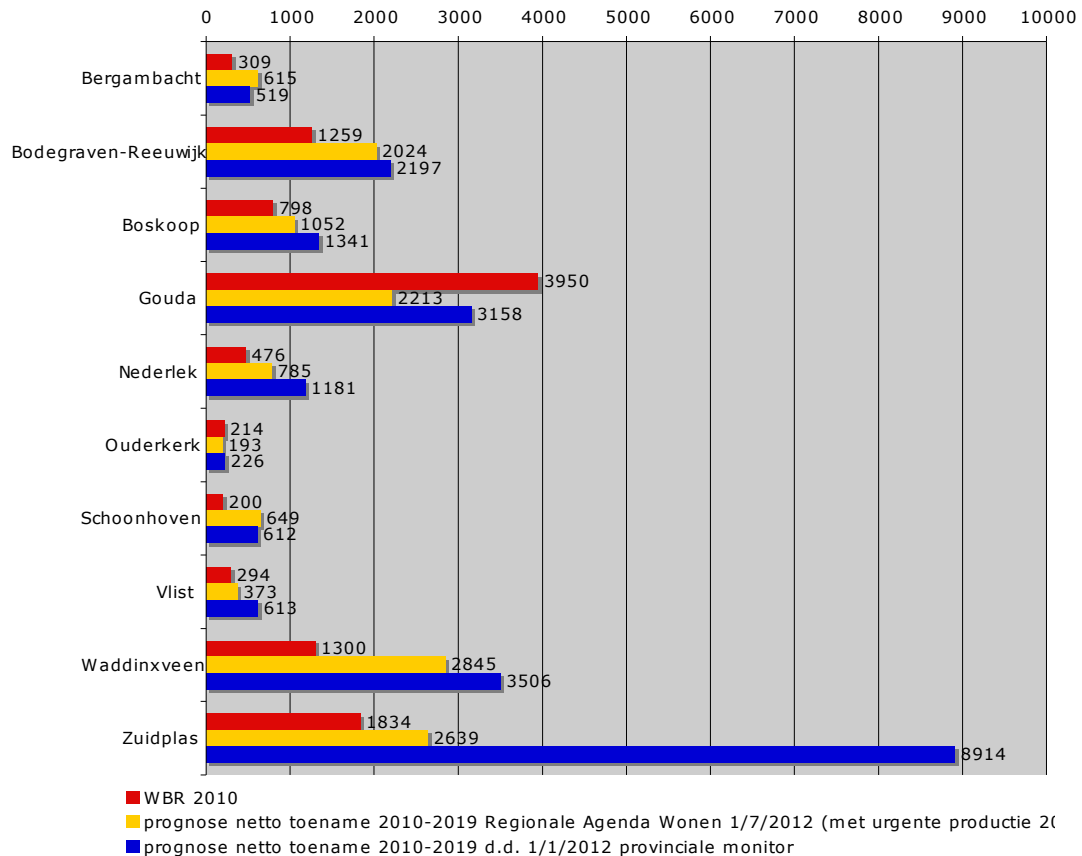
- Gemeenten onderzoeken met elkaar, woningcorporaties en andere partijen als beleggers/ particuliere verhuurders de problematiek en mogelijke oplossingen rond de huisvesting van lage middeninkomens nader.
- Gemeenten verkennen met elkaar en betrokken partijen de behoefte van arbeidsmigranten aan tijdelijke huisvesting en mogelijke oplossingen hiervoor.
- Gemeenten brengen met betrokken partners het zorggerelateerde aanbod aan huisvesting voor bijzondere doelgroepen structureel in beeld en delen deze informatie periodiek met elkaar. Daarnaast bespreken gemeenten initiatieven voor nieuwe zorggerelateerde huisvestingsvoorzieningen voor bijzondere doelgroepen met elkaar om te beoordelen of deze bijdragen aan gesignaleerde tekorten en voldoende spreiding tussen gemeenten.
- Voor mensen die moeten uitstromen uit de maatschappelijke opvang richting reguliere woningen maken gemeenten met elkaar en betrokken partners afspraken over een redelijke verdeling van het beschikbaar te stellen aanbod en de daarbij in te zetten instrumenten voor woonruimteverdeling.





Bijlagen

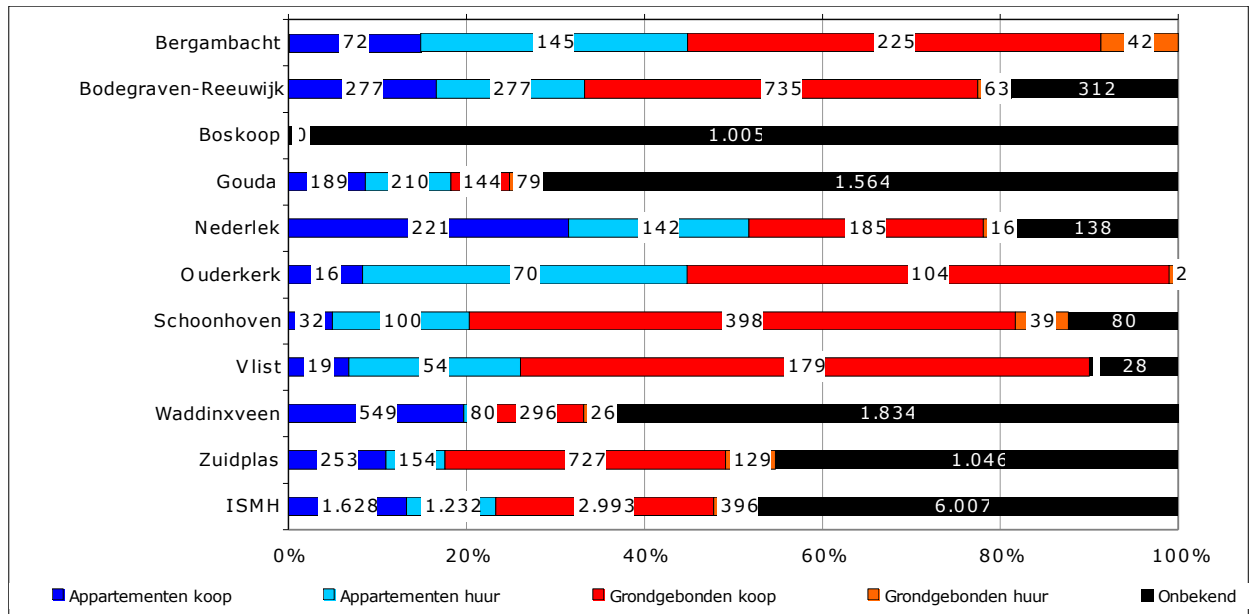
Figuur B1. Vergelijking prognoses netto woningbouwproductie 2010 t/m 2019 (provinciale woningbouwmonitor 1/1/2012 en prognoses Regionale Agenda Wonen 1/7/2012, urgente productie) met woningbehoefte-raming (WBR 2010, exclusief Zuidvleugelopgave)



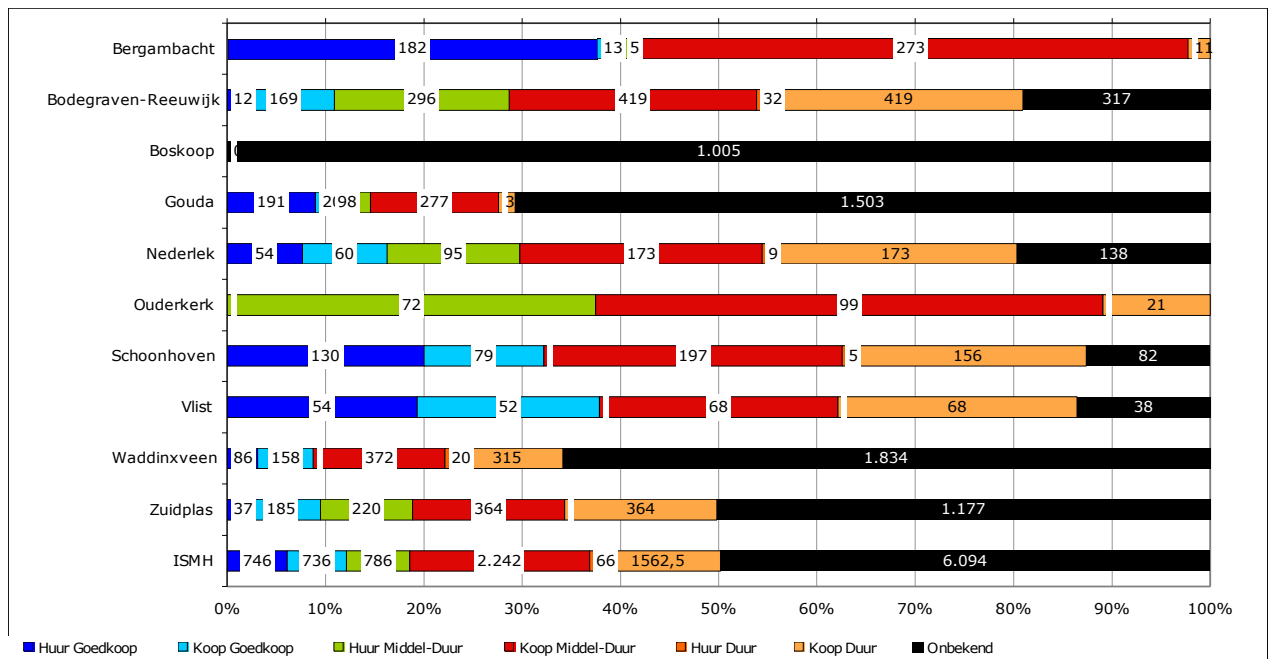
Binnen het programma is een selectie gemaakt van de maatschappelijk en financieel urgente productie. Van deze 'urgente productie' is tevens geïnventariseerd wat de kwalitatieve verdeling is. Deze is in onderstaande figuren weergegeven.



Figuur B2. Geplande urgente woningbouwproductie naar type (2012-2019)






Figuur B3. Geplande urgente woningbouwproductie naar prijsklassen (2012-2019)





Figuur B4. Risicoanalyse van de urgentie woningbouwproductie 2012-2019, waarvan het programma bekend is

Grondgebonden woningen Duur Koop	Grondgebonden woningen Duur Huur	Appartementen Duur Koop	Appartementen Duur Huur
Grondgebonden woningen Middelduur Koop	Grondgebonden woningen Middelduur Huur	Appartementen Middelduur Koop	Appartementen Middelduur Huur
Grondgebonden woningen Goedkoop Koop	Grondgebonden woningen Goedkoop Huur	Appartementen Goedkoop Koop	Appartementen Goedkoop Huur

	Beperkt risico
	Matig risico
	Risicovol

In bovenstaande matrix is op basis van algemene ervaringen in de woningmarkt een bepaalde mate van risico aan verschillende woningtypes en prijsklassen toegekend. Dit geeft een globale indicatie van risico's op de woningmarkt, die gemeenten kunnen benutten bij hun woningbouwprogramma. Een meer realistische risico-inventarisatie kan gedaan worden op projectniveau door tevens hardheid van het project, professionaliteit van de ontwikkelaar, financiële risico's, omvang van het project, kansrijkheid van de locatie en dergelijke mee te wegen.