

WONINGMARKTRAPPORTAGE "OEGSTGEEST IN BEELD"

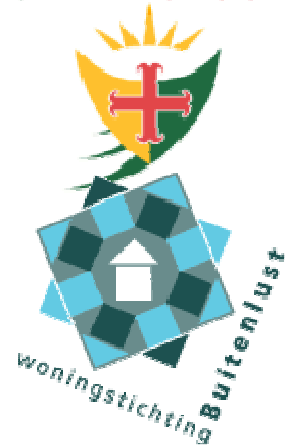


Gemeente Oegstgeest
Postbus 1270
2340 BG OEGSTGEEST
T 071 - 5191793
F 071 - 5191794
E info@oegstgeest.nl
W www.oegstgeest.nl

Woningstichting Buitenlust
Postbus 1083
2340 BB OEGSTGEEST
T 071 - 5192440
F 071 - 5155016
E info@wstbuitenlust.nl
W www.wstbuitenlust.nl

FM Advies
Postbus 147
5340 AC OSS
T 0412 62 53 15
F 0412 64 35 15
E info@fmadvies.eu
W www.fmadvies.eu

GEMEENTE OEGSTGEEST



INHOUD

1. INLEIDING	2
2. ACHTERGRONDEN	4
3. DEMOGRAFISCHE EN SOCIAAL ECONOMISCHE ONTWIKKELINGEN	8
4. WONINGVOORRAAD	11
5. ONTWIKKELING KWANTITATIEVE WONINGBEHOEFTE	12
6. ONTWIKKELING KWALITATIEVE WONINGBEHOEFTE	16
7. MARKTBEHEERSING EN -STURING	21

BIJLAGEN

1. DEMOGRAFIE
2. NIEUWBOUWPROGRAMMA OEGSTGEEST
3. STERRENSYSTEEM

1 INLEIDING

Voor u ligt de rapportage Woningmarkt Oegstgeest. Aan de hand van deze rapportage bieden wij u inzicht in twee zaken:

1. Inzicht in de huidige situatie op de lokale woningmarkt en
2. Inzicht in de toekomstige woningmarktontwikkelingen in Oegstgeest.

Beide inzichten moeten uiteindelijk voldoende input opleveren om tot één duidelijke visie van de lokale woningmarkt te komen om van daaruit een strategie te kunnen ontwikkelen voor de volkshuisvestingsopgave in Oegstgeest op de korte en lange termijn.

AANLEIDING

De aanleiding voor deze rapportage startte in de eerste helft van 2009. Op 28 mei 2009 ondertekenden de gemeente Oegstgeest en Woningstichting Buitenlust een prestatieovereenkomst, waarin zij afspraken hebben gemaakt over de gezamenlijke ambities voor de komende vier jaar in het kader van 'Samen werken aan goed wonen Oegstgeest'.

Een van deze afspraken is dat de uitvoering van het woonbeleid gebaseerd dient te zijn op een grondige woningmarktanalyse. Voor beide partijen volgde daarna het moment om de opdracht voor de uitvoering van deze analyse neer te leggen bij een onafhankelijk adviesbureau. Concreet betekende dit dat FM Advies in juni de opdracht kreeg om met dit onderzoek aan de slag te gaan.

ONDERZOEKSOPZET

De methodiek van FM Advies om tot een analyse van de lokale woningmarkt te komen bestaat uit twee onderdelen:

- Een analyse van kwantitatieve gegevens aangevuld met
- Een kwalitatieve benadering.

Voor de kwantitatieve gegevens hebben we gebruik gemaakt van diverse bronnen zoals het CBS, het Primosmodel, provincie Zuid-Holland, Regionale Woonvisie Holland Rijnland 2009 – 2010, Experian, DIMO en gemeentelijke gegevens.

Ten behoeve van de cijfermatige onderbouwing van de diverse onderdelen uit deze rapportage zijn de CBS gegevens als basis genomen, omdat deze als algemeen geaccepteerd referentiekader worden beschouwd.

Voor het kwalitatieve onderdeel hebben wij met enkele belangrijke stakeholders gesprekken gevoerd. Hiervoor werden makelaars, zorgaanbieders, welzijnsaanbieders, huurdersorganisaties en collega-corporaties uitgenodigd.

Tijdens vier verschillende klankbordsessies werden genodigden gevraagd naar hun visie en kennis over de Oegstgeester woningmarkt.

VRAAGSTELLING EN ONDERZOEKSDOELLEN

Deze woningmarkt-rapportage is opgebouwd naar aanleiding van het beantwoorden van de volgende onderzoeksdoelen:

1. Beschrijving van de huidige situatie

Aan de hand van demografische, economische, sociale en geografische gegevens schetsen we een beeld van de huidige woningmarktsituatie. Te denken valt aan woningtypologie, het aantal inwoners, samenstelling van huishoudens, inkomensgroepen, leefstijlen en voorraad. (Hoofdstuk 3 en 4)

2. **Beschrijving van de toekomstige situatie (confrontatie vraag en aanbod)**
Aan de hand van te verwachten ontwikkelingen en trends, zowel op landelijk als op regionaal niveau schetsen we een beeld van de toekomstige woningmarktsituatie. (Hoofdstuk 5)
3. **Beschrijving van de benodigde kwaliteit**
Welk woningmarktbeleid/volkshuisvestingsbeleid, zowel kwantitatief als kwalitatief, is nodig om te komen tot een optimale en evenwichtige woningmarktsituatie? Zowel in vraag en aanbod als in het welbevinden van de benoemde doelgroepen. (Hoofdstuk 6)
4. **Sturingsinstrumenten**
Hiermee geven we antwoord op welke factoren en instrumenten van invloed kunnen zijn op het functioneren van de woningmarkt zowel binnen de gemeente als omliggende plaatsen. Te denken valt aan het effect van het geplande (regionale) nieuwbouwprogramma, de invloed van het toewijzingsbeleid en de ontwikkelingen van zorg- en welzijnsvoorzieningen. (Hoofdstuk 7)

2 ACHTERGRONDEN

ALGEMENE TREND NEDERLAND

De woningmarkt in algemene zin is al geruime tijd volop in beweging en wordt gekenmerkt door de nodige schommelingen. Nog maar enkele jaren geleden leek het kwantitatieve woningtekort nagenoeg ingelopen te zijn en de aandacht verschoven te worden naar de kwalitatieve aspecten van de voorraad. Inmiddels is als gevolg van het stagneren van de nieuwbouw en het achterblijven van de herstructurering het kwantitatieve woningtekort weer volop actueel. Ook de samenstelling en de kwaliteit van de voorraad zijn, afgezet tegen de veranderende vraag vanuit de markt, nog steeds belangrijke aandachtsgebieden en vragen om gerichte actie en maatregelen.

De komende dertig jaar treedt in delen van Nederland, vooral in de periferie, een omvangrijke bevolkingskrimp op. In ruim een kwart van de Nederlandse gemeenten daalt het aantal bewoners tot 2040 met meer dan 2,5%; in totaal een kwart miljoen inwoners. Daarentegen groeit het aantal bewoners in de meer centrale delen van Nederland, vooral in de Randstad, met ruim 1,25 miljoen. Dit blijkt uit de nieuwe Regionale bevolkingsprognose 2009 - 2040 die het Planbureau voor de Leefomgeving (PBL) en het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS) uitbrengen. Het is vooral de vergrijzing die ten grondslag ligt aan de krimp in de randen van Nederland: er overlijden meer ouderen dan dat er kinderen worden geboren. Bovendien trekken in deze gebieden jongeren vaak weg naar centralere delen van Nederland vanwege studie en werk.

Een afname van de bevolking betekent niet dat de kwantitatieve woningbehoefte ook afneemt en uitbreiding van de woningvoorraad niet aan de orde is. Voor de kwantitatieve woningbehoefte is niet de bevolkingsontwikkeling maar de huishoudensontwikkeling leidend. De komende drie decennia zal het aantal huishoudens in Nederland nog groeien door verdere gezinsverdunding. Dit komt door voortgaande individualisering (steeds meer alleenstaanden) en vergrijzing (kleinere huishoudens).

Visie woningmarkt vanuit de gemeente Oegstgeest

Samenvatting

Oegstgeest, met het totaal aantal inwoners van 22.567 (per december 2008), wil zich, als onderdeel van een regionale netwerkstad, profileren als een gemeente waarin het plezierig wonen is. Gezien de huidige en toekomstige woningvraag is nieuwbouw noodzakelijk. Voor het merendeel vindt deze plaats op Nieuw Rhijngest en Poelgest. Deels is ook nieuwbouw binnen de bestaande bebouwing mogelijk. Het belangrijkste uitgangspunt daarbij is; aansluiten bij de omgevingskwaliteit en op die basis de mogelijkheden optimaal benutten.

Vanuit het concept Programmabegroting 2009 – 2012 heeft de raad naar aanleiding van de Volkshuisvestingsnotitie 2006 de volgende maatregelen benoemd:

1. Op nieuwbouwlocaties streven naar 30% sociaal bouwen, waaronder eventueel Maatschappelijk Gebonden Eigendom (MGE) en starterswoningen (volgens regioafspraken maximaal 1/3 van 30%), zoveel mogelijk woningen levensbestendig bouwen en rekening houden met woonmilieukenmerken;
2. Op herstructureringslocaties zonder woonbestemming; in geval van wijzigen van een niet-woonbestemming naar een woonbestemming streven naar 30% sociale woningbouw waaronder eventueel MGE en starterswoningen (maximaal 1/3 van 30%) bouwen en zoveel mogelijk woningen levensloopbestendig bouwen en rekening houden met woonmilieukenmerken.
3. Op herstructureringslocaties met woonbestemming; streven naar behoud en terugbrengen van eenzelfde percentage sociale woningen en zoveel mogelijk woningen levensloopbestendig bouwen en rekening houden met woonmilieukenmerken.

4. Met betrekking tot de bestaande woningvoorraad meewerken aan het opplusbeleid.
5. Op alle bouwlocaties en zo mogelijk daar buiten; streven naar levensloopbestendige woonmilieus.

Visie woningmarkt vanuit Woningstichting Buitenlust

Samenvatting

Woningstichting Buitenlust heeft, anno 2008, bijna 1300 woningen in eigendom en beheer. De stichting zet zich in voor een grote diversiteit aan doelgroepen, kopers en huurders, met name voor die mensen die om financiële of sociale redenen niet of minder goed in staat zijn om voor een eigen woning te zorgen. Kerntaak hierbij is primair het huisvesten van huishoudens met een inkomen tot € 33.000,00 (peil 2009).

Woningstichting Buitenlust krijgt te maken met veranderende doelgroepen. De vergrijzing (senioren als doelgroep) vormen hierin ook een kans; investeren in ouderenwoningen en levensloopbestendig bouwen.

Naast nieuwbouw zal in de regio de nadruk liggen op herstructurering. Mede hierdoor zal de druk op de woningmarkt toenemen. Er is een blijvend tekort aan passende woningen voor de doelgroepen van de woningstichting.

De ruimte in en om Oegstgeest raakt op. Er blijft behoefte aan kleinschalige projecten. Voor de woningstichting betekent dit dat zij maatwerk moet gaan leveren.

Als Woningstichting Buitenlust zich inzet voor doelgroepen die voldoende in staat zijn om voor een eigen woning te zorgen dan doet zij dat alleen als:

- Het financieel rendement oplevert;
- De doorstroming wordt bevorderd;
- Het in het belang van de leefbaarheid is.

(Bron; Ondernemingsplan 2008 – 2013)

Regionale Woonvisie Holland Rijnland 2009 – 2019

Samenvatting

- Er is stagnatie op de woningmarkt en veranderende woonvragen, als gevolg van veranderende samenstelling van de bevolking naar leeftijd en huishoudensamenstelling. Er is sprake van vergrijzing en ontgroening.
- Er is sprake van een verhoging van de druk op de woningmarkt. Hierdoor is er sprake van een vertrekoverschot van vooral starters (25 – 34 jaar) en jongen gezinnen (35 – 44 jaar) uit de regio.
- Het aantal huishoudens in de regio is door de gezinsverdunding gegroeid, wel minder groot dan het landelijk gemiddelde. Tot 2020 verwachten we een verdergaande groei van het aantal huishoudens.
- De vergrijzing zet door. We verwachten dat in 2020 het percentage 65-plussers in alle woonmilieus ongeveer gelijk is, namelijk circa 30%.
- De aandachtsgroep neemt tot 2020 naar verwachting af van circa 24 % in 2006 naar 20% in 2020, onder meer door (landelijk) stijgende inkomens.
- De vraag naar goedkope huurwoningen neemt af (tot € 348,99) met circa 5%, terwijl de vraag naar middeldure en dure huurwoningen (van € 348,99 tot € 535,33) toeneemt met circa 12 – 13%. Voor de vraag naar koopwoningen geldt het omgekeerde. Mogelijk hangt dit samen met de afnamen van de aandachtsgroep in de regio (afname van 14% tot 2020). De vraag naar dure koopwoningen neemt af, terwijl de vraag naar goedkope (€ 191.580,00) en middeldure koopwoningen (van € 191.580,00 tot € 300.00,00) toeneemt.
- De vraag naar kwalitatief goede woningen en bepaalde woonmilieus neemt in de regio toe.

- De vraag naar meergezinswoningen is 2% groter dan naar eengezinswoningen.
- De gemiddelde slaagkans in 2007 van actief woningzoekenden in de sociale huursector is 16%.
- In de huursector is vooral de slaagkans voor jonge starters tot 26 jaar klein, ondanks dat in de praktijk 22% is gelabeld voor starters.
- We streven in de regio Holland Rijnland naar een omvang van de bereikbare huurwoningenvoorraad die minimaal 1,5 keer zo groot is als de aandachtsgroep zelf. Reden voor een norm die hoger is dan 1,0 is dat vanwege het tekort aan goedkope huurwoningen, woningzoekenden ondanks hun hogere inkomen (boven norminkomen voor huurtoeslag) zijn aangewezen op de huursector.

	Plancapaciteit	Taakstelling	Netto toevoeging	Resterende plancapaciteit	Resterende taakstelling
	2000 - 2019	2000 - 2019	2000 - 2007	2008 - 2019	2008 - 2019
Oegstgeest	2.519	2.408	706	1.813	1.702

(Bron; Regionale Woonvisie Holland Rijnland 2009 – 2019)

Visie stakeholders

Met de belangrijkste stakeholders in Oegstgeest heeft een gesprek plaatsgevonden over hun visie op de lokale en regionale woningmarkt. De samenvatting, die hierna is weergegeven, is een weergave van de meningen zoals die door verschillende van hen zijn verwoord.

Samenvatting

- Oegstgeest is zeer in trek als woonplaats. Het dorp kent goede voorzieningen zoals sport- en andersoortige verenigingen, veel groen en een ruim winkelaanbod.
- Makelaars geven aan dat Oegstgeest voornamelijk in trek is bij (jonge) gezinnen. Er zijn veel academici die na het studeren Oegstgeest kiezen als woonplaats. Veel bewoners ontlenen ook een zekere status aan het wonen in Oegstgeest. Hierdoor blijft de vraag naar woningen onverminderd groot. Al letten de kopers steeds meer op prijs/kwaliteit verhouding van de woningen. De bestaande beeldvorming (uitstraling en ligging) van een buurt speelt hierbij een belangrijke rol.
- Vrijwel alle stakeholders geven aan dat Oegstgeest is volgebouwd en er grenzen zijn aan de groei. Afgezien van de uitleglocaties Poelgeest en Rhijngeest is er weinig plaats om nieuwbouw te ontwikkelen. Alleen in het centrum zijn nog enkele kleinschalige plekken.
- In het algemeen geven de stakeholders aan dat de nieuwbouwmarkt op slot zit en dat er sprake is van een instabiele markt. Verkopen gaat momenteel moeizaam en er is op dit moment echt sprake van een kopersmarkt, dat wil zeggen kopers hebben alle keus. De ontwikkelaars sluiten met hun ontwikkelportefeuille nog onvoldoende aan op de veranderende marktomstandigheden en bewegen wat dat betreft achter de crisis aan.
- De meeste stakeholders zijn van mening dat er teveel appartementen zijn gebouwd, er is sprake van een overschot. De verkoop van duurdere appartementen verloopt ook moeizaam. Terwijl de vraag naar grondgebonden woningen (eengezinswoningen) het aanbod overstijgt.
- Ook het kwaliteitsverschil tussen de woningen gebouwd in de jaren '60 en eind jaren '80 en de jaren '90 is erg groot.
- Er zouden veel meer kleinschalige projecten gerealiseerd moeten worden. Juist als het gaat om ouderen blijkt in Oegstgeest nog onvoldoende aanbod te zijn om langer zelfstandig te kunnen blijven wonen.
- Één van de stakeholder geeft aan dat het concept van woningen met zorg/service zones nog onvoldoende doordacht is binnen de gemeente.
- Makelaars geven aan ook nog onvoldoende zicht te hebben op de doelgroepontwikkeling binnen Oegstgeest.
- Meerdere stakeholders geven aan dat er een te groot gat is tussen de huur- en koopmarkt binnen Oegstgeest.

3 DEMOGRAFISCHE EN SOCIAAL ECONOMISCHE ONTWIKKELINGEN

In dit hoofdstuk zijn de belangrijkste bevindingen weergegeven uit de analyse van de bestaande situatie op het vlak van bevolking, sociaal economische situatie en woningvoorraad in de gemeente Oegstgeest. Ook is een doorkijk gegeven voor de komende jaren. Bijlage 1 bevat de tabellen, grafieken en eventuele toelichtingen, die horen bij de hieronder beschreven onderdelen.

3.1 BEVOLKINGSONTWIKKELING OEGSTGEEST

Omvang bevolking 2009 - 2020

Het totale aantal inwoners van de gemeente Oegstgeest bedraagt per 31 december 2008 22.567. De bevolking is de afgelopen vijf jaar toegenomen met circa 6,6%. De prognoses over de ontwikkeling van de bevolking tussen 2010 en 2020 lopen uiteen. Het CBS prognosticeert een in aantal nagenoeg gelijkblijvende bevolking. De provincie Zuid-Holland daarentegen prognosticeert een groei van de bevolking van 3,9%.

Opbouw bevolking 2009 – 2020

De opbouw van de bevolking naar leeftijd zal volgens beide prognoses de komende jaren sterk wijzigen. In de leeftijdscategorieën tot 55 jaar is de afname van het aandeel 0 tot 19-jarigen opvallend. De overige leeftijdscategorieën tot 55 jaar blijven stabiel.

De grootste wijzigingen zullen volgens beide prognoses optreden in de leeftijdscategorieën boven de 55 jaar. Evenals elders is er ook in de gemeente Oegstgeest sprake van een vergrijzing. Het CBS prognosticeert tussen 2009 en 2020 een toename van het aantal 55-plussers van 6.442 personen naar 7.575 personen. In absolute zin een toename van ruim 17%.

De provincie komt tot een nog grotere toename. Zij voorziet tussen 2009 en 2020 een toename van het aantal 55-plussers van 6.550 personen naar 8.174 personen.

Huishoudgrootte 2009

De gemiddelde huishoudgrootte van de gemeente ligt met 2,29 boven het landelijk (2,24) en het provinciaal (2,19) gemiddelde. De gemiddelden in de wijk Bloemenbuurt (1,34) ligt ver onder het gemeentelijke gemiddelde. In de wijken Haaswijk-West (2,80), Voscuyl (2,61) en De Morsebel (2,62) liggen deze beduidend boven het gemeentelijke gemiddelde.

Huishoudgrootte 2009 – 2020

De gemiddelde huishoudgrootte in Nederland daalt al jaren. Naar verwachting neemt deze in de toekomst verder af als gevolg van een geleidelijke toename van het aantal alleenstaanden. De prognose van het CBS voor Nederland gaat tot 2020 uit van een afname van de gemiddelde huishoudgrootte met 4,5%. Wanneer de ontwikkeling van de huishoudgrootte van de gemeente Oegstgeest wordt gelijk gesteld met het landelijk gemiddelde zal de gemiddelde huishoudgrootte van de gemeente Oegstgeest in 2020 uitkomen op 2,19. De provinciale prognose gaat voor diezelfde periode uit van een afname van de gemiddelde huishoudgrootte in de gemeente Oegstgeest tot 2,10.

Huishoudsamenstelling

De huishoudsamenstelling in Oegstgeest kent nagenoeg dezelfde verdeling als in Nederland en de provincie. Op wijkniveau kunnen de volgende bijzonderheden worden opgemerkt: Het aandeel een- en tweepersoonshuishoudens ligt in de wijk Bloemenbuurt (93%) veel hoger dan in de totale gemeente Oegstgeest (66%).

In de wijken Oudenhof (11%) en Morsebel (12%) is het aandeel 5 of meerpersoonshuishoudens aanzienlijk hoger dan het gemeentelijk gemiddelde (7%).

Migratie

Uit de migratieontwikkeling blijkt, dat de laatste vijf jaar sprake is van een vestigingsoverschot. In die periode hebben zich in Oegstgeest in totaal 1036 personen meer gevestigd, dan er zijn vertrokken. Dit vestigingsoverschot is het hoogst in de leeftijdscategorie van 30 tot 39-jarigen. Dit kan voor een deel verklaard worden door de aantrekkingskracht die Oegstgeest heeft op jonge gezinnen en een-/tweepersoonshuishoudens die zich na hun studie willen vestigen in Oegstgeest als aantrekkelijk alternatief voor de studentenstad.

3.2 SOCIAAL ECONOMISCHE SITUATIE

Huishoudinkomen

De gemeente Oegstgeest kan worden getypeerd als een "welvarende" gemeente. Vooral wanneer dit wordt uitgedrukt in termen van gemiddeld bruto huishoudinkomen. Voor 42% van de huishoudens in Oegstgeest geldt dat het gemiddeld huishoudinkomen boven de € 69.000,00 per jaar ligt.

Koopkracht

Wanneer de sociaal economische situatie wordt uitgedrukt in termen van koopkracht¹, dan heeft 73% van de huishoudens in Oegstgeest een koopkrachtindex, die hoger ligt dan de gemiddelde koopkracht in Nederland. Deze laatste is berekend op ca. € 16.000,00. Vooral in de wijken Rhijngest, Oranje Nassau, Oudenhof en Poelgeest is de koopkracht hoog. Andere indicatoren voor het welstand- en welvaarniveau in Oegstgeest kunnen worden ontleend aan opleidingsniveau, sociale klasse en werkgelegenheidsituatie.

Opleidingsniveau

Het gemiddelde opleidingsniveau ligt in de gemeente Oegstgeest aanzienlijk hoger in vergelijking met het Nederlands en provinciale gemiddelde. In de wijken Oranje Nassau en Rhijngest wonen de meest hoog opgeleiden. Het gemiddelde opleidingsniveau in de wijken Buitenlust, Bloemenbuurt en Haaswijk West ligt lager.

Arbeidsparticipatie

Als we naar de werksituatie in de gemeente Oegstgeest kijken is de verdeling in grote lijnen hetzelfde als het landelijk en provinciaal gemiddelde. De opvallende verschillen zijn het aanzienlijk lager aandeel hoofd huishoudens zonder baan en het hoger aandeel gepensioneerden in Oegstgeest ten opzichte van het landelijk en provinciaal gemiddelde. In de wijk Buitenlust is het aandeel van de bewoners zonder baan 18%.

Consumentenprofiel

Een laatste indicator om de gemeente vanuit sociaal economisch gezichtspunt te typeren is te herleiden uit zogenaamde consumentenprofielen. Veel bedrijven houden zich bezig met consumentenprofielen en -voorkeuren. Hoewel dit soort profielen enigszins generaliserend is, geven ze toch het karakter van een gemeente en de daarin onderscheiden wijken weer. In de gemeente Oegstgeest behoren de meeste huishoudens tot de volgende consumentenprofielen: de "succesvolle gezinnen", de "welgestelden" en de "ontwikkelde stedelingen".

¹ Onder koopkrachtindex wordt verstaan het vrij besteedbaar inkomen, bruto inkomen + ander inkomen (bv. subsidies), onder aftrek van belastingen, vaste lasten en minimale uitgaven voor voeding, kleding en schoeisel. In 2009 ligt de gemiddelde koopkracht in Nederland op circa € 16.000.

4 WONINGVOORRAAD

OMVANG

De woningvoorraad in de gemeente Oegstgeest omvat per januari 2008 9.498 woningen, waarvan 76% (7.222) in het koopsegment en 24% (2.276) in het huursegment. Van de 2276 huurwoningen zijn er 650 studenten woningen. Omdat dit een specifieke doelgroep is, worden deze in de berekeningen buiten beschouwing gelaten.

Zonder deze studenten woningen zijn er 8848 woningen, waarvan 82% (7.222) in het koopsegment en 18% (1.626) in het huursegment. Van de huurwoningen is 80% in bezit van Woningstichting Buitenlust. De overige huurwoningen zijn in het bezit van diverse andere verhuurders.

SAMENSTELLING

Wat de samenstelling van de woningvoorraad naar type betreft bestaat 73% uit grondgebonden woningen en 27% uit meergezinswoningen. In Oegstgeest bevinden zich verhoudingsgewijs meer hoekwoningen en tussen- of geschakelde woningen dan in Nederland en de provincie. Deze samenstelling weerspiegelt niet het algemene welstand- en welvaartsniveau van zijn bewoners. Er zou dan verwacht worden dat er meer vrijstaande en twee onder één kap woningen zouden zijn.

KOOPSECTOR

In 2008 lag de gemiddelde WOZ waarde in Oegstgeest op € 363.000. Dat is aanzienlijk hoger in vergelijking met Nederland (€ 233.000) en de provincie (€ 217.000). Deze WOZ waarden zijn gebaseerd op taxaties, die in 2007 zijn uitgevoerd.

De actuele waardeontwikkeling van koopwoningen kan worden ontleend aan de feitelijke prijs, waarvoor ze in de markt worden afgezet. De gemiddelde koopprijs van eengezinswoningen in Oegstgeest bedroeg in 2007 € 429.901; voor meergezinswoningen lag die gemiddelde koopsom op € 197.705. Over de hele linie is er de afgelopen jaren sprake geweest van forse prijsstijgingen. De makelaars merkten op dat het aantal transacties eind 2009 weer oplopen, na enige maanden van lage transactie aantallen. Dit mede onder invloed van de economische crisis. Verkopers zijn momenteel bereid om de vraagprijs naar beneden bij te stellen. Het is dus op dit moment een echte kopersmarkt, waarbij de koper het voor het zeggen heeft. De verkoopprijzen zijn op dit moment dan ook aanmerkelijk lager dan voorheen.

HUURSECTOR

Woningstichting Buitenlust is met 1.288 huurwoningen de grootste aanbieder van sociale huurwoningen in de gemeente. Het merendeel van de huurwoningen (95%) van Woningstichting Buitenlust ligt onder de huurtoeslaggrens van € 647,00 (1 juli 2009). Dit is de grens, waarbinnen huurders - afhankelijk van hun inkomenssituatie - aanspraak kunnen maken op huurtoeslag.

Kijkend naar de samenstelling van de huurwoningvoorraad van Woningstichting Buitenlust dan is 55% (710) van de woningen beschikbaar voor meerpersoonshuishoudens, 27% (349) voor één- en tweepersoonshuishoudens, 12% (148) voor senioren en 6% (81) voor jongeren. Opgemerkt moet worden dat Woningstichting Buitenlust 431 levensloopbestendige woningen heeft, met één of meer sterren². Van deze woningen is dus slechts 34% specifiek gelabeld als seniorenwoning.

² Zie bijlage 3 'Sterrenstelsel'

Van de overige 1000 huurwoningen in Oegstgeest zijn 650 woningen uitsluitend bestemd voor studenten. Deze woningen vormen een zodanig apart segment, dat ze geen feitelijke functie hebben voor de reguliere woningmarkt In Oegstgeest. Bij de benadering van de kwantitatieve en kwalitatieve woningbehoefte zijn deze dan ook buiten beschouwing gelaten.

5 ONTWIKKELING KWANTITATIEVE WONINGBEHOEFTE

5.1 ONTWIKKELING KWANTITATIEVE WONINGBEHOEFTE

Afwijkend van de beelden, die bij de verschillende partijen binnen Oegstgeest leven over de woningmarkt in Oegstgeest, lijken de feiten en cijfers over de huidige woningmarktsituatie te duiden op een redelijk evenwicht. Het aantal huishoudens en woningen is min of meer in evenwicht.

Het verschil tussen beelden en feiten is overigens wel verklaarbaar. Oegstgeest is als woongemeente in trek en trekt om die reden veel belangstellenden uit de regio aan. Een bevestiging hiervoor is terug te vinden in het sterke positieve migratiesaldo van de afgelopen jaren. De vestiging van nieuwe huishoudens in de gemeente kan leiden tot verdringingseffecten op de woningmarkt, waardoor "eigen" inwoners onvoldoende kansen op die woningmarkt hebben. Dat verklaart onder andere de stelling in de regionale woonvisie, dat er sprake is van verhoging van de druk op de woningmarkt. Ook door Woningstichting Buitenlust is uitgesproken, dat er een blijvend tekort is aan passende woningen voor de doelgroepen, hetgeen ook door de verschillende stakeholders wordt onderschreven.

De gemeente Oegstgeest is geen gesloten woningmarkt, maar maakt deel uit van de grotere woningmarktregio Holland Rijnland. Dit impliceert, dat de werking van de verschillende woningmarktgebieden in deze regio elkaar beïnvloeden en dat zich ontwikkelingen kunnen manifesteren, zoals hiervoor beschreven.

Ondanks dit gegeven is in onderhavig onderzoek alleen gekeken naar die meetbare factoren, die primair van invloed zijn op de lokale woningmarkt van Oegstgeest. Dit houdt uiteraard een zekere beperking in ten aanzien van het meenemen en wegen van regionale factoren, die van invloed zijn op de lokale woningmarkt. Binnen de context van deze onderzoeksopdracht is dit echter als een gegeven beschouwd.

De werking van de lokale woningmarkt wordt primair bepaald door de wisselwerking van demografische factoren en voorraadontwikkelingen. Voor de berekening van de kwantitatieve woningbehoefte tussen 2009 en 2020 hanteren wij het uitgangspunt, dat deze - uitgaande van de natuurlijke aanwas van de bevolking - wordt bepaald door de autonome groei van het aantal huishoudens in die periode. Om de groei van het aantal huishoudens voor deze periode te kunnen bepalen, is de bevolkingsprognose van CBS als basis genomen.

Uitgangspunten

Wat de demografische ontwikkelingen betreft, zijn volgens het CBS vier deelontwikkelingen te onderscheiden:

- Een stabilisatie (0 groei) van het aantal inwoners tot 2020;
- Een sterke toename van het aantal 55 jarigen en ouder met 1624 (17%) tot 2020;
- Een afname van het aantal 35 tot 55 jarigen met 112 (14%) tot 2020
- Een toename van het aantal alleenstaanden en bijgevolg een te verwachten gezinsverdunningtoename.

Kwantitatieve woningbehoefte 2009 – 2020

Om het aantal huishoudens in 2020 te kunnen bepalen zijn twee factoren van belang. In de eerste plaats het geprognosticeerde aantal inwoners per 2020. Uitgaande van een 0 groei van de bevolking over de periode 2009 – 2020 wordt het werkelijke inwonertal per 31 december 2008 gehanteerd. Dat bedraagt 22.567.

In de tweede plaats de te verwachten gemiddelde huishoudengrootte per 2020. Deze is door CBS geprognosticeerd op 2,19 (ten opzichte van 2,29 in 2009).

Uit de koppeling van het aantal inwoners per 2020 aan de gemiddelde huishoudengrootte per 2020 resulteert een aantal van 10.305 huishoudens. Ten opzichte van het aantal huishoudens in 2009 (9505) houdt dat een toename in van 800 huishoudens.

Op basis van alleen het uitgangspunt, dat de kwantitatieve woningbehoefte tussen 2009 en 2020 wordt bepaald door de autonome groei van het aantal huishoudens in die periode, zijn er tot 2020 dus netto ca. 800 woningen nodig om de groei van het aantal huishoudens te kunnen opvangen.

In deze berekening is geen rekening gehouden met een aantal andere zaken.

Om doorstroming en verhuizingen mogelijk te kunnen maken zijn er altijd extra, leegstaande wisselwoningen nodig.

Ook is er in Oegstgeest wellicht sprake van een groot aantal interne verborgen woningzoekenden. Het gaat hier met name om woningzoekenden uit de secundaire doelgroep met een gezamenlijk bruto huishoudinkomen tussen de €33.000 en €45.000. Woningstichting Buitenlust heeft slechts de taakstelling om voor een deel te voorzien in de woningbehoefte van deze groep. Dat terwijl het voor deze groep door de hoge, en nog steeds stijgende woningprijzen steeds moeilijker wordt om een woning te kopen in Oegstgeest. Wellicht kan Woningstichting Buitenlust voor deze groep ook iets betekenen door (vrije sector) woningen te gaan bouwen.

Naast bovengenoemde zaken is er ook geen rekening gehouden met eventuele positieve migratie effecten, zoals die zich de afgelopen jaren hebben voorgedaan, noch met mogelijke ambities van de gemeente om een groeidoelstelling te realiseren, die verder gaat dan de opvang van de natuurlijke bevolkingsgroei.

Voorgaande neemt echter niet weg, dat deze factoren op termijn van invloed kunnen zijn op de kwantitatieve woningbehoefte ontwikkeling. Om die reden wordt het aantal van 800 woningen als een ondergrens beschouwd. Rekening houdend met genoemde factoren wordt een bandbreedte in de kwantitatieve woningbehoefte ontwikkeling aangehouden tussen de 800 en 1000 woningen.

5.2 KWANTITATIEVE WONINGBEHOEFTEONTWIKKELING PER SEGMENT

Sociale huur

Op basis van haar statutaire taakstelling richt Woningstichting Buitenlust zich in eerste instantie op de huisvesting van de primaire doelgroep. Daarnaast voorziet zij voor een deel ook in de huisvestingsbehoefte van huishoudens, die tot de secundaire doelgroep worden gerekend.

Om inzicht te krijgen in de kwantitatieve vraag binnen de huursector is een berekening gemaakt van de omvang van de primaire aandachtsgroep en de hiervoor benodigde aantallen woningen in respectievelijk 2009 en 2020. Voor de berekening daarvan is gebruik gemaakt van de Mosaïc gegevens van Experian:

Kern: OEGSTGEEST						
MOSAIC inkomensgroepen	tot	tot	tot	tot	>	
Kern Oegstgeest	€ 26.000	€ 39.000	€ 53.000	€ 69.000	€ 69.000	Totaal
studenten	650	0	0	0	0	650
één- en twee persoonsh.h.	71	686	445	399	1250	2851
meerpersoonshuishoudens	330	107	392	610	1770	3209
senioren 55 jaar en ouder	651	615	309	232	989	2797
totaal	1702	1408	1147	1241	4009	9507

Tot de primaire doelgroep worden alle huishoudens gerekend met een gezamenlijk bruto huishoudinkomen tot € 33.000. De omvang van deze groep is als volgt bepaald.

Aan de hand van de inkomensgroepen uit Mosaic (zie bovenstaande tabel) worden alle huishoudens in de inkomenscategorie tussen € 0 - €26.000 en een evenredig deel van de huishoudens in de inkomenscategorie tussen € 26.000 en € 39.000 opgeteld. Dit zijn in totaal 2460 huishoudens.

Voor het berekenen van de aantal benodigde sociale huurwoningen in respectievelijk 2009 en 2020 zijn de volgende aannames en uitgangspunten gehanteerd:

- het beschikbare aanbod betaalbare huurwoningen wordt verondersteld toereikend te zijn voor die huishoudens uit de primaire doelgroep, die op dat segment een beroep wil doen;
- niet alle huishoudens uit de primaire doelgroep doen echter een beroep op de sociale huursector, omdat een deel van hen de beschikking heeft over een eigen woning of een woning huurt buiten de sociale huursector. Dit is afgeleid uit het gegeven, dat het totaal aantal beschikbare sociale huurwoningen in 2009 lager ligt dan het aantal huishoudens dat in dat jaar tot de primaire doelgroep behoort. Dit is uitgedrukt in de factor "scheefheid". Aangenomen is, dat dit beeld kan worden doorgetrokken naar 2020.
- de additionele woningbehoefte binnen de primaire doelgroep tussen 2009 en 2020 is voor de afzonderlijke huishoudentypen afgeleid uit het aandeel van deze doelgroep in de algehele toename van het aantal huishoudens in die periode;
- gelet op het specifieke huisvestingskarakter wordt de huisvesting van studenten niet tot de reguliere woningmarkt gerekend en buiten de berekening van de benodigde aantallen sociale huurwoningen gehouden.

Op basis van deze uitgangspunten kan de benodigde kwantitatieve woningbehoefte binnen de sociale huursector worden afgeleid. Dit is in onderstaande tabel weergegeven.

Oegstgeest	Aantal huishoudens primaire doelgroep 2009	Scheefheid	Primaire doelgroep die huurt in betaalbaar segment	Additionele woningbehoefte tot 2020	Benodigd aantal woningen in betaal segment 2020
	tot € 33.000	0,84			
studenten	650	1,00	650	0,0%	650
1/2 persoonshuishoudens	440	0,84	369	11,1%	410
3 + persoonshuishoudens	388	0,84	325	-8,0%	299
senioren	982	0,84	822	17,6%	967
Totaal	2460		2166	7,4%	2326

Op basis van deze berekening is er tot 2020 een additioneel netto nieuwbouwprogramma nodig van 160 sociale huurwoningen. Rekening houdend met enige onzekerheidsmarges kan een bandbreedte worden aangehouden van tussen de 150 en 200 sociale huurwoningen. Dit aantal kan nog worden aangevuld met vrije sector huurwoningen.

Zoals eerder gesteld, zijn in deze berekeningen niet de mogelijke effecten meegenomen van de migratiebewegingen tussen de verschillende woningmarktgebieden in de regio Holland Rijnland. Afhankelijk van de omvang van die migratiebewegingen kan dat een aanzienlijk effect hebben op het uiteindelijk benodigde nieuwbouwprogramma. Dat vraagt om een goede intergemeentelijke afstemming. Ook is geen rekening gehouden met de mogelijkheid, dat het percentage inwoners dat een beroep zal moeten doen op de huursector zal stijgen, omdat de gemiddelde prijs voor een koopwoning in Oegstgeest nog steeds toeneemt.

Overige segmenten

De totale kwantitatieve woningbehoefte over de periode 2009 - 2020 is berekend op 800 tot 1000 woningen. Wanneer hiervan 150 tot 200 woningen geormerkt worden voor het sociale huursegment resteert een kwantitatieve woningbehoefte van 650 tot 800 woningen in de overige segmenten van vrije sector huur en koop.

Het huidige aandeel vrije sector huurwoningen in Oegstgeest is beperkt en bedraagt een kleine 1%. De verwachting is dat - mede rekening houdend met de toenemende vergrijzing - de behoefte aan woningen in dit segment op wat langere termijn zal toenemen. Gelet echter op de huidige eigendomsverhoudingen en de wooncultuur binnen Oegstgeest, zal dat geen substantiële toename veronderstellen. Een maximaal aantal van 100 woningen in dit segment tot 2020 lijkt voorsnog toereikend te zijn.

Uit voorgaande resulteert, dat het merendeel van de kwantitatieve woningbehoefte in dit overig segment tot 2020 - tussen de 550 tot 700 woningen - in de koopsector gerealiseerd zal moeten worden.

05.3 GEPLAND GEMEENTELIJK NIEUWBOUWPROGRAMMA 2009 - 2014

Door de gemeente Oegstgeest is een overzicht opgesteld van geplande nieuwbouwprojecten voor de periode 2010 - 2016. In bijlage 3 is het nieuwbouwprogramma van de gemeente Oegstgeest weergegeven.

Nog afgezien van het verschil in tijdsperiodes, zoals die zijn gehanteerd in respectievelijk het gemeentelijk planningsoverzicht en de in deze rapportage gekozen prognoseperiode, ligt het geplande nieuwbouwprogramma van 2381 woningen voor de periode 2010 – 2014 aanzienlijk hoger dan hetgeen als aanvullende kwantitatieve woningbehoefte (800 -1000 woningen) is berekend tot 2020.

De omvang van het gemeentelijk nieuwbouwprogramma wordt niet gestaafd door de groei van het aantal huishoudens in Oegstgeest en loopt bovendien niet in de pas met de taakstelling, zoals die in de regionale woonvisie (1700 woningen) is vastgelegd.

Dit wordt deels verklaard doordat Oegstgeest meer wil bouwen dan de taakstelling ten behoeve van de grote vraag in de regio, die door veel andere gemeenten moeilijk kan worden opgevangen. Desalniettemin zou de realisatie van het huidige gemeentelijke nieuwbouwprogramma kunnen leiden tot een overmaat aan woningen.

Onder verwijzing naar eerdere opmerkingen over de migratiebewegingen tussen de verschillende woningmarktgebieden in de regio Holland Rijnland en de mogelijke effecten daarvan op het uiteindelijk benodigde nieuwbouwprogramma is intergemeentelijke afstemming gewenst. Wellicht zal dat moeten leiden tot een herijking van dit nieuwbouwprogramma.

6 ONTWIKKELING KWALITATIEVE WONINGBEHOEFTE

06.1 ALGEMENE UITGANGSPUNTEN

Het geven van een indicatie voor de ontwikkeling van de kwalitatieve woningbehoefte wordt op dit moment enigszins gecompliceerd door het feit, dat de woningmarkt onder invloed staat van de economische recessie. De koopmarkt stagneert en leidt tijdelijk tot een verhoogde druk op de huurmarkt.

Anderzijds moet ervan worden uitgegaan, dat de economische situatie zich op termijn herstelt en de verhoudingen binnen de woningmarkt weer min of meer worden genormaliseerd. De benadering van de kwalitatieve woningbehoefte dient - vanuit het wat langere termijn perspectief - daarvan uit te gaan.

Binnen de gemeente Oegstgeest is een aantal kenmerkende ontwikkelingen aan te geven, die als kader dienen voor de kwalitatieve woningbehoefte. Puntsgewijs betreffen dit de volgende:

- Een geleidelijke ontgroening en een absoluut en relatief sterke vergrijzing;
- Een (tijdelijk) verhoogde druk op de woningmarkt met als resultante een vertrekoverschot van vooral starters op de woningmarkt;
- Een sterk vestigingsoverschot van jonge gezinnen tussen de 30 en 39 jaar;
- Een tekort aan woningen voor starters;
- Een tekort aan woningen in het goedkope en middeldure koopsegment en als gevolg daarvan een vraagverschuiving naar het huursegment;
- Extra vraagdruk op het huursegment.

Aan de hand van deze punten lijkt de conclusie gerechtvaardigd, dat er in de woningmarkt van Oegstgeest vooral sprake is van een kwalitatieve discrepantie tussen vraag en aanbod. Door tekorten in bepaalde segmenten komen woningen niet beschikbaar voor doelgroepen, die daarop primair aangewezen zijn.

Zo blijven huurwoningen bezet door huishoudens, die gezien hun inkomenssituatie daarop feitelijk niet aangewezen zijn, maar geen alternatieve huisvestingsmogelijkheden hebben. Deze discrepantie lijkt bovendien versterkt te worden door het migratieoverschot van de afgelopen jaren, dat tot een verdringingseffect leidt op de woningmarkt, waardoor "eigen" (minder draagkrachtige en kwetsbare) inwoners onvoldoende kansen op die woningmarkt hebben.

Welke oplossingen zijn er om deze discrepantie terug te dringen?

De opvatting is algemeen geaccepteerd, dat oplossingen niet in eerste instantie gezocht moet worden in het bouwen aan het begin van de verhuisketen i.c. aan de "onderkant" van de markt voor doelgroepen, die geconfronteerd worden met een tekortsituatie, zoals starters en alleenstaanden. De effecten van deze maatregelen zijn doorgaans tijdelijk en kunnen in het verloop van de verhuisketen - bij onvoldoende nieuwbouwaanwas in andere segmenten - op termijn leiden tot knelpunten in die andere segmenten.

De grootste effecten van nieuwbouw op de kwalitatieve afstemming tussen vraag en aanbod worden gezien, wanneer deze bijdraagt aan het tot stand brengen van doorstroming. Dit impliceert dat vooral gebouwd moet worden in het midden en eind van de verhuisketen. Dat creëert vervolgens ruimte aan het begin van de verhuisketen.

Gelet op de huidige woningmarktsituatie in Oegstgeest zal de nieuwbouw ook daar vooral op doorstroming gericht moeten worden. Wat betekent dat voor de kwalitatieve invulling van de nieuwbouw?

Om dit te kunnen indiceren is in eerste instantie een relatie gelegd naar de ontwikkeling van de verschillende huishoudentypen. Daarop aansluitend is een aanzet gegeven voor een eerste kwalitatieve invulling van de woningbehoefte

06.2 SCHETS HUISHOUDENONTWIKKELING

Een- en tweepersoonshuishoudens < 55 jaar

Het aantal één- en tweepersoonshuishoudens jonger dan 55 jaar, vooral sterk vertegenwoordigd in de leeftijdscategorie van 20 tot 34 jarigen, blijft – ondanks de afname van het aantal 0 – 19 jarigen – tot 2020 redelijk stabiel. Deze doelgroep is tamelijk gevarieerd en bestaat voor een deel uit jonge startende huishoudens en voor een ander deel uit huishoudens, die inmiddels in een gezinsfase verkeren, reeds gehuisvest zijn en willen doorstromen naar een meer passende woonsituatie.

De huisvestingsvraag uit deze groep is dienovereenkomstig gevarieerd. Enerzijds de behoefte aan goedkope en betaalbare starters woningen in zowel het huur- als koopsegment, anderzijds de vraag naar betaalbare eengezinswoningen in het huur- en koopsegment.

In het huursegment is het specifieke aanbod voor jongeren en een- en tweepersoonshuishoudens beperkt. Zij willen ook voor eengezinswoningen in aanmerking komen, maar in de praktijk zijn hun kansen daarop gering. Dit alles verklaart de uitspraken, dat starters binnen Oegstgeest onvoldoende aan bod komen.

Die belangstelling is er zeker ook voor koopwoningen, mits die in het goedkope en middeldure prijssegment (€ circa 195.000 tot € 300.000) worden aangeboden.

Drie- en meerpersoonshuishoudens

Het aantal huishoudens van 3 of meer personen neemt tot 2020 licht toe. Deze huishoudens zijn overwegend woonachtig in een eengezinswoning of hebben een uitgesproken woonwens voor een eengezinswoning. Voor de primaire en secundaire aandachtsgroep zijn er in principe voldoende betaalbare huurwoningen voorhanden, maar niet altijd beschikbaar. Dit als gevolg van het feit dat een deel van de huishoudens, dat niet tot de primaire of secundaire aandachtsgroep behoort maar niet in het koopsegment terecht kan, woonachtig is in een betaalbare huurwoning (de zogenaamde “scheefwoners”).

Huishoudens met kinderen vormen een belangrijke peiler voor de lokale samenleving. Om deze huishoudens aan Oegstgeest te kunnen blijven binden en de beoogde doorstroming op gang te brengen, zal het accent in de nieuwbouw vooral moeten liggen op grondgebonden koopwoningen in zowel het duurdere huursegment als in het middeldure koopsegment (tot € 300.000) en voor een beperkter deel in het dure koopsegment (> € 300.000). Daarmee wordt niet alleen een doorstroming bewerkt vanuit het betaalbare huursegment, maar leidt tevens tot doorstroming van huishoudens uit het goedkope koopsegment, die een kwaliteitsslag willen maken.

Een- en tweepersoonshuishoudens > 55 jaar

De groep van 55 jarigen en ouder, die hoofdzakelijk uit één- en twee persoonshuishoudens bestaat, neemt de komende jaren aanzienlijk in omvang toe en zal in 2020 een aandeel binnen de bevolking gaan innemen van 35%. De samenstelling van deze doelgroep is erg gevarieerd wat terug te voeren is op verschillen in levensfase, inkomenssituatie, levensstijl en de mate waarin men aangewezen is op zorgverlening.

Het is een open deur, dat ouderen zo lang mogelijk zelfstandig willen blijven wonen. Dat gaat voor de meeste ouderen ook op onder voorwaarde dat zij op het moment, waarop dat nodig is, kunnen terugvallen op uiteenlopende vormen van ondersteuning en zorg. Wanneer dat in de huidige woonsituatie niet (meer) mogelijk is, zal men pas een beroep doen op passende woonruimte. Voor de meeste ouderen geldt dan ook, dat zij zo lang mogelijk in hun huidige woning willen blijven wonen. Dat geldt zeker voor Oegstgeest. Uit ervaringscijfers blijkt dat 70% van de ouderen - ook op latere leeftijd - in de huidige eengezinswoning blijft wonen.

Op grond van de toenemende (dubbele) vergrijzing wordt verwacht dat het percentage ouderen dat op termijn wil verhuizen naar een passende woning in de toekomst zal toenemen tot circa 30%. Deze veronderstelling wordt ook gestaafd door een onderzoek naar woonvoorkeuren en woningmarktgedrag, dat in april 2008 door Timpanen is uitgevoerd onder 55-plussers in de gemeente Oegstgeest.

Onder passende woningen worden woningen verstaan, die minimaal voldoen aan het sterrensysteem en in de directe nabijheid zijn gelegen van (centrum) voorzieningen op het gebied van zorg en welzijn. Het kan dan gaan om zelfstandige woonvoorzieningen (levensloopbestendige woningen en appartementen), maar ook om vormen van verzorgd wonen. Hierin zijn niet inbegrepen vormen van intramuraal verblijf.

06.3 BENADERING KWALITATIEVE WONINGBEHOEFTE

Sociale huur

Aansluitend op de berekening van de kwantitatieve woningbehoefte voor de sociale huursector in 5.2 is daaruit een kwalitatieve invulling van de samenstelling van de sociale huurwoningvoorraad in 2020 afgeleid. Deze is in onderstaande tabel opgenomen.

Oegstgeest		Behoeft te in 2020	Woonvorm	Slaapkamers	Huurni- veau	Label
Studenten						
studenteneenheid	100%	650	Studenteneenheid	0 of 1	< € 357	
		650				
1/2 persoon huishoudens						
jongerenwoning	20%	82	meergezinswoning met of zonder lift	0 of 1	< € 357	1
1/2 persoonswoning	30%	123	meergezinswoning met of zonder lift	2 of 3	< € 511	2
gezinswoning	50%	205	grondgebonden woning	2	< € 511	3
		410				
3 + persoonshuishoudens						
gezinswoning	100%	299	grondgebonden woning	3 of 4	< € 548	4
		299				
senioren						
gezinswoning	70%	677	grondgebonden woning	3 of 4	< € 548	4
1/2 persoonswoning	0%	0	meergezinswoning met of zonder lift	2 of 3	< € 511	2
gelabelde seniorenwoning	30%	290	meergezinswoning met lift of grondgebonden woning	2 of 3	< € 511	5
		967				
Totaal		1676				

Wanneer de beoogde kwalitatieve samenstelling van de sociale huurwoningvoorraad in 2020 wordt afgezet tegen de huidige samenstelling van die voorraad, dan kan daaruit vervolgens worden afgeleid in welke huisvestingstypen (in de tabel aangeduid met "labels") zich tekorten en overschotten gaan voordoen. Dit is in onderstaande tabel weergegeven.

OVERZICHT SOCIALE SECTOR TOT 2020

Oegstgeest	Behoefte in 2020	Aanbod 2009	Overschot in 2020	Tekort in 2020
Studenten	650	650	0	0
jongerenwoning, meergezinswoning met of zonder lift, 0+1 slaapkamers	82	81	0	1
1 / 2 persoonswoning, meergezinswoning met of zonder lift, 2+3 slaapkamers	123	375	252	0
gezinswoning, grondgebonden woning, 2 slaapkamers	205	80	0	125
gezinswoning, grondgebonden woning, 3+4 slaapkamers	976	561	0	415
gelabelde seniorenwoning, meergezinswoning met lift of grondgebonden woning	290	419	129	0
Totaal	2.326	2.166	381	541
per saldo				-160

Uit deze tabel blijkt een overschot aan woningen voor 1- en 2-persoonshuishoudens (meergezinswoningen met of zonder lift) en aan gelabelde seniorenwoningen (meergezinswoningen met lift en grondgebonden seniorenwoningen).

Dit laatste lijkt nogal opvallend gezien de toename van het aantal ouderen. Een verklaring hiervoor ligt echter besloten in het gegeven dat ouderen in Oegstgeest bij voorkeur woonachtig willen blijven in de eigen eengezinswoning en minder snel de overstap zullen maken naar specifieke huisvestingsvoorzieningen voor ouderen.

Een tekortsituatie zal met name ontstaan in het type grondgebonden woningen met 2 en met 3 tot 4 slaapkamers.

Het hierboven geschetst beeld impliceert dat de voorraadstrategie binnen het sociale huursegment in kwalitatief opzicht vooral gericht zal moeten worden op een toename van het aanbod eengezinswoningen. Dit zal moeten plaatsvinden in een gecombineerde aanpak van nieuwbouw en het transformeren van de bestaande voorraad.

Toch zal het met name lastig zijn om het benodigde aantal van 415 grotere eengezinswoningen (met 3 tot 4 slaapkamers) te realiseren. Het stimuleren van ouderen om hun eengezinswoning te verlaten om een seniorenwoning te betrekken en zo plaats te laten maken voor gezinnen is misschien onderdeel van de oplossing. Het overschot aan seniorenwoningen wordt hiermee tegelijkertijd ook aangepakt, doordat de senioren uit de eengezinswoningen doorstromen naar de seniorenwoningen.

Overige segmenten

Voor het indiceren van de kwalitatieve woningbehoefte binnen de vrije sector huur en koop zijn minder concrete onderleggers beschikbaar dan voor de sociale huursector. Op grond van de schets van de huishoudenontwikkeling in Oegstgeest kan daarover het volgende beeld worden gegeven:

VRIJE SECTOR KOOP/HUUR

Oegstgeest	Koop		Woonvorm	Slaapkamers
	Huur	Behoeftte in 2020		
1/2 persoon huishoudens	90 – 120	90-120	grondgebonden woning	2
	60	60	grondgebonden woning	3
3 + persoons-huishoudens	90 – 180			
	50	50	grondgebonden woning	3 of 4
	210- 240	210- 240	grondgebonden woning	3 of 4
	180	180	grondgebonden woning	3 of 4
senioren	440 – 470			
	50	50	appartement	2 of 3
	50	50	grondgebonden woning	2 of 3
	50	50	appartement	2 of 3
	150			
Totaal	680 – 800			

7 CONCLUSIES EN AANBEVELINGEN

Conclusies

Op basis van feitelijke gegevens en ontwikkelingen is de woningmarktsituatie in Oegstgeest anno 2009 als redelijk evenwichtig te omschrijven. Hoewel er in de huidige situatie onder invloed van de economische recessie enige drukpunten kunnen worden ervaren, is er geen sprake van structurele knelpunten.

De doorkijk naar 2020 wijst erop dat er op de woningmarkt van Oegstgeest goed gekeken moet worden naar het aantal nieuw te bouwen woningen. Als er alleen naar de huidige huishoudens van Oegstgeest wordt gekeken en de groei die dat aantal huishoudens de komende 10 jaar gaat maken, dan is het nieuwbouw programma aan de forse kant. Dit nieuwbouw programma zal de komende jaren goed gemonitord moeten worden en waarnodig worden bijgestuurd.

Ook in het kwalitatieve programma moet goed gekeken worden naar het soort woning wat er gebouwd wordt. Uitgaande van de huidige markt, in vergelijking met de doorkijk naar 2020, valt vooral op dat er veel te weinig grondgebonden woningen beschikbaar zijn. Het aanbod van ouderen woningen is aan de ruime kant.

Dit rapport geeft echter een beeld van de woningmarkt in Oegstgeest op basis van feitelijke en meetbare factoren, zonder rekening te houden met de gemeentelijke ambities. Daarbij is Oegstgeest benaderd vanuit het perspectief van een lokale en min of meer gesloten woningmarkt en zijn ontwikkelingen in de regio Holland Rijnland en mogelijke effecten daarvan op de woningmarktsituatie in Oegstgeest buiten beschouwing gelaten. Dit leidt tot onder meer de volgende conclusies:

Kwantitatief: Invloed woningmarktregio Holland Rijnland

Het nieuwbouwprogramma zoals berekend in dit rapport ligt aanzienlijk lager dan wat er momenteel in het gemeentelijk nieuwbouwprogramma aan bouwvolume is genomen. Hier tegenover staat dat Oegstgeest de laatste jaren een aanzienlijk vestigingsoverschot (opvang voor de regio) laat zien. Dit kan betekenen dat het wellicht gelegitimeerd is om meer woningen toe te voegen dan volgens dit rapport noodzakelijk is.

Wat deze kwantitatieve component betreft zal er dus nader onderzoek gedaan moeten worden naar de effecten van de migratiebewegingen tussen Oegstgeest en de andere woningmarktregio's binnen Holland Rijnland. In hoeverre zijn die migratiebewegingen structureel en in hoeverre zijn die bovendien terug te leiden tot specifieke woningmarktomstandigheden in Holland Rijnland. Is bijvoorbeeld een onvoldoende aanbodsituatie in de overige woningmarktregio's de oorzaak voor de uitstroom naar de woningmarkt in Oegstgeest? En wat betekent dat voor alle betrokken gemeenten?

De resultaten uit dit onderzoek zullen de onderlegger moeten vormen om de werking van de regionale woningmarkt en de onderliggende factoren scherper in beeld te krijgen. Mogelijk kan dat ertoe leiden, dat in regionaal verband nieuwe of aanvullende afspraken moeten worden gemaakt over het gewenste regionale nieuwbouwprogramma en over de verdeling c.q. de taakstelling daarin voor de afzonderlijke gemeenten. Dat kan mogelijk leiden tot een herziening of aanpassing van de (huidige) gemeentelijke nieuwbouwopgaven.

Kwalitatief: Wensen bewoners

Beantwoordt het huidige en geplande woningaanbod aan de kwalitatieve vraag van de bewoners van Oegstgeest? Uit dit rapport blijkt dat de (nieuwbouw)plannen van de

gemeente Oegstgeest en Woningstichting Buitenlust niet naadloos aansluiten op de behoefte. In het woonwensenpatroon is een aantal algemeen geldende trends te onderscheiden, die op ongeacht welke woningmarktregio van toepassing zijn. Naast deze algemene trends worden woonwensen echter mede bepaald en beïnvloed door specifieke lokale omstandigheden (lokatieoverwegingen, woonmilieus e.d.) en door factoren, die met de persoonlijke levenssfeer van bewoners te maken hebben zoals huishoudensituatie, leeftijd en levensfase en sociaal economische situatie.

In het kader van onderhavig woningmarktonderzoek zijn - gezien de reikwijdte van de onderzoeksoopdracht - uitsluitend de algemeen geldende trends meegenomen. Er heeft geen specifiek woonwensenonderzoek plaatsgevonden.

Om gefundeerd inzicht te krijgen in de kwalitatieve vraag van bewoners en om op basis daarvan te kunnen beoordelen of het huidige en toekomstige woningaanbod aansluit bij de wensen van de bewoners, is een aanvullend woonwensenonderzoek noodzakelijk.

Aanbevelingen

Om uiteindelijk tot een goede marktbeheersing - en sturing te komen, worden de volgende aanbevelingen gedaan:

1. Afstemming met regio
Zie ook "Invloed woningmarktregio Holland Rijnland "
Gezien vanuit een regionale woningmarktbenadering moet met de omliggende gemeenten in de woningmarktregio Holland Rijnland tot afstemming worden gekomen over de taakstelling van de individuele gemeenten in de regionale nieuwbouwpoging. Dit kan aanleiding zijn om de lokale nieuwbouwpoging daarop onderbouwd aan te passen.
2. Inzicht woonwensen
Zie ook "Wensen bewoners".
Om gefundeerd inzicht te krijgen in de kwalitatieve vraag van bewoners en om op basis daarvan te kunnen beoordelen of het huidige en toekomstige woningaanbod aansluit bij de wensen van de bewoners, is een aanvullend woonwensenonderzoek in de vorm van bijvoorbeeld een mondelinge of schriftelijke enquête of klantenpanel noodzakelijk.
3. Doorstroming
Het ontbreekt in de lokale woningmarkt aan voldoende doorstroming. Dit wordt veroorzaakt door het ontbreken van een voldoende aanbod in met name het segment van middeldure en dure grondgebonden woningen. Het stimuleren van de gewenste doorstroming kan worden bereikt door o.a. nieuwbouw in betreffende segmenten toe te voegen, die als de "bovenkant" van de woningmarkt kunnen worden beschouwd. Daarmee komt in de bestaande goedkopere huur- en koopvoorraad aanbod beschikbaar voor de doelgroepen, die daarop zijn aangewezen. Dit neemt niet weg dat er ook in andere segmenten nieuwbouw kan worden toegevoegd.
4. Monitoring
De effecten van de nieuwbouw op de werking van de woningmarkt en op de beoogde doorstroming dienen gemonitord te worden, zowel op lokaal als regionaal niveau. Daarmee wordt zichtbaar wat de effecten van de regionale woningmarktbevingen zijn op de lokale woningmarkt. De resultaten van deze monitoring kunnen als input dienen voor de regionale afstemmingsafspraken zoals bedoeld onder 1.
5. Woonruimteverdelingsystematiek

De woonruimteverdelingsystematiek dient de komende tijd ook gemonitord te worden om zo te bekijken of de nieuwe systematiek een positieve uitwerking heeft op de doorstroming.

BIJLAGE 1 DEMOGRAFIE



BEVOLKING OEGSTGEEST

De gemeente Oegstgeest telde op 31 december 2008 (peildatum) een totaal inwoneraantal van 22.567 personen. In de afgelopen vijf jaar (vanaf 1 januari 2004) is de bevolking toegenomen met circa 6,6%.

Twee instanties hebben prognoses opgesteld voor de toekomstige ontwikkeling van de bevolking te weten, CBS en de provincie. Gezien de verschillen zijn beide prognoses in dit rapport opgenomen.

Bij beide prognoses dient aangetekend te worden dat de prognoses voor het jaartal 2009 niet overeen hoeven te komen met het daadwerkelijk inwoneraantal in 2009. Het betreft namelijk prognoses vanuit een eerder jaar voor het jaar 2009.

Prognose CBS

Het CBS schat dat het aantal personen in Oegstgeest in de periode 2009-2020 weinig zal fluctueren en in 2020 uit zal komen op 21.630. Dit is nagenoeg gelijk aan het geprognosticeerde aantal personen in 2009 (-0,4%) (bron: CBS, 2008).

De prognose voor de provincie Zuid-Holland laat tot 2020 een lichte stijging zien van het aantal personen (2,2%).

De opbouw van de bevolking naar leeftijd zal de komende jaren enigszins wijzigen. Zie ook de onderstaande tabel.

OEGSTGEEST (prognose CBS)										
Jaar	2009	%	2010	%	2015	%	2020	%	2025	%
Leeftijd										
0 - 19 jr	5.337	25%	5.168	24%	4.539	21%	4.383	20%	4.249	20%
20 - 29 jr	2.478	11%	2.612	12%	2.825	13%	2.697	12%	2.619	12%
30 - 54 jr	7.467	34%	7.403	34%	7.135	33%	6.975	32%	6.950	32%
55 - 64 jr	2.914	13%	2.890	13%	2.995	14%	3.162	15%	3.033	14%
65 - 74 jr	1.768	8%	1.872	9%	2.282	11%	2.519	12%	2.631	12%
75+	1.760	8%	1.733	8%	1.756	8%	1.894	9%	2.294	11%
Totaal	21.724	100%	21.678	100%	21.532	100%	21.630	100%	21.776	100%

Bron: CBS (bevolkingsprognose december 2006), gepubliceerd in 2008.

Het aandeel van de groep 0 tot 29-jarigen neemt tot 2020 af van 36% naar 32%. De afname is voornamelijk toe te schrijven aan de leeftijdscategorie van 0 tot 19-jarigen.

Tussen 2009 en 2020 zal het aandeel van de groep 30 tot 54-jarigen eveneens afnemen van 34% naar 32%. In absolute zin neemt het aantal inwoners met ca. 500 personen af.

Zoals in het gehele land neemt ook het aandeel 55-plussers in Oegstgeest toe. Tussen 2009 en 2020 is een toename van het aandeel 55-plussers geprognosticeerd van 29% naar 36%.

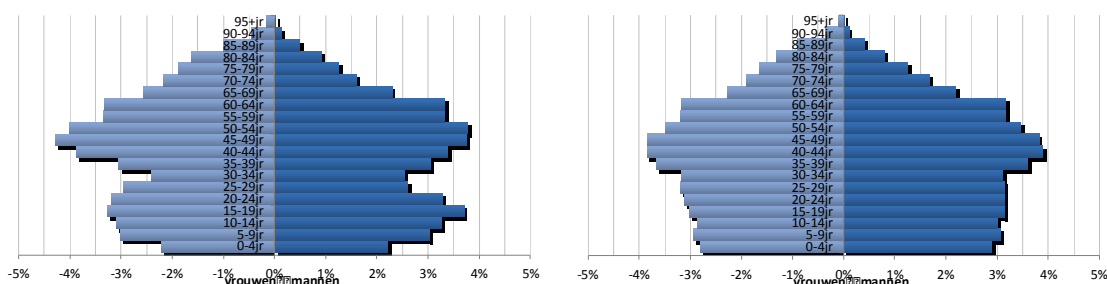
Per leeftijdscategorie zien we het volgende beeld:

- Het aantal personen in de leeftijdscategorie 55 tot 64-jarigen stijgt in de periode 2009 tot 2020 met ca. 250 personen;
- Het aandeel 65 tot 74-jarigen stijgt met 50% van 8% naar 12%. Dit is een toename in absolute zin van ca. 750 personen;
- Het aandeel 75-plussers stijgt van 8% naar 9%.

De zgn. bevolkingspiramiden van Oegstgeest in de jaren 2010 en 2020 lijken op hoofdlijnen op de bevolkingspiramiden van de provincie Zuid-Holland.

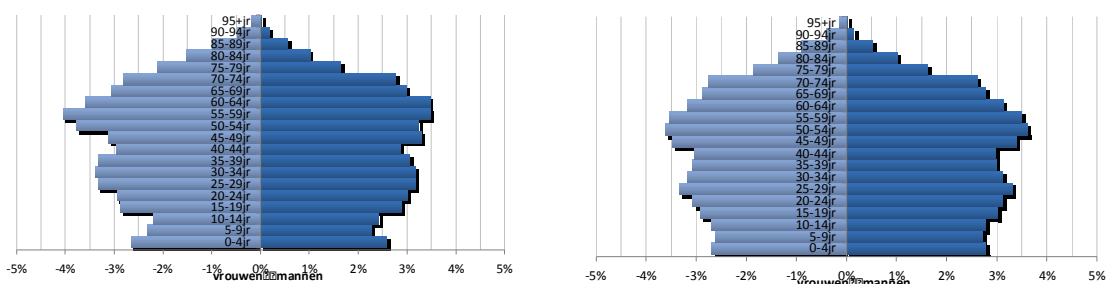
Gemeente Oegstgeest 2010

Provincie Zuid-Holland 2010



Gemeente Oegstgeest 2020

Provincie Zuid-Holland 2020



Bron: CBS (bevolkingsprognose december 2006), 2008.

Prognose provincie

De provincie schat dat het aantal personen in Oegstgeest in de periode 2009-2020 licht zal toenemen en in 2020 uit zal komen op 22.642. Dit is een toename van 3,9% ten opzichte van het geprognosticeerde inwoneraantal in 2009 (bron: Provincie Zuid-Holland, 2008).

De prognose voor de provincie Zuid-Holland laat tot 2020 eveneens een stijging zien van het aantal personen. De geprognosticeerde toename van het aantal personen voor de provincie Zuid-Holland kent met 4,4 % nagenoeg dezelfde stijging als de prognose voor de gemeente Oegstgeest.

De opbouw van de bevolking naar leeftijd zal de komende jaren enigszins wijzigen. Zie ook de onderstaande tabel.

OEGSTGEEST (prognose provincie)										
Jaar	2009	%	2010	%	2015	%	2020	%	2025	%
Leeftijd										
0 - 19 jr	5.463	25%	5.333	25%	5.121	23%	5.067	22%	5.072	22%
20 - 29 jr	2.239	10%	2.215	10%	2.230	10%	2.231	10%	2.232	10%
30 - 54 jr	7.539	35%	7.430	34%	7.333	33%	7.170	32%	7.107	31%
55 - 64 jr	2.877	13%	2.877	13%	3.120	14%	3.366	15%	3.320	14%
65 - 74 jr	1.797	8%	1.902	9%	2.327	11%	2.633	12%	2.837	12%
75+	1.876	9%	1.863	9%	1.986	9%	2.175	10%	2.581	11%
Totaal	21.791	100%	21.620	100%	22.117	100%	22.642	100%	23.149	100%

Bron: Provincie Zuid-Holland, 2008.

Het aandeel van de groep 0 tot 29-jarigen neemt af van 35% naar 32%. Deze afname is toe te schrijven aan de groep 0-19 jarigen (ca. -400 personen).

De groep 30 tot 54-jarigen zal in de periode 2009 tot 2020 afnemen van 35% naar 32%. Dit is een afname van 8,6%. In absolute zin is dit een afname van circa 400 personen.

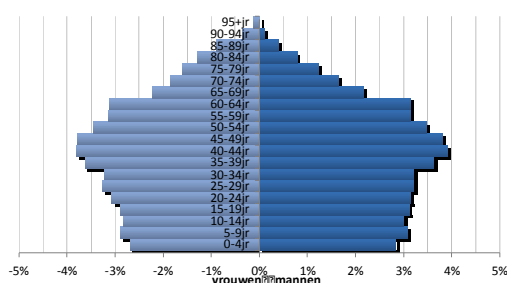
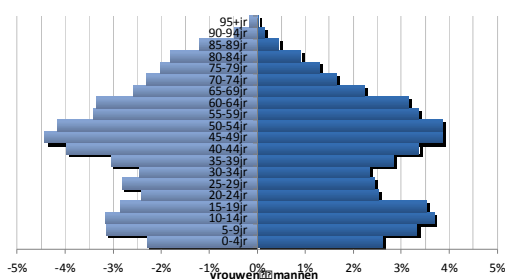
Ook de provincie voorziet een sterke vergrijzing. Tussen 2009 en 2020 is een toename van het aandeel 55-plussers geprognosticeerd van 30% naar 37%. Dit is een toename van ruim 23,3%.

De groei wordt voornamelijk veroorzaakt door de toename van het aandeel 65 tot 74-jarigen met 50,0%. In absolute zin is dit een toename van circa 850 personen.

De zgn. bevolkingspiramiden van Oegstgeest in de jaren 2010 en 2020 lijken op hoofdlijnen op de bevolkingspiramiden van de provincie Zuid-Holland.

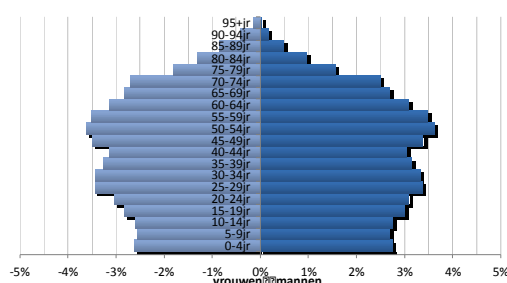
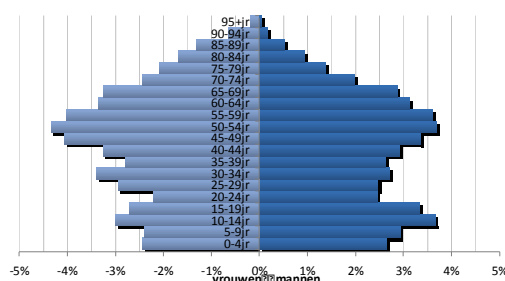
Gemeente Oegstgeest 2010

Provincie Zuid-Holland 2010



Gemeente Oegstgeest 2020

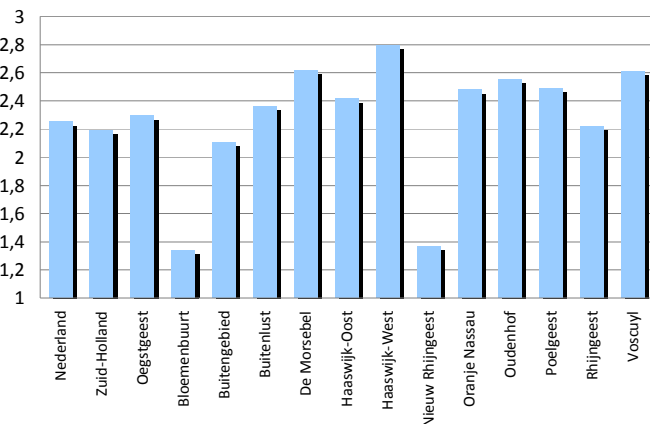
Provincie Zuid-Holland 2020



Huishoudgrootte

De gemiddelde huishoudgrootte van de gemeente ligt met 2,29 boven het landelijk (2,24) en het provinciaal (2,19) gemiddelde.

Gemiddelde huishoudgrootte



Grafiek: Gemiddelde huishoudgrootte (aantal personen), bron: Experian, 2008

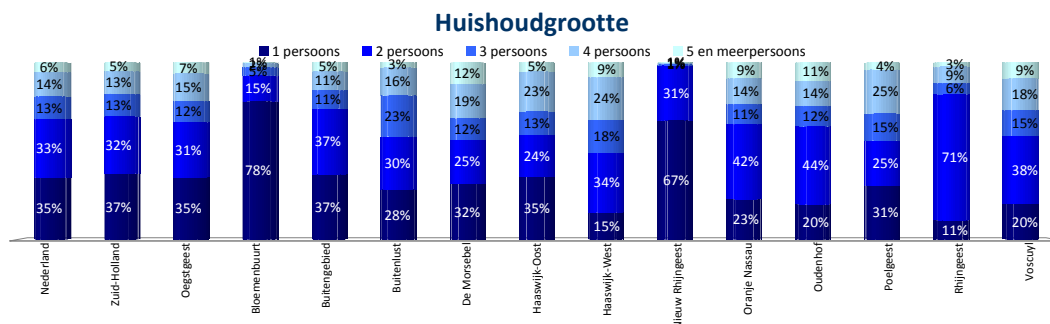
De gemiddelde huishoudgrootte in de wijk Bloemenbuurt ligt onder het gemeentelijke gemiddelde. De gemiddelde huishoudgrootte in de wijk De Morsebel, Haaswijk West en Voscuyl liggen beduidend boven het gemeentelijke gemiddelde.

De gemiddelde huishoudgrootte in Nederland daalt al jaren. Naar verwachting neemt deze in de toekomst verder af als gevolg van een geleidelijke toename van het aantal alleenstaanden. De prognose van het CBS laat in 2020 een gemiddelde huishoudgrootte zien van 2,14. Dit is een afname van 4,5%.

Gezien de sterke vergrijzing in Oegstgeest zal ook de gemiddelde huishoudgrootte in Oegstgeest in de toekomst verder afnemen. De ontwikkeling van de huishoudgrootte van de gemeente Oegstgeest wordt gelijk gesteld met het landelijk gemiddelde. Met dit uitgangspunt zal de gemiddelde huishoudgrootte van de gemeente Oegstgeest in 2020 uitkomen op 2,19.

De huishoudsamenstelling in Oegstgeest kent nagenoeg dezelfde verdeling als in Nederland en de provincie. Op wijkniveau kunnen de volgende bijzonderheden worden opgemerkt:

- Het aandeel één- en tweepersoonshuishoudens ligt in de wijk Bloemenbuurt (93%) veel hoger dan in de totale gemeente Oegstgeest (66%).
- In de wijken Oudenhof (11%) en Morsebel (12%) is het aandeel 5 of meerpersoonshuishoudens aanzienlijk hoger dan het gemeentelijk gemiddelde (7%).



Grafiek: Huishoudgrootte (% van totaal aantal huishoudens per gebied), bron: Experian, 2008

Verhuizingen

De laatste vier jaar laten de cijfers van Oegstgeest een vestigingsoverschot zien. Zie onderstaande tabel.

VESTIGINGSOverschOT	0-25	25-30	30-40	40-50	50-65	65-85	85+	Vestiging	Vertrek	Saldo
2002	-92	-4	-12	16	-24	18	8	1.279	1.369	-90
2003	-68	31	59	-1	-14	55	40	1.322	1.220	102
2004	380	21	60	21	-8	48	33	1.922	1.367	555
2005	-32	29	97	3		39	7	1.744	1.601	143
2006	67	16	182	37	22	8	-6	1.847	1.521	326
<i>Totaal</i>	255	93	386	76	-24	168	82	8.114	7.078	1.036

Tabel: Vestigingsoverschot in aantallen personen per leeftijdscategorie (inclusief immi- en emigratie) gemeente Oegstgeest

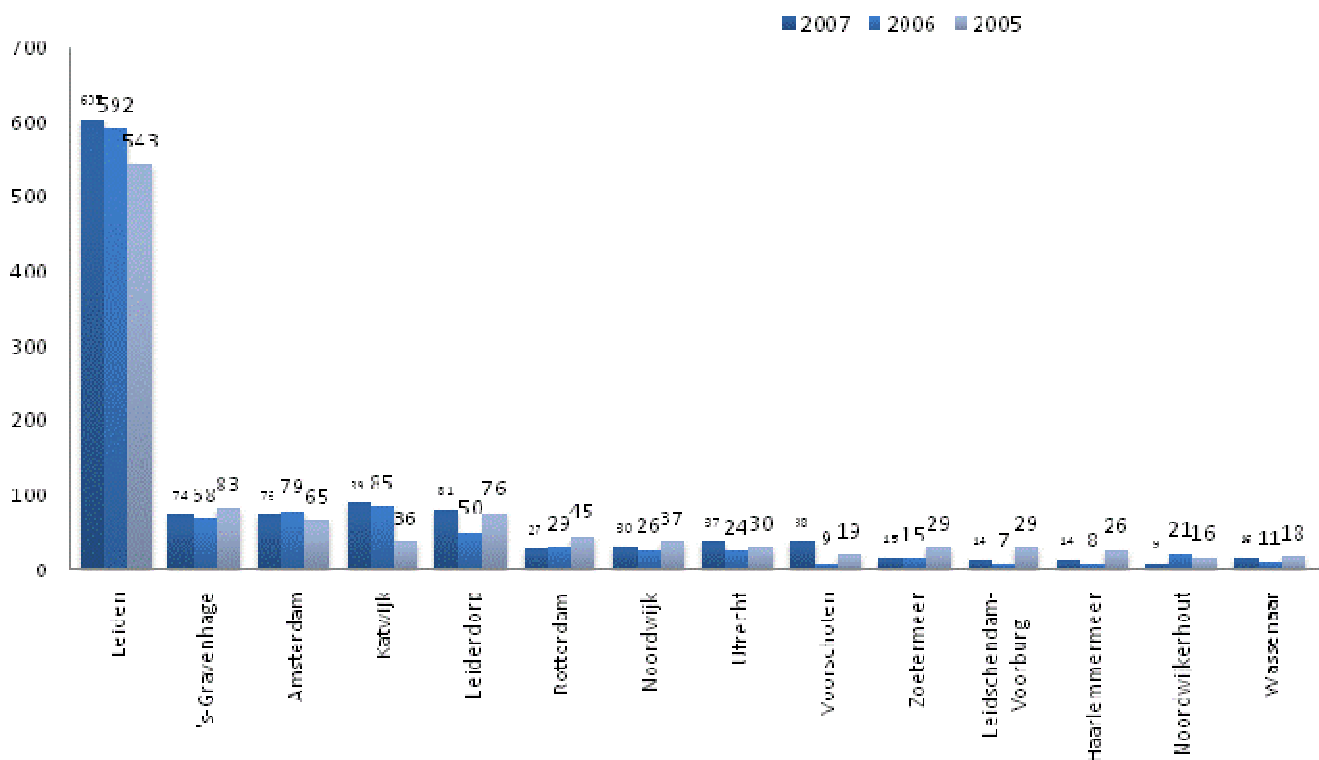
Bron: CBS, 2009

Afgezien van 2002 heeft Oegstgeest de laatste jaren een aanzienlijk vestigingsoverschot. In 2004 was dit vestigingsoverschot erg hoog in vergelijking met de omliggende jaren, dit kan mogelijk verklaard worden dat er toen tijdelijke huisvesting voor studenten in Oegstgeest is gevestigd.

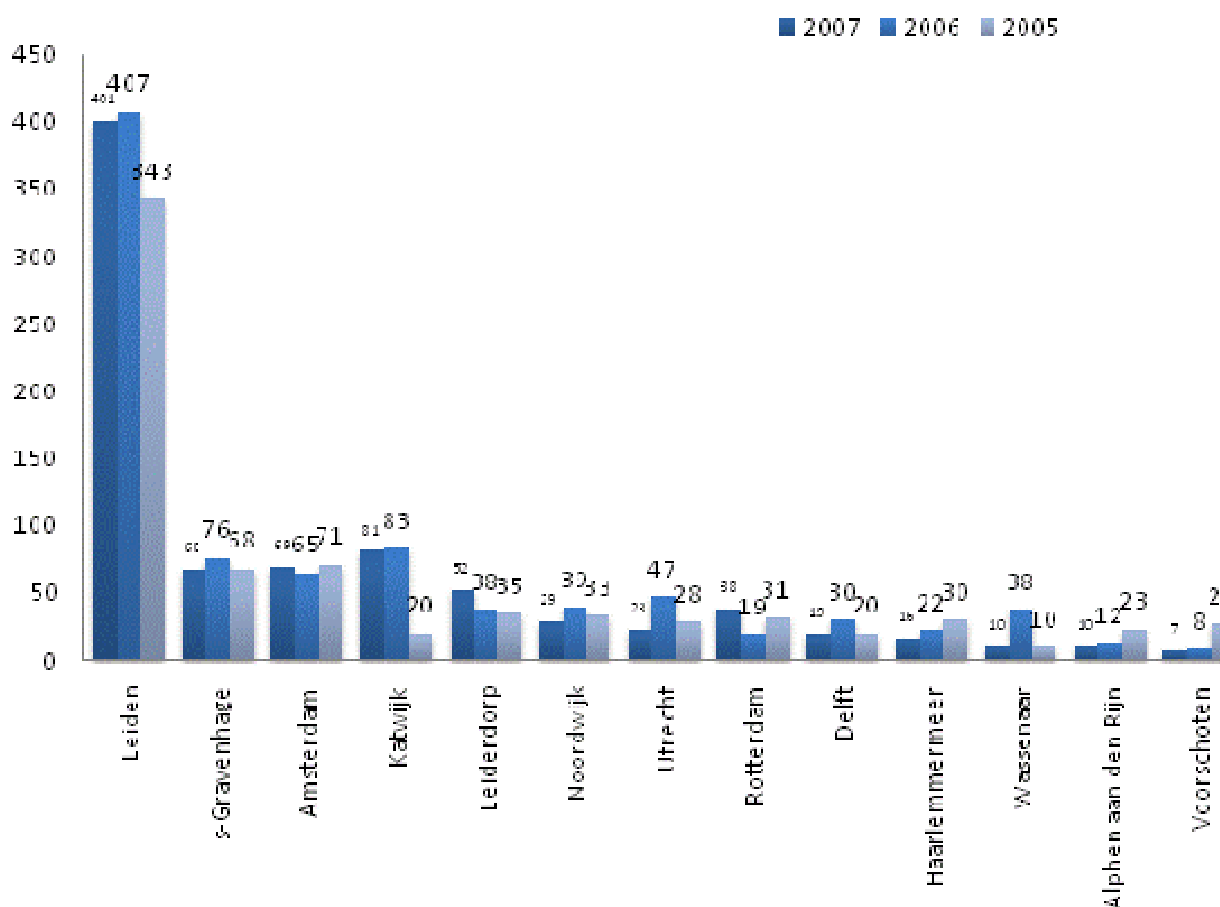
Het vestigingsoverschot is voor het grootste deel toe te schrijven aan de leeftijdscategorie 30 tot 40 jarigen (37%) en 0 tot 25 jarigen (25%).

De leeftijdscategorie 50 tot 65-jarigen laat over de laatste vijf jaren als enige leeftijdscategorie een klein vertrekoverschot zien van 24 personen.

De huishoudens die zich in Oegstgeest vestigen komen voor het overgrote deel uit de gemeente Leiden.



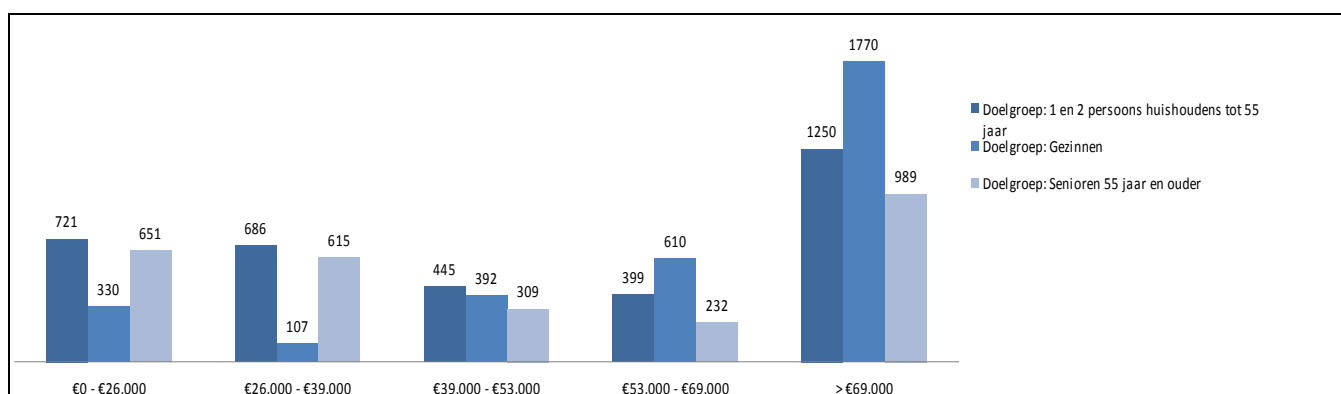
De vertrekkende huishoudens gaan voornamelijk naar de gemeente Leiden.



ECONOMIE

Sociaal economisch

De verdeling van de inkomens over de huishoudens is als volgt:



De aantallen huishoudens zijn berekende gegevens en kunnen daarom alleen als indicatief worden beschouwd. De aantallen zijn berekend uit de volgende variabelen: aantal huishoudens, leeftijd hoofd huishouden, huishoudgrootte en inkomensklassen.

Bron: Experian, bewerkt FM Advies

Opvallend is dat voor Oegstgeest geldt dat in 42% van de huishoudens een hoger gemiddeld jaarinkomen heeft dan € 69.000. Specifiek per doelgroep valt voornamelijk op dat in de doel-

groep gezinnen de gemiddelde jaarinkomens het hoogste liggen. In onderstaande tabel is de procentuele verdeling per doelgroep en voor Oegstgeest totaal weergegeven.

INKOMENSVERDELING	€0 - €26.000	€26.000 - €39.000	€39.000 - €53.000	€53.000 - €69.000	> €69.000
1 en 2 persoons huishoudens tot 55 jaar	21%	20%	13%	11%	36%
Gezinnen	10%	3%	12%	19%	55%
Senioren 55 jaar en ouder	23%	22%	11%	8%	35%
Oegstgeest totaal	18%	15%	12%	13%	42%

Tabel: Inkomensverdeling (% van totaal aantal huishoudens in Oegstgeest), bron: Experian, 2008

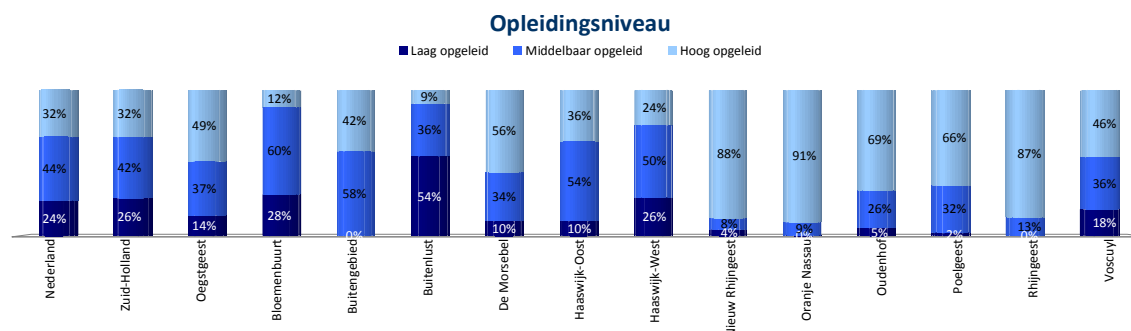
De gemiddelde koopkracht³ in Nederland is gesteld op 100 (koopkrachtindex). De gemiddelde koopkracht in Oegstgeest ligt op 136. Zo'n 73% van de huishoudens heeft een koopkrachtindex die boven het landelijk gemiddelde ligt, waarbij het aandeel met een koopkrachtindex groter dan 160 met 43% een stuk hoger ligt dan het landelijk gemiddelde (11%).

De koopkracht vertoont een gelijk beeld met het bruto gezinsinkomen. Zie onderstaande tabel:

Omschrijving	<=40	41-60	61-80	81-100	101-120	121-140	141-160	>=161	Gem. Kk.
Nederland	3%	22%	13%	13%	17%	12%	10%	11%	100
Zuid-Holland	3%	29%	12%	9%	13%	10%	10%	14%	99
Oegstgeest	1%	19%	4%	3%	12%	2%	16%	43%	136
Bloemenbuurt	0%	27%	14%	17%	33%	0%	4%	5%	87
Buitengebied	0%	5%	0%	0%	0%	5%	21%	68%	173
Buitenlust	9%	59%	0%	0%	7%	2%	5%	18%	83
De Morsebel	0%	24%	2%	0%	19%	0%	10%	46%	133
Haaswijk-Oost	2%	24%	6%	0%	13%	0%	17%	38%	125
Haaswijk-West	0%	35%	0%	0%	2%	0%	17%	47%	128
Nieuw Rhijngceest	0%	4%	0%	1%	0%	81%	0%	14%	143
Oranje Nassau	0%	1%	0%	0%	2%	0%	29%	68%	177
Oudenhof	0%	14%	0%	0%	6%	0%	10%	69%	161
Poelgeest	0%	3%	0%	0%	22%	0%	28%	46%	153
Rhijngceest	0%	4%	0%	0%	0%	1%	20%	75%	182
Voscuyl	1%	20%	3%	2%	5%	0%	18%	51%	142

Grafiek: Koopkrachtverdeling (% van totaal aantal huishoudens per gebied), bron: Experian, 2008

Het gemiddelde opleidingsniveau in Oegstgeest ligt een stuk hoger ten opzichte van zowel het Nederlandse gemiddelde als het provinciale gemiddelde. Vooral in de wijken Oranje Nassau en Rhijngceest zijn veel hoogopgeleiden. In de wijken Buitenlust, Bloemenbuurt en Haaswijk West bevinden zich de meest laag opgeleiden.



Tabel: Opleidingsniveau (% van totaal aantal huishoudens per gebied), bron: Experian, 2008

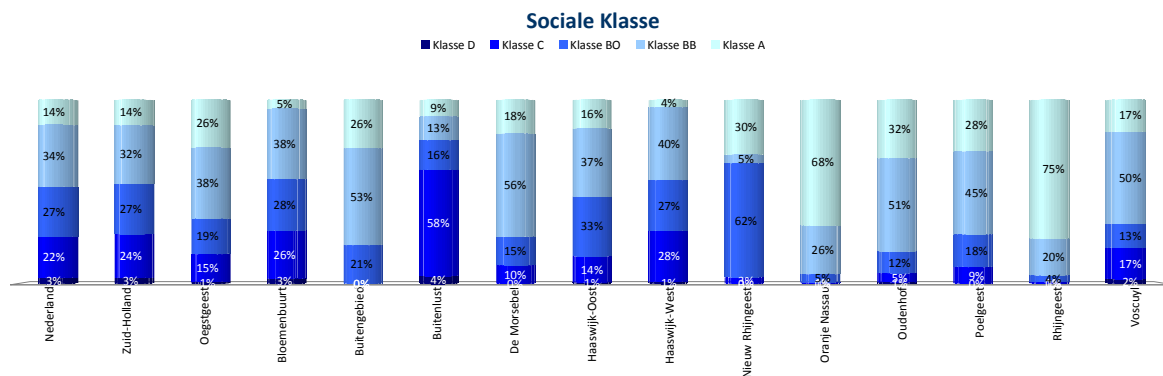
³ Onder koopkrachtindex wordt verstaan het vrij besteedbaar inkomen, bruto inkomen + ander inkomen (bv. subsidies), onder aftrek van belastingen, vaste lasten en minimale uitgaven voor voeding, kleding en schoeisel. In 2009 ligt de gemiddelde koopkracht in Nederland op circa € 16.000.

In vergelijking met Nederland en de provincie Zuid-Holland heeft de gemeente Oegstgeest een aanzienlijke hogere vertegenwoordiging in de sociale klasse A en BB. De verdeling van de sociale klassen is een combinatie van opleidingsniveau en soort werk.

In de wijken Oranje-Nassau, Rhijngest en Oudenhof zijn de sociale klassen A en BB meer vertegenwoordigd dan op het gemeentelijk gemiddelde.

De wijk Buitenlust heeft een opvallend hoog aandeel in de klasse C.

Zie onderstaande tabel:



Grafiek: Sociale klasse (% van totaal aantal huishoudens per gebied), bron: Experian, 2008

Toelichting sociale klasse:

SOCIALE KLASSE

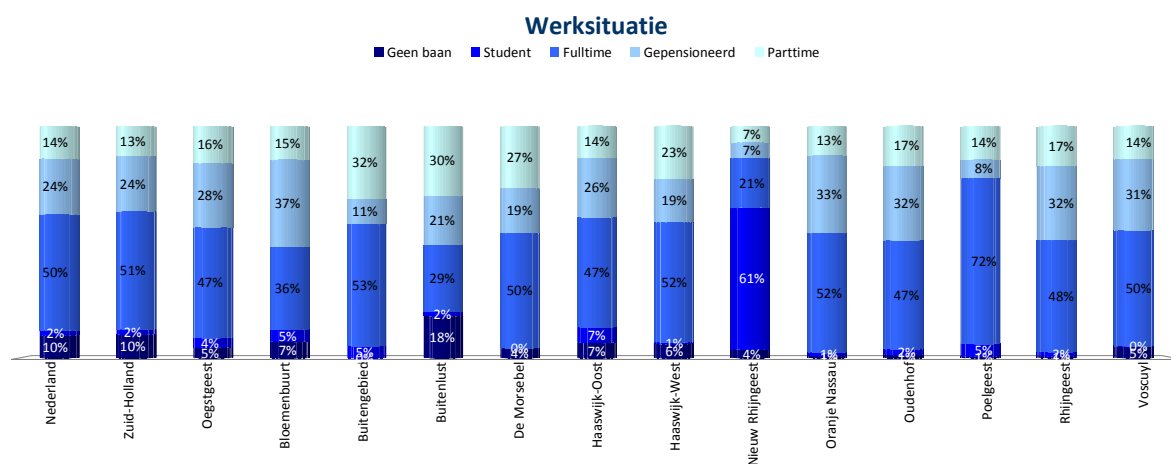
Beroep

Hoogst genoten opleiding kostwinner

	Hoger wetenschappelijk	Hoger beroeps	Hoger algemeen	Middelbaar beroeps	Middelbaar algemeen	Lager beroeps	Lager	Onbekend
Directiemanager 6+ personeel	A	A	A	A	BB	BO	BO	BO
Directiemanager <6 personeel	A	A	A	A	BB	BO	BO	BO
Eigenaar bedrijf/winkel 6+ personeel	A	A	A	A	BB	BO	BO	BO
Eigenaar bedrijf/winkel <6 personeel	A	A	A	A	BB	BO	BO	BO
Boer of tuinder	A	A	A	A	BB	BO	BO	BO
Hoger employee	A	BB	BB	BB	BB	BO	BO	BO
Middenkader (gespec.)	A	BB	BB	BB	BO	C	C	C
Middenkader (niet gespec.)	A	BB	BB	BB	BO	C	C	C
Lager employee (gespec.)	A	BO	BO	BO	C	C	C	C
Lager employee (niet gespec.)	A	BO	C	C	C	C	D	D
Huisvrouw	BO	BO	C	C	C	C	D	D
Student/geen beroep	BO	BO	C	C	C	D	D	D

Als we naar de werksituatie in de gemeente Oegstgeest kijken is de verdeling in grote lijnen hetzelfde als het landelijk en provinciaal gemiddelde. Het aandeel bewoners zonder baan ligt met 5% lager dan de provincie (10%) en Nederland (10%). In de wijk Buitenlust is het aandeel van de bewoners zonder baan 18%.

Zie ook de grafiek.



Grafiek: Werksituatie hoofd huishouders (% van totaal aantal huishoudens per gebied), bron: Experian 2008

Consumenten segmenten

Veel bedrijven houden zich bezig met consumentenvoorkeuren. Ook Experian maakt gebruik van consumentensegmenten. Ondanks dat dit soort indelingen generaliserend is geeft het wel een beeld van een wijk.

Voor de onderscheidende wijken in Oegstgeest zijn de volgende consumentensegmenten in beeld gebracht:

MOSAIC Type	Oegstgeest	Bloemenbuurt	Buitengebied	Buitenlust	De Morsebel	Haaswijk-Oost	Haaswijk-West	Nieuw Rhijnegeest	Oranje Nassau	Oudenhof	Poelgeest	Rhijnegeest	Voscuyl
A De Vrije Geesten	164	0	0	0	0	164	0	0	0	0	0	0	0
B De Ontwikkelde Stedelingen	1.288	883	4	0	85	21	0	0	8	77	159	0	51
C De Knokkers	488	344	0	20	70	21	0	11	0	18	0	0	4
D De Dynamische Families	408	19	0	40	46	0	0	0	24	0	222	0	57
E De Modale Burgers	927	63	2	223	0	86	218	0	25	46	0	0	264
F De Succesvolle Gezinnen	3.416	78	3	18	281	712	549	0	551	506	140	29	549
G De Traditionalisten	35	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	35
H Het Landelijke Gezinsleven	122	0	0	0	0	0	0	1	0	10	0	0	111
I De Welgestelden	2.238	69	10	30	60	193	0	170	1.114	289	195	81	27
J De Pensioengenieters	412	236	0	0	0	139	19	0	0	18	0	0	0
Totaal	9.498	1.692	19	331	542	1.336	786	182	1.722	964	716	110	1.098

Oegstgeest

Ontbrekende segmenten

G De Traditionalisten	0%
H Het Landelijke Gezinsleven	1%
A De Vrije Geesten	2%

Sterk vertegenwoordigde segmenten

F De Succesvolle Gezinnen	36%
I De Welgestelden	24%
B De Ontwikkelde Stedelingen	14%

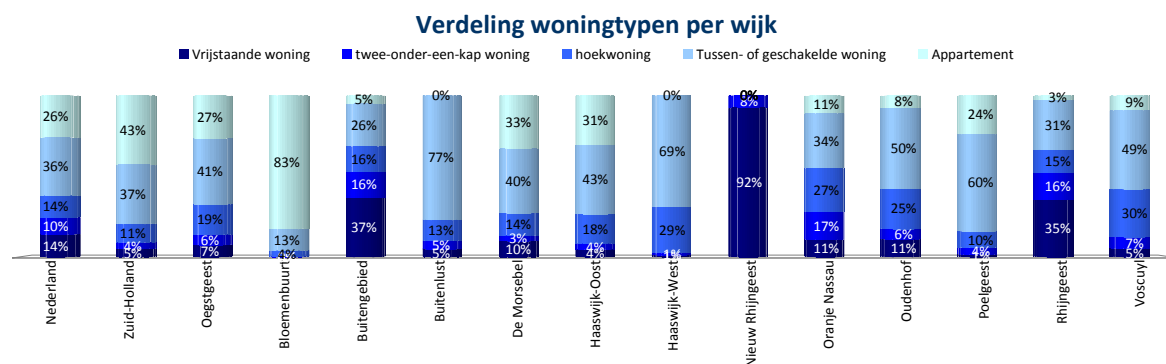
Tabel: Mosaic Typen (aantallen huishoudens per wijk), bron: Experian, 2008

WONINGVOORRAAD Algemeen

De woningvoorraad in Oegstgeest bestaat uit 9.498 woningen. Onderstaande tabel geeft het aantal huur- en koopwoningen per wijk weer.

	Koop	Huur Buitenlust	Huur overig	Totaal
Oegstgeest	7.222	1.288	988	9.498
Bloemenbuurt	1.038	605	49	1.692
Buitengebied	18	0	1	19
Buitenlust	106	211	14	331
De Morsebel	373	168	1	542
Haaswijk-Oost	901	137	298	1.336
Haaswijk-West	513	167	106	786
Nieuw Rhijngeest	164	0	18	182
Oranje Nassau	1.663	0	59	1.722
Oudenhof	800	0	164	964
Poelgeest	685	0	31	716
Rhijngeest	103	0	7	110
Voscuyl	858	0	240	1.098

De verdeling van de verschillende woningtypen wordt in onderstaande grafiek weergegeven.



Grafiek: Verdeling woningtypen (% van totaal aantal woningen per gebied), bron: Experian, 2008

Qua verdeling van woningtypen is Oegstgeest in grote lijnen gelijk met de landelijke verdeling van woningtypes. In vergelijking met de provincie valt het lagere percentage appartementen op. Oegstgeest heeft een aandeel van 27% appartementen en de provincie een aandeel van 43%.

De wijk Bloemenbuurt heeft een relatief erg hoog aandeel appartementen (83%) en de wijken Buitenlust, Haaswijk-West en Poelgeest hebben een relatief erg hoog aandeel tussen- en geschakelde woningen.

De gemiddelde WOZ-waarde in de gemeente Oegstgeest bedraagt circa € 363.000 (waardeprijddatum taxatie 1-1-2007). Deze gemiddelde WOZ-waarde ligt een stuk boven het landelijk (€ 233.000) en provinciaal (€ 217.000) gemiddelde.

HUURWONINGEN

De woningmarkt van de gemeente Oegstgeest bestaat voor 69% uit koopwoningen en voor 24% uit huurwoningen. Voor 7% van alle woningen geldt dat de eigenaar een natuurlijke persoon is, maar dat de woning op een ander naam staat geregistreerd. In de onderstaande tabel is weergegeven wat de verhoudingen huur- en koopwoningen zijn in de verschillende wijken.

	Koop	Huur	Overig
<i>Oegstgeest</i>	69%	24%	7%
<i>Bloemenbuurt</i>	54%	39%	7%
<i>Buitengebied</i>	89%	5%	5%
<i>Buitenlust</i>	28%	68%	4%
<i>De Morsebel</i>	65%	31%	4%
<i>Haaswijk-Oost</i>	64%	33%	4%
<i>Haaswijk-West</i>	63%	35%	3%
<i>Nieuw Rhijngeest</i>	86%	10%	4%
<i>Oranje Nassau</i>	84%	3%	12%
<i>Oudenhof</i>	76%	17%	7%
<i>Poelgeest</i>	90%	4%	6%
<i>Rhijngeest</i>	82%	6%	12%
<i>Voscuyl</i>	72%	22%	6%

Tabel: Eigendom woningen (% woningen per wijk), bron: Experian 2008

Naast Woningstichting Buitenlust verhuren de volgende partijen eveneens woningen in Oegstgeest:

- Vitalis
- DUWO
- SLS Wonen
- Verschillende particuliere verhuurders

De woningvoorraad van Woningstichting Buitenlust kan onderverdeeld worden per doelgroep. In onderstaand overzicht is te zien welke aantallen woningen er per doelgroep beschikbaar zijn (peildatum 1 juli 2007).

Woningstichting Buitenlust	Goedkoop	Betaalbaar	Duur	Luxe
1/2 persoons	40	309	0	0
Meerpersoons	175	519	1	15
Senioren	0	104	0	44
Jongeren	81	0	0	0

Bijna alle woningen (95%) van Woningstichting Buitenlust worden verhuurd onder de huurtoeslaggrens.

KOOPWONINGEN

In de gemeente Oegstgeest lag de gemiddelde koopsom van eengezinswoningen in 2007 op € 429.901 (bij 284 transacties). De gemiddelde koopsom van de meergezinswoningen lag in 2007 op € 197.705 (bij 123 transacties).

De ontwikkeling van de gemiddelde koopsommen en transacties in de gemeente Oegstgeest zijn in onderstaande tabel weergegeven. Het betreft de periode 2000 – 2007.

AANTAL TRANSACTIES EN GEMIDDELDE KOOPSOMMEN GEMEENTE OEGSTGEEST 2000-2007				
Jaar	Eengezinswoningen		Meergezinswoningen	
	Transacties	Gemiddelde koopsom	Transacties	Gemiddelde koopsom
2000	186	€ 317.455	124	€ 129.034
2001	200	€ 340.040	132	€ 147.106
2002	171	€ 365.147	132	€ 162.512
2003	193	€ 353.160	114	€ 188.896
2004	188	€ 380.818	149	€ 183.784
2005	217	€ 429.323	147	€ 190.953
2006	199	€ 401.279	133	€ 195.452
2007	284	€ 429.901	123	€ 197.705

Bron: DIMO, Kadaster geregistreerde woningtransacties

BIJLAGE 2 NIEUWBOUWPROGRAMMA OEGSTGEEST

Projecten	Deelprojecten	Oplevering (jaartal)	Gereali-seerd/ gepland	Resultaatvelden! Niet invullen!						
				Resultaat sloop + nieuwbouw	Resultaat overige toev. en ontr.	Sociale sector nieuwbouw		Vrije sector nieuwbouw		% sociaal van de nieuwbouw
						per.deel-project	project-TOTALEN	per.deel-project	project-TOTALEN	
POELGEEST										
<i>NIEUWBOUW</i>	<i>Lange Voortse Strip</i>									
	Renbaan Noord	2011	19	19	0	19				
	Heemland Terras 10-14	2011	78	78	0	78				
	Clusiusshof	2010	188	188	134	54				
	Lange Voortse driehoek	2011	13	13	0	13				
<i>SLOOP</i>	geen sloop		0	0	0	0				
<i>OVERIGE TOEV.</i>					0					
<i>OVERIGE ONTR.</i>					0					
	Poelgeest totaal	2010-2012		298	0	134		164		45%
NIEUW-RHIJNGEEST										
<i>NIEUWBOUW</i>	deelgebied 1	2012-2014	92	92	0					
	deelgebied 6 Rhijnwaeter	2009-2010	40	40	0	40				
	deelgebied 6 Batavia	2009-2010	87	87	87	0				
	deelgebied 6 en 9	2010	119	119	46	73				
	deelgebied 6 en 9	2011	220	220	72	148				
	deelgebied 6, 9 en 7	2012	271	271	74	197				
	deelgebied 6, 9 en 7	2013	202	202	0	202				
	deelgebied 9 en 7	2014	190	190	55	135				
	deelgebied 7	2015	177	177	0	177				
ZUID	deelgebied 8	2012-2016	99	99	16	83				
	deelgebied 8	2012-2016	250	250	75	175				
<i>SLOOP</i>	geen sloop			0	0	0				
<i>OVERIGE TOEV.</i>					0					
<i>OVERIGE ONTR.</i>					0					
	Nieuw-Rhijngceest totaal	2010-2016		1747	0	425		1230		24%
Piet Heijnlaan / Hazenboslaan: HOFWIJCK										
<i>NIEUWBOUW</i>	middeldure huurappartementen	2013		69	0	69				
	bouw nieuw Hofwijck intra: extramuraal= ca. 50%:50%	2015		68	34	34				
	Soc. woningen Hazenboslaan bij nieuw Hofwijck	2012		33	33	0				
<i>SLOOP</i>	verzorgings/verpleeghuis	2013		-100	0					
<i>OVERIGE ONTR.</i>	Aanleunwoningen Piet Heinln bij oud Hofwijck	2011	-28		-28					
	Woningen Hazenboslaan bij oud Hofwijck	2011	-18		-18					
	Hofwijck totaal			170	-46	67		103		39%
APOLLOLAAN										
	Bouwdeel 1C	2010	42	42	42	24				
	Bouwdeel 1B	2010	4	4	4	1				
	Bouwdeel 2 WWZ	2010	60	60	0	0				
	Bouwdeel 2 WWZ/Gemiva	2010	14	14	0	0				
	Bouwdeel 3	2010	25	25	0	0				
	Bouwdeel 5A en 5B	2010	34	34	0	0				
<i>OVERIGE TOEV.</i>					0					
<i>OVERIGE ONTR.</i>					0					
	Apollolaan totaal	2010-2013		179	0	46		25		26%
DUIVENVOORDESTR (ASC)										
<i>NIEUWBOUW</i>		2012-2013	50	50	0	50				
<i>SLOOP</i>	geen sloop		0	0	0	0				
<i>OVERIGE TOEV.</i>	kleinschalig wonen dementerende ouderen		6		6					
<i>OVERIGE ONTR.</i>					0					
	Duivenvoordestr. totaal			50	6	0		50		0%

BIJLAGE 3 STERRENSYSTEEM

Het sterrenstelsel dat Woningstichting Buitenlust hanteert, is ontleend aan de Regionale prestatieafspraken rond Wonen, Zorg en Welzijn in Zuid-Holland Noord.

In de regionale prestatieafspraken Wonen-Zorg-Welzijn (WZW) wordt een 'sterrenstelsel' geïntroduceerd waarmee woningen op het gebied van levensloopbestendigheid kunnen worden ingedeeld. Dit classificatiesysteem van woningen beoordeelt woningen los van de zorgintensiteit. Het beoordeelt de fysieke toe- en doorgankelijkheid van de woning. In onderstaand kader een overzicht van de eisen waaraan een woning moet voldoen om een bepaald aantal sterren te halen.

Indeling van het sterrenstelsel volgens de prestatieafspraken WZW (RCG-ZHN, 2006)

Nul sterren: de woning is niet geschikt voor bewoners met beperkingen bij het lopen.

* Eén ster: traploze woning, d.w.z. de woning heeft geen trappen en ligt op de begane grond of is per lift bereikbaar. De woning heeft wel kleine opstappen die met drempelhulpen niet zijn aan te passen. De drempels liggen (na aanpassing) niet in de doorlooperoute van het woongebouw en de woning.

** Twee sterren: rollator toe- en doorgankelijke woning

*** Drie sterren: rolstoel toegankelijk, rollator toe- en doorgankelijk

**** Vier sterren: rolstoel toe- en doorgankelijk

***** Vijf sterren: complex rolstoel toe- en doorgankelijk, brancard toegankelijk

Het systeem gaat, naast de aangegeven karakteristieken, uit van minimale oppervlaktematen waaraan verblijfsruimten moeten voldoen, willen zij toe- en doorgankelijk en bruikbaar zijn voor zorgverlening. Dit classificatiesysteem is met name bestemd voor woningcorporaties. Volgens de prestatieafspraken kan dit systeem:

- helpen keuzes te maken voor wat betreft de door te voeren maatregelen bij het op plussen van woningen;
- een instrument zijn om het woningbezit in kaart te brengen;
- een instrument zijn om te hanteren bij het adverteren en aanbieden van woningen.

Het classificatiesysteem kan daarmee een bijdrage leveren aan een evenwichtige levensloopbestendige opbouw van de woningvoorraad van Oegstgeest.

De Vereniging van Woningcorporaties Holland Rijnland (VWHR) heeft het belang en de invoering van het sterrenstelsel onderschreven. Afgesproken is dat "gemeenten in ieder geval voor alle nieuwbouwwoningen registreren welke sterrenklasse deze hebben" (RCG-ZHN, 2006).