



Vitaliteitsonderzoek Stompwijk

Rapportage

Adviesraad Stompwijk
Gemeente Leidschendam-Voorburg

Auteurs(s)

Springco Urban Analytics

Datum

24 maart 2025

Managementsamenvatting	3
1. Inleiding	6
2. Context	9
3. Woningbehoefte	15
4. Voorzieningen	20
5. Kwalitatieve vraag	26
6. Bouwscenario's	32

Bijlagen	
Onderzoeksmethode	37
Enquête resultaten	39
Leefstijlen en woonmilieus	53

Management samenvatting

Management samenvatting (1)

Het vitaliteitsonderzoek Stompwijk brengt maatregelen in beeld voor het behoud van de vitaliteit en de leefbaarheid van het dorp. Deze zijn vervat in 3 scenario's.

1. Autonome groei, gebaseerd op de bevolkingsprognose. Het bouwprogramma bedraagt ongeveer 40 woningen. Dit scenario past wel bij de absolute omvang van de bevolking, maar sluit onvoldoende aan op de woonwensen en het programma ondersteunt de vitaliteit onvoldoende.
2. Woonwensen, gebaseerd op het landelijk WoON-onderzoek en een enquête onder de inwoners. Dit scenario gaat uit van maximale doorstroming in de woningvoorraad. Hiervoor is een bouwprogramma nodig van ongeveer 65 woningen. Dit scenario sluit aan op de vraag. Dit scenario accepteert een daling van jongeren en middengroepen, waardoor dit scenario de vitaliteit onvoldoende borgt.
3. Vitaliteit: dit scenario leidt tot een bevolkingsstructuur die het draagvlak voor verenigingen en voorzieningen ondersteunt. Dit scenario vereist een aanvullend bouwprogramma van 30 woningen voor jongeren en 95 woningen voor middengroepen. In totaliteit bestaat het programma uit bijna 200 woningen.

Kernvoorzieningen voor de leefbaarheid van een dorp zijn een basisschool, een supermarkt, een buurthuis, een huisarts, sportfaciliteiten en OV. Deze voorzieningen zijn alle in Stompwijk aanwezig. Het draagvlak voor de supermarkt, huisartsenpraktijk en cultuur, zoals het buurthuis, is bij de huidige omvang van het dorp kritisch.

Voor het behoud van de vitaliteit moet voorkomen worden dat werkgelegenheid verdwijnt. Bij een bevolkingsgroei van 4% zijn ongeveer 40 extra banen nodig.

Wonen

1. Scherpe daling jongeren en middengroepen bij autonome bevolkingsontwikkeling
2. Doorstroming vindt niet/ nauwelijks plaats door onvoldoende aanbod
3. Tekorten aan gestapelde woningen, goedkope grondgebonden woningen, kleinere woningen
4. 3 scenario's tot 2040: van +39 tot +188 woningen
5. Groot draagvlak voor nieuwbouw Westeinderpolder en inbreidingslocaties, minder op de sportvelden
6. Vraag vanuit bewoners om huishoudens met binding tot Stompwijk voorrang te geven

Voorzieningen

1. Het draagvlak voor kernvoorzieningen supermarkt, huisartsenpraktijk en cultuur is kritisch
2. Er zijn relatief veel vrijwilligers en grote bereidheid bij te dragen aan de leefbaarheid van het dorp

Werken

1. Voorkomen moet worden dat werkgelegenheid verdwijnt. Er is behoefte aan minimaal 4.000 m2 werkruimte.

Management samenvatting (2)

De woningverdeling van de scenario's is weergegeven in de tabel. De kwalitatieve uitwerking van het programma richt zich bij voorkeur op het realiseren en versterken van een dorpse identiteit.

Eigendom	Type	Prijs	Voorraad	Scenario 1 (autonoom)	Scenario 2 (woonwensen)	Scenario 3 (vitaliteit)
Huur	EGW	<€880	135	6	1	15
		€880 - €1185	10	0	10	11
		>€1185	75	3	0	0
	MGW	<€880	45	2	10	24
		€880 - €1185	10	0	6	7
		>€1185	5	0	3	3
Koop	EGW	<€300k	5	0	8	14
		€300k - €400k	110	5	7	26
		€400k - €500k	105	4	7	35
		€500k - €600k	70	3	0	0
		>€600k	355	15	0	29
	MGW	<€300k	0	0	3	5
		€300k - €400k	0	0	3	4
		€400k - €500k	10	0	3	9
		€500k - €600k	0	0	0	0
		>€600k	10	0	3	4
Totaal			945	39	63	188

Dit zijn de rekenkundige uitkomsten van de analyse. Vanwege de lage waarden per cel zijn de waarden niet afgerond.



Inleiding

Aanleiding

Vitaliteit en leefbaarheid in Stompwijk

In de koersnotitie omgevingsvisie 2050 van de gemeente Leidschendam-Voorburg wordt het behoud van vitaliteit en leefbaarheid van Stompwijk als doel gesteld. Dit leidt tot de volgende vragen:

- Hoeveel en wat moeten we bouwen om draagvlak voor voorzieningen (school, supermarkt, huisarts, buurthuis, ...) te behouden?
- Wat is de woningvraag vanuit de bevolking van Stompwijk (starters/jongeren, doorstromers, ouderen, (potentiële) terugkeerders en vanuit buiten Stompwijk?
- Wat is een optimaal bouwprogramma voor de gewenste bevolkingssamenstelling?
- Wat is een verstandige fasering en tempo?
- Welke ruimte voor werkgelegenheid is gewenst, rekening houdend met de schaal van het dorp?

Dit onderzoek geeft antwoord op deze vragen.

Stompwijk is een dorpse kern. De schaal, aard en dynamiek is heel anders dan in Voorburg en Leidschendam. Maar ook voor Stompwijk is het zaak te groeien en ruimte te scheppen voor nieuwe woningen. Naast de behoefte aan woningen voor de inwoners van Stompwijk is dit ook essentieel voor het voorzieningenniveau en daarmee het waarborgen van de leefbaarheid en de vitaliteit van het dorp.

Koersnotitie omgevingsvisie 2050, Gemeente Leidschendam-Voorburg, 2024

Aanpak en methode

Vitaliteit en leefbaarheid in Stompwijk

1. **Woningmarkt:** We brengen de huidige situatie in kaart met een analyse van huishoudenskenmerken (wie woont er nu in Stompwijk) en woningvoorraad (type, eigendom, prijs) uitgewerkt op kaarten. We bepalen de effectieve vraag naar een woning in Stompwijk en de mismatch tussen vraag en aanbod. Deze analyse vormt de basis voor de analyse van het bouwprogramma en de effecten ervan op de doorstroming en de bevolkingsstructuur.
2. De **bevolkingsprognose** voor Stompwijk (autonoom) leiden we af uit de prognose voor de gemeente Voorburg-Leidschendam. Daarnaast onderzoeken we het effect van het nieuwbouwprogramma op de bevolkingssamenstelling in enkele scenario's.
3. **Voorzieningen.** We onderzoeken alle dorpen in Nederland op de voorzieningenstructuur in relatie tot de omvang van deze dorpen. Deze kantelpunt-analyse geeft aan bij hoeveel huishoudens er draagvlak is voor een school, een supermarkt, etc.
4. We doen een analyse van het aantal **vrijwilligers** in Nederland en hoe Stompwijk daarin scoort.
5. **Werkgelegenheid** in het dorp draagt bij aan de vitaliteit en de leefbaarheid. We maken een analyse van het aantal banen en vestigingen per inwoner in Stompwijk en vergelijken dat met die in andere delen van de gemeente en andere dorpen.
6. **Enquête.** We vinden het belangrijk om de stem van de inwoner van Stompwijk goed te horen. We doen dat met een enquête onder de bevolking. Dit geeft een stevige onderbouwing en vergroot het draagvlak van maatregelen onder de bevolking. Ook zijn keuzen die vervolgens worden gemaakt in de bouwprogrammering beter uitlegbaar.
7. **Rapportage.** We verwerken de onderzoeksresultaten in een rapportage.

Deel 1

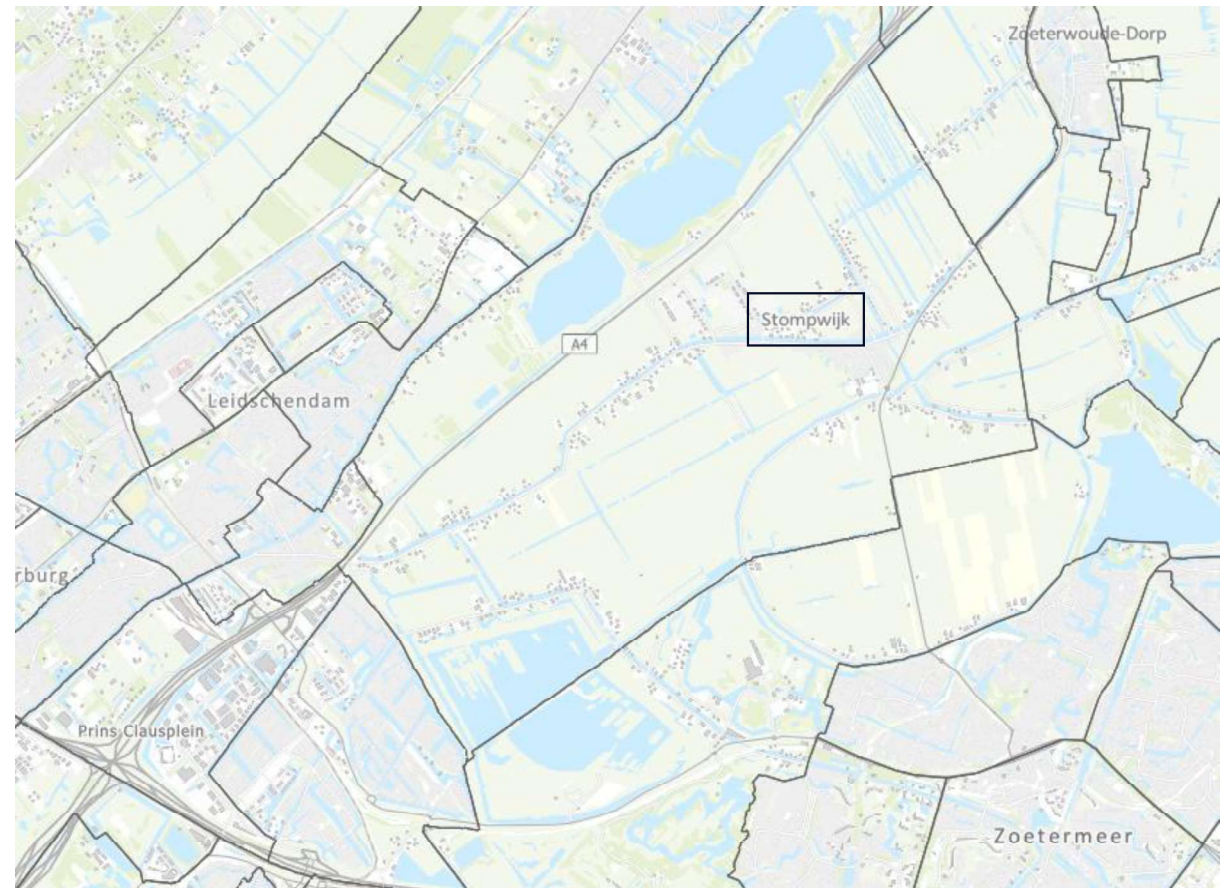
Context

Context

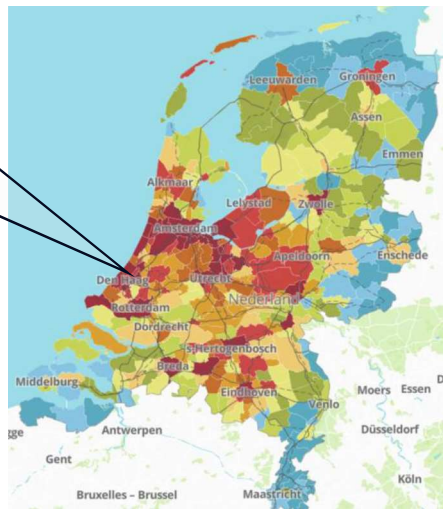
Kenmerken

Enkele kenmerken van Stompwijk zijn:

- Dorpse kern in landelijk gebied
- In directe omgeving van grote steden
- 2.355 inwoners
- 955 woningen, grotendeels tussen 1960-2000 gebouwd
- Oververhitte woningmarkt (zie onder)



In 2024 zijn er 1.184 woningen verkocht in Leidschendam-Voorburg voor een gem. prijs van €474.400. Het aantal huishoudens zal tot 2033 toenemen met 2.220. Leidschendam-Voorburg staat op plek 35 van 342 gemeenten.



Hittekaart woningmarkt 2025, BPD 2025

Context

Leefbaarheid

Het ministerie van VRO publiceert de leefbaarometer voor alle gebieden in Nederland. De leefbaarheid wordt daarin gemeten langs verschillende dimensies:

- Fysieke omgeving
- Sociale samenhang
- Onveiligheid en overlast
- Voorzieningen
- Woningen

Voor Stompwijk is de kwalificatie van de leefbaarheid ruim voldoende tot zeer goed.

Op de volgende bladzijde worden de vijf dimensies weergegeven. Een neutrale tot negatieve bijdrage wordt geleverd op de dimensies **fysieke omgeving** en **voorzieningenstructuur**. Let wel, dit is afgezet tegen het gemiddelde in heel Nederland (Stompwijk heeft immers geen ziekenhuis of middelbare school). Een neutrale tot positieve bijdrage wordt geleverd op de onderdelen **veiligheid**, **sociale samenhang** en de **woningvoorraad**.



Leefbaarheid, leefbaarometer 2022, ministerie VRO

Context

Bijdrage aan leefbaarheid

De afzonderlijke dimensies van leefbaarheid zijn hieronder weergegeven als de bijdrage die ze leveren aan de leefbaarheid als geheel. Bij voorzieningen zie je dat dit onderdeel vooral in het buitengebied negatief scoort (verder weg gelegen van supermarkt, sport, lagere school, buurthuis). De kern is minder uitgesproken en laat geen afwijkingen zien van de leefbaarheid die ruim voldoende scoort.



Demografie

Prognose

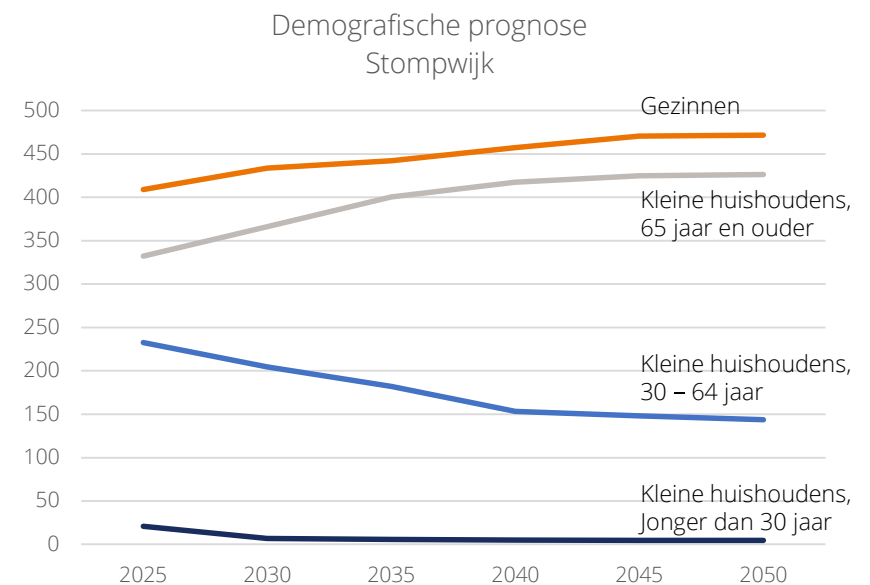
In de demografische prognose van Stompwijk wordt uitgegaan van een groei van de woningvoorraad met **ongeveer 40 woningen in de periode 2025 tot 2040** en met nog eens 15 woningen in de periode tot 2050.

Bij een trendmatige ontwikkeling (geboortes, sterftes, huishoudenvorming, binnenlandse en buitenlandse migratie) zullen de volgende veranderingen zich voordoen:

- Jongeren (onder 30 jaar) dalen met 75%: van 20 huishoudens naar 5)
- Middengroep (kleine huishoudens tussen 30 en 65 jaar) daalt met 34%
- Ouderen (boven 65 jaar) stijgen met 26%
- Gezinnen stijgen met 12%

In totaal neemt het aantal huishoudens met 4% toe.

In deze rapportage schetsen we enkele scenario's die deze ontwikkeling zullen beïnvloeden.



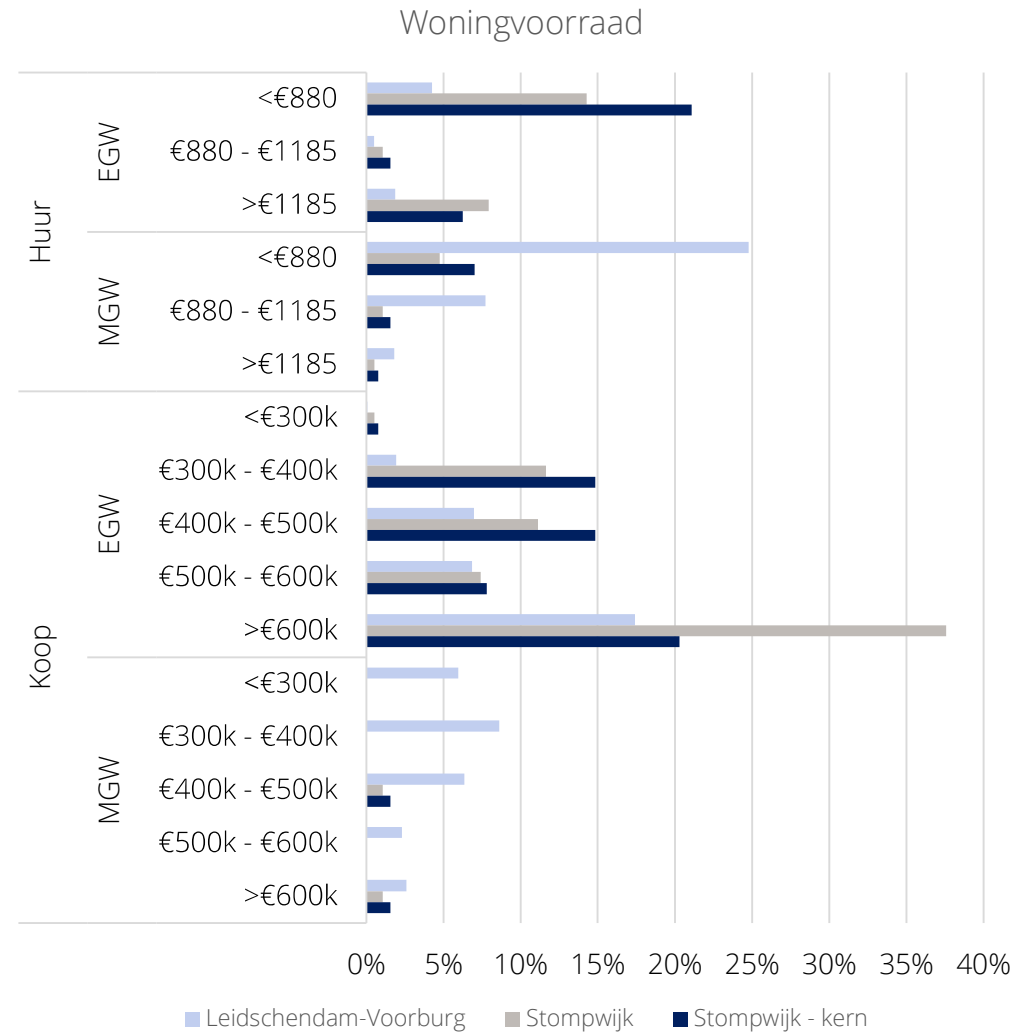
Bron: Primos, 2024

Context

Woningvoorraad

De woningvoorraad van Stompwijk kent in vergelijking met de gemeente veel dure woningen (boven € 600.000). Er zijn weinig middeldure huurwoningen, weinig goedkope(re) grondgebonden woningen en weinig gestapelde woningen (appartementen, kleinschalige ouderenwoningen).

Er is een groot verschil tussen de woningvoorraad in de kern van Stompwijk en in het buitengebied. In de kern zien we een groter aandeel grondgebonden en gestapelde sociale huurwoningen en een groter aandeel goedkope(re) eengezinswoningen.



EGW=Eengezinswoning
MGW=Meergezinswoning, appartement

Bron: Springco, CBS, 2025

Deel 2

Woningbehoefte

Woningbehoefte (1)

Invalshoek 1. Autonome ontwikkeling

We hebben op basis van de bevolkingsprognose, het nationale woononderzoek (WoON2021) in combinatie met de huishoudenssamenstelling en woningvoorraad in Stompwijk een analyse gemaakt van de jaarlijkse vraag naar woningen vanuit de bevolking. Deze bedraagt, exclusief ongeveer 5 starters per jaar, 53 woningen per jaar. De grootste vraag gaat uit naar grondgebonden koopwoningen, waarvan ongeveer de helft goedkoop en betaalbaar.

Tegelijkertijd komen er door verhuizingen jaarlijks 58 woningen vrij; er verhuizen immers ook huishoudens naar buiten Stompwijk.

Wanneer we de situatie in 2040 analyseren dan zien we dat er een verschil is tussen de behoefte in 2040 en de huidige woningvoorraad. Dit verschil is weergegeven in de rechterkolom. Deze kolom wijkt af van de kolom met de jaarlijkse woningvraag, omdat er naar sommige producten veel en naar andere weinig aanbod is. Zo verwachten we geen tekort aan koopeengezinswoningen boven € 500.000. Door doorstroming – denk aan ouderen die kleiner gaan wonen – komen er voldoende woningen vrij om in de vraag te voorzien. Tenminste, wanneer de woningen die door doorstromers gewild zijn, ook beschikbaar zijn.

In 2040 bedraagt het tekort 40 woningen. Dit is het saldo van overschotten en tekorten. Dat betekent dat wanneer ouderen willen verhuizen van een dure grondgebonden koopwoning naar een koopappartement ze dat niet kunnen doen, omdat de gewenste woningen niet beschikbaar zijn. De ouderen blijven dan dus zitten in een woning die ze eigenlijk niet (meer) willen. Het werkelijke tekort is dus groter.

De tekorten zorgen ervoor dat doorstroming niet of nauwelijks plaats kan vinden. **Er is op dit moment een urgent tekort van ongeveer 30 woningen** (dit is niet weergegeven in de tabel).

Eigen- dom	Type	Prijs	Voorraad	Woningvraag per jaar *	Mismatch 2040
Huur	EGW	<€880	135	0	-1
		€880 - €1185	10	3	-10
		>€1185	75	0	13
	MGW	<€880	45	3	-10
		€880 - €1185	10	5	-6
		>€1185	5	0	-3
Koop	EGW	<€300k	5	8	-6
		€300k - €400k	110	8	-7
		€400k - €500k	105	8	-7
		€500k - €600k	70	3	3
		>€600k	355	8	5
	MGW	<€300k	0	3	-3
		€300k - €400k	0	3	-3
		€400k - €500k	10	3	-3
		€500k - €600k	0	0	0
		>€600k	10	3	-3
Totaal			945	53	-40

* Exclusief starters

Bron: Springco, 2025

Woningbehoefte (2)

Invalshoek 2. Doorstroming

Het voorgaande betekent dat mensen moeten (blijven) wonen in woningen die ze eigenlijk niet (meer) willen hebben en jongeren geen eigen woning kunnen vinden. Het betekent ook dat voor bepaalde woningen, zoals dure huur eengezinswoningen en dure grondgebonden koopwoningen, vanuit Stompwijk onvoldoende vraag is. Omdat de vraag van buiten Stompwijk naar dorps wonen heel groot is, voorzien die woningen vooral in de behoefte van mensen van buiten Stompwijk. De praktische onmogelijkheid om door te kunnen stromen zorgt ervoor dat mensen van buiten Stompwijk beter worden bediend dan de mensen uit Stompwijk zelf.

Om tegemoet te komen aan de woonwensen vanuit Stompwijkers zelf moeten we voor het bepalen van de woningbehoefte alleen de tekorten in aanmerking nemen. Dat is weergegeven in de rechter figuur.

In 2040 bedraagt het tekort 63 woningen. Deze tekorten hebben vooral betrekking op goedkope en middeldure grondgebonden koopwoningen, gestapelde woningen (dat kunnen ook grondgebonden ouderenwoningen zijn) en middeldure huurwoningen, zowel grondgebonden als gestapeld.

Het oplossen van deze tekorten – zo snel mogelijk 30 woningen realiseren en vervolgens gefaseerd de volgende 33 woningen in de periode tot 2040 – leidt tot maximale doorstroming binnen Stompwijk, uitgaande van de theoretisch bepaalde woningvraag.

Eigen- dom	Type	Prijs	Voorraad	Woningvraag per jaar *	Tekort 2040
Huur	EGW	<€880	135	0	-1
		€880 - €1185	10	3	-10
		>€1185	75	0	0
	MGW	<€880	45	3	-10
		€880 - €1185	10	5	-6
		>€1185	5	0	-3
Koop	EGW	<€300k	5	8	-8
		€300k - €400k	110	8	-7
		€400k - €500k	105	8	-7
		€500k - €600k	70	3	0
		>€600k	355	8	0
	MGW	<€300k	0	3	-3
		€300k - €400k	0	3	-3
		€400k - €500k	10	3	-3
		€500k - €600k	0	0	0
		>€600k	10	3	-3
Totaal			945	53	-63

* Exclusief starters

Bron: Springco, 2025

Woningbehoefte (3)

Invalshoek 3. Enquête

De derde invalshoek om de woningbehoefte te bepalen betreft de actuele woonwensen van de bevolking in Stompwijk. In de periode januari-februari hebben we samen met de Dorpsraad een online vragenlijst uitgezet onder de bevolking van Stompwijk. Het doel van deze enquête was om de modelmatige uitkomsten (zoals weergegeven in de slides Woningbehoefte (1) en (2)) te toetsen en de woonwensen kwalitatief aan te vullen. De belangrijkste enquêteresultaten zijn weergegeven in bijlage 2.

De kwantitatieve uitkomsten van de enquête staan in de naastliggende tabel. We zien hierin een hogere woningvraag dan in de voorgaande tabellen (79 in plaats van 53). Dit komt onder meer omdat de vraag van thuiswonenden is meegenomen. Daarnaast zal er sprake zijn van een opgestapelde vraag vanwege het feit dat afgelopen jaren weinig woningen zijn gebouwd (gemiddeld 7 per jaar in de periode 2015-2025). Wanneer we de samenstelling van de vraag vergelijken met de modelmatige uitkomsten dan zijn deze zeer vergelijkbaar. Wel zien we dat de vraag uitgaat naar goedkopere woningen en meer sociale huurwoningen. Ook dat zal in ieder geval deels veroorzaakt zijn door de vraag vanuit thuiswonenden.

Omdat tegenover de vraag ook vrijkomend aanbod staat, moeten we voor een beeld van de woningbehoefte kijken naar de mismatch. De actuele mismatch bedraagt -36 woningen. Dit ligt in dezelfde orde van grootte als modelmatig is bepaald. Er is een actueel tekort aan goedkope(re) grondgebonden koopwoningen en goedkope koopappartementen.

Eigen- dom	Type	Prijs	Voorraad	Woningvraag per jaar *	Mismatch 2024
Huur	EGW	<€880	135	12	-2
		€880 - €1185	10	0	4
		>€1185	75	0	2
	MGW	<€880	45	8	-3
		€880 - €1185	10	0	0
		>€1185	5	0	0
Koop	EGW	<€300k	5	11	-8
		€300k - €400k	110	15	-11
		€400k - €500k	105	13	-6
		€500k - €600k	70	0	0
		>€600k	355	5	0
	MGW	<€300k	0	10	-10
		€300k - €400k	0	2	-2
		€400k - €500k	10	1	-1
		€500k - €600k	0	0	0
		>€600k	10	0	0
Totaal			945	79	-36

* Inclusief starters

Bron: Springco, 2025

Woningbehoefte (4)

Conclusies

Vanuit de drie invalshoeken komt een duidelijk beeld naar voren.

Een woningbehoefte die de autonome ontwikkeling volgt, sluit niet aan bij de behoefte van de inwoners van Stompwijk. Die kunnen dan niet of onvoldoende doorstromen en er komen onvoldoende woningen beschikbaar.

De tweede invalshoek van doorstroming houdt goed rekening met de woningvraag vanuit de bevolking, het vrijkomende aanbod en het aanbod dat nog gerealiseerd moet worden. Dit leidt tot een bouwprogramma van 63 woningen in de periode tot 2040.

De derde invalshoek valideert de tweede benadering praktisch volledig en is biedt de informatie om het bouwprogramma van morgen samen te stellen. Het bevat een actueel beeld van de werkelijke vragers binnen Stompwijk.

De kolom mismatch 2024 kan als basis voor de eerste fase van het bouwprogramma dienen.

Eigen- dom	Type	Prijs	Voorraad	Mismatch 2024
Huur	EGW	<€880	135	-2
		€880 - €1185	10	4
		>€1185	75	2
	MGW	<€880	45	-3
		€880 - €1185	10	0
		>€1185	5	0
Koop	EGW	<€300k	5	-8
		€300k - €400k	110	-11
		€400k - €500k	105	-6
		€500k - €600k	70	0
		>€600k	355	0
	MGW	<€300k	0	-10
		€300k - €400k	0	-2
		€400k - €500k	10	-1
		€500k - €600k	0	0
		>€600k	10	0
Totaal			945	-36

Bron: Springco, 2025

Deel 3

Voorzieningen

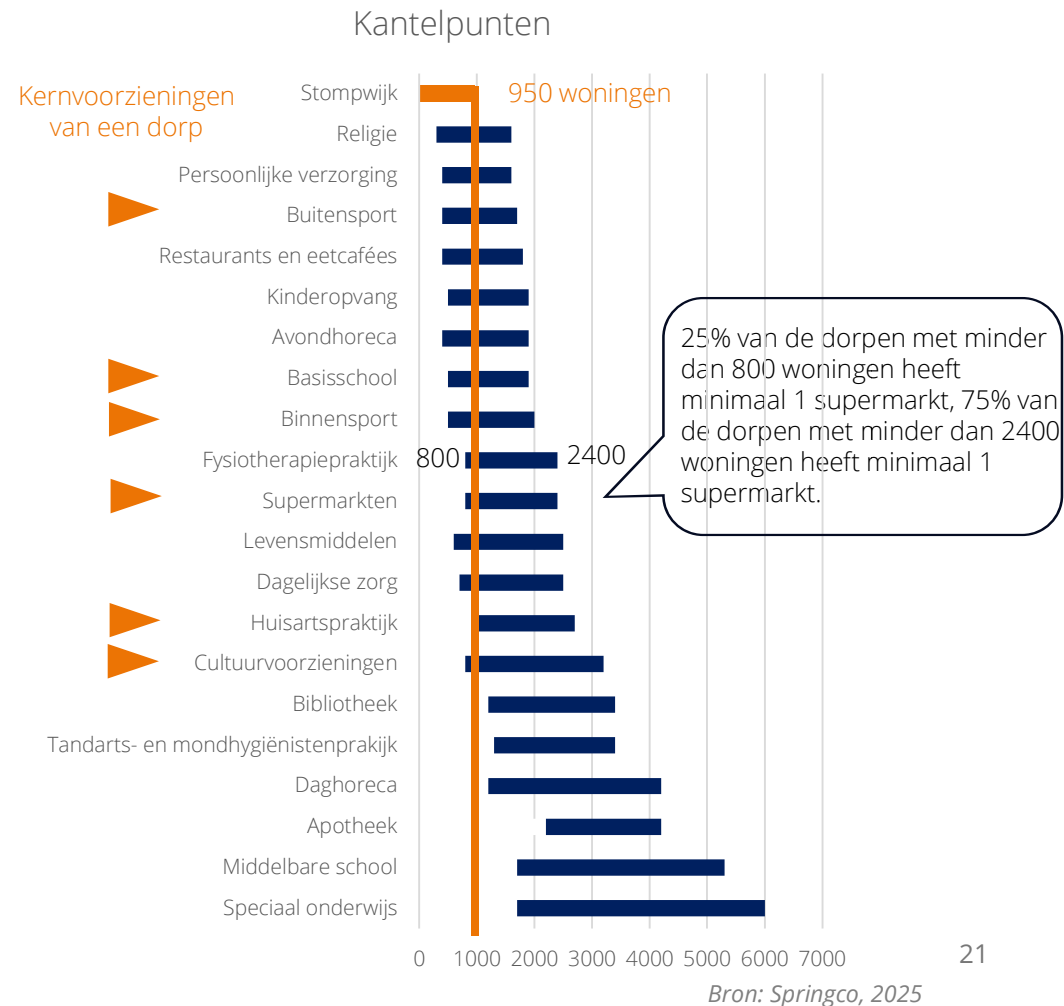
Voorzieningen

De vitaliteit van een dorp hangt sterk samen met de voorzieningenstructuur, waaronder we maatschappelijke voorzieningen rekenen als gezondheidszorg en sportaccommodaties, commerciële voorzieningen als een supermarkt en horeca, verenigingen, openbaar vervoer en werkgelegenheid. Het draagvlak voor deze voorzieningen, zowel commercieel als organisatorisch hangt samen met de bevolkingsstructuur in Stompwijk. Het gaat dan om het aantal mensen in het dorp, maar ook de verdeling over leeftijdsgroepen.

Kernvoorzieningen voor de leefbaarheid van een dorp zijn een basisschool, een supermarkt, een buurthuis (dit valt onder cultuurvoorzieningen), een huisarts, sportfaciliteiten en OV. Deze voorzieningen zijn alle in Stompwijk aanwezig.

We hebben een kantelpuntanalyse uitgevoerd onder alle woonplaatsen in NL met hoofdzakelijk een dorps of landelijk woonmilieu en een omvang tot 8.000 woningen (zie figuur). De balk geeft per voorziening de bandbreedte aan van het benodigde aantal woningen om die voorziening te realiseren. Dit geldt voor het totaal aantal woningen: in de kern plus in het buitengebied. Voor een supermarkt ligt dit tussen 800 en 2400 woningen. Voor OV is de kantelanalyse niet uitgevoerd.

Deze analyse wijst uit dat het **draagvlak voor de kernvoorzieningen supermarkt, huisartsenpraktijk en cultuurvoorzieningen/ buurthuis in Stompwijk kritisch** is. Natuurlijk geldt dat dit ook van specifieke factoren afhankelijk is,. Denk bijvoorbeeld aan het winkelgedrag van de dorpsbewoners: in welke mate doet men de dagelijkse boodschappen buiten Stompwijk?

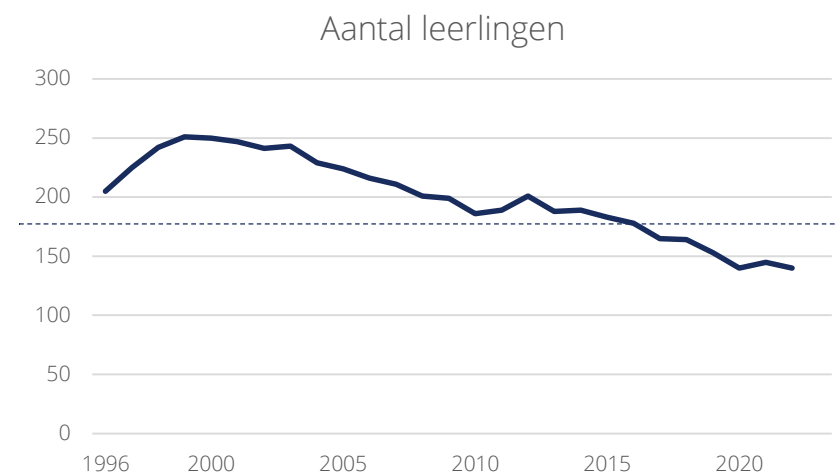


Voorzieningen

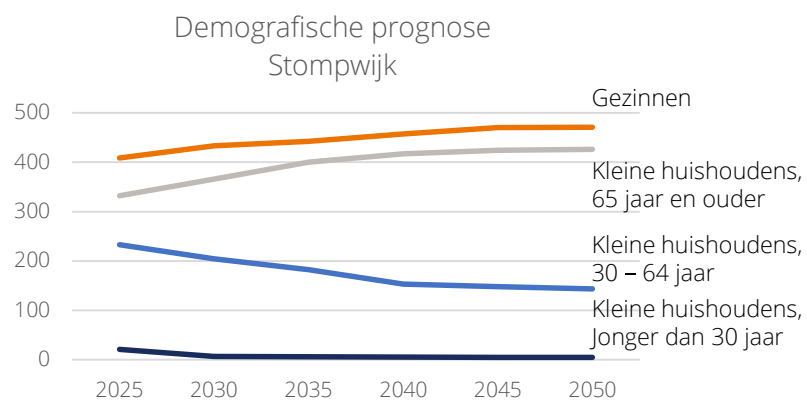
Onderwijs

De basisschool kan als voorbeeld dienen van een voorziening, waarvan het voortbestaan door een dalende bevolking wordt bedreigd. Sinds schooljaar 2023-2024 is de basisschool gefuseerd met de Lusthofschool in Voorburg, dit heeft te maken met het dalende leerlingaantal tot onder de instandhoudingsnorm van 175 leerlingen. Hiermee is de instandhouding van de school ondersteund. Inmiddels telt de school weer iets meer leerlingen. Aan het begin van schooljaar 2024-2025 waren er ongeveer 160 leerlingen.

De eerder getoonde verwachte sterke daling van jongere huishoudens onder 30 jaar en de middengroepen tussen 30 en 65 jaar (waaronder startende gezinnen) zal leiden tot een daling van het aantal kinderen. We beschouwen dit als een serieuze bedreiging voor de toekomstige continuïteit van de school.



Bron: DUO, 2024



Bron: Primos, 2024

Vrijwilligers

Vrijwilligers zijn voor de voorzieningen essentieel. En bij een dorp geldt dat het aantal mensen waaruit je kunt putten beperkt is. Daarmee raakt ook dit onderdeel de omvang en samenstelling van de bevolking.

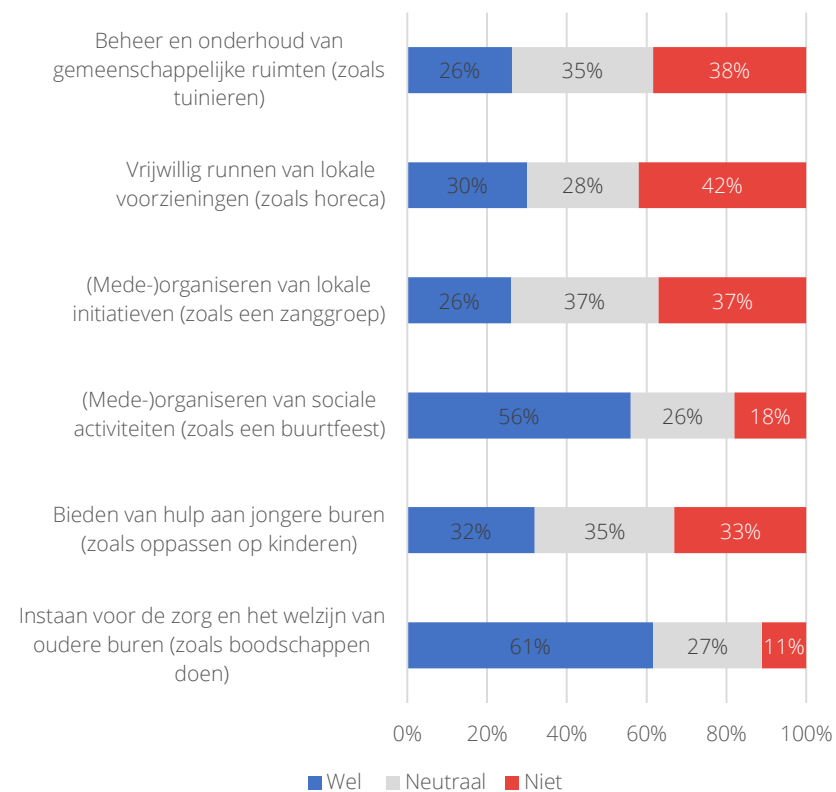
Het aandeel vrijwilligers ligt in Stompwijk significant hoger dan gemiddeld in Nederland en in de gemeente Leidschendam-Voorburg. Dit ondersteunt de voorzieningen- en verenigingsstructuur.

Uit de enquête komt naar voren dat de bereidheid om zich voor de leefbaarheid in het dorp in te zetten heel groot is. Dit neemt niet weg dat het draagvlak begint bij een gezonde bevolkingsstructuur.

Gebied	18 en ouder	18 tot 65	65 en ouder
Nederland	24%	22%	28%
Gemeente: Leidschendam-Voorburg	22%	21%	26%
't Lien / De Rietvink	23%	21%	27%
Bovenveen	20%	19%	22%
Damsigt en omgeving	26%	25%	29%
De Heuvel / Amstelwijk	18%	17%	21%
De Zijde / Duivenvoorde / Park Veursehou	25%	23%	27%
Essesteijn	23%	21%	25%
Leidschendam - Zuid en omgeving	20%	19%	22%
Prinsenhof	19%	18%	20%
Stompwijk	30%	30%	32%
Voorburg Midden	20%	19%	23%
Voorburg Noord	19%	18%	24%
Voorburg Oud	27%	26%	30%
Voorburg West / Park Leeuwenbergh	28%	26%	32%

Bron: RIVM, 2022

Vrijwillige taken en initiatieven



Bron: Enquête, 2025

Werkgelegenheid

Ook werkgelegenheid is van belang voor een vitaal dorp. Stompwijk heeft naar verhouding van het aantal inwoners anderhalf maal zoveel bedrijfsvestigingen als de gemeente Leidschendam-Voorburg. Maar de structuur van een dorp wijkt af van een wijk, waarbij de vitaliteit ook door omliggende wijken wordt ondersteund. Bij een dorp moet de vitaliteit uit het dorp zelf komen.

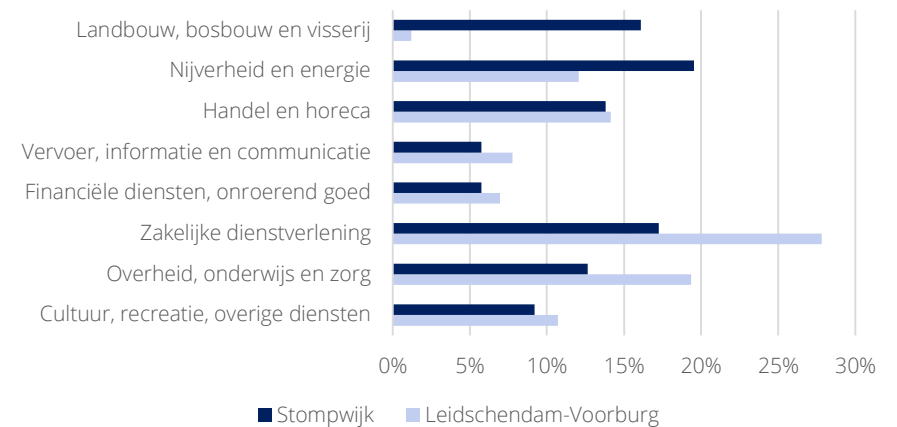
De werkgelegenheid in Stompwijk is in vergelijking met de gemeente vooral gericht op landbouw en op nijverheid. Laag scoren zakelijke dienstverlening en overheid, onderwijs en zorg.

Het precieze aantal banen is niet bekend. De gemeente Leidschendam-Voorburg schat het aantal banen in de kern Stompwijk + landelijk gebied op 0,41 banen per inwoner. Dit komt overeen met 962 banen.

Voor het behoud van de vitaliteit moet voorkomen worden dat werkgelegenheid verdwijnt. Bij een bevolkingsgroei van 4% zijn dan ongeveer 40 extra banen nodig. Bij een invulling met een gemiddeld economisch profiel van een dorp (industrie, logies, kantoor, etc.) vraagt dit om een ruimtebehoefte van ongeveer **4.000 m²**

De werkgelegenheid in dorpen en landelijke gebieden in provincie ZH bedraagt naar schatting 0,48 banen per inwoner. Dit is hoger dan in Stompwijk. Een dergelijk gemiddelde zou betekenen dat er in Stompwijk 165 banen extra zouden moeten komen.

Bedrijfsvestigingen



Bron: CBS, 2023

	Aantal banen per inw
Gemiddelde dorps/ landelijk woonplaatsen PZH	0.48
Stompwijk	0,41

Bron: Springco, LISA, 2024

Voorzieningen

Draagvlak voorzieningen en verenigingen

We hebben een analyse gemaakt van de bevolkingsstructuur van dorpen met een goed leefbaarheidsprofiel. Dit zijn dorpen met een aanzienlijk hoger aandeel van jongeren en middengroepen. Om in de buurt van die verhoudingen te komen, dienen ten opzichte van het doorstrooms scenario 30 woningen extra voor jongere huishoudens tot 30 jaar te worden toegevoegd en 96 woningen extra voor kleine huishoudens tussen 30 en 65 jaar. Rekening houdend met de woonwensen van deze groepen, zoals in de enquête door hen uitgesproken, vraagt dit een aanvullend bouwprogramma van 125 woningen met een verdeling volgens de betreffende kolom in het schema.

Wanneer we beide tekorten bij elkaar optellen leidt dit tot een woningverdeling die zorgt voor maximale doorstroming van woningzoekenden uit Stompwijk en de vestiging van huishoudens van buiten Stompwijk die een betere balans aanbrengt in de bevolkingsstructuur. Dit is nodig voor een goed draagvlak voor een vitale voorzieningen- en verenigingsstructuur. Dit bouwprogramma omvat 188 woningen. Let wel, dit betreft de tekorten in 2040 in de totale woningvoorraad. De vraag naar deze woningen is veel groter, maar die wordt voor een groot deel door vrijkomende woningen in de voorraad bediend.

Doelgroep	Stompwijk 2024	Stompwijk 2040	Vergelijkbare dorpen
Kleine huishoudens jonger dan 30 jaar	2%	0%	4%
Kleine huishoudens tussen 30 - 64 jaar	23%	15%	26%
Kleine huishoudens van 65 jaar of ouder	33%	40%	36%
Gezinnen	41%	44%	33%
Totaal	100%	100%	100%

Bron: CBS, bewerking Springco, 2025

Eigen- dom	Type	Prijs	Voorraad	Door- stroming tekort 2040	Tekort draagvlak voorzieningen 2040	Totaal
Huur	EGW	<€880	135	-1	-14	-15
		€880 - €1185	10	-10	-1	-11
		>€1185	75	0	0	0
	MGW	<€880	45	-10	-15	-24
		€880 - €1185	10	-6	-1	-7
		>€1185	5	-3	0	-3
Koop	EGW	<€300k	5	-8	-7	-14
		€300k - €400k	110	-7	-19	-26
		€400k - €500k	105	-7	0	-7
		€500k - €600k	70	0	-28	-28
		>€600k	355	0	-29	-29
	MGW	<€300k	0	-3	-2	-5
		€300k - €400k	0	-3	-1	-4
		€400k - €500k	10	-3	0	-3
		€500k - €600k	0	0	-6	-6
		>€600k	10	-3	-1	-4
Totaal			945	-63	-125	-188

Bron: Springco, 2025

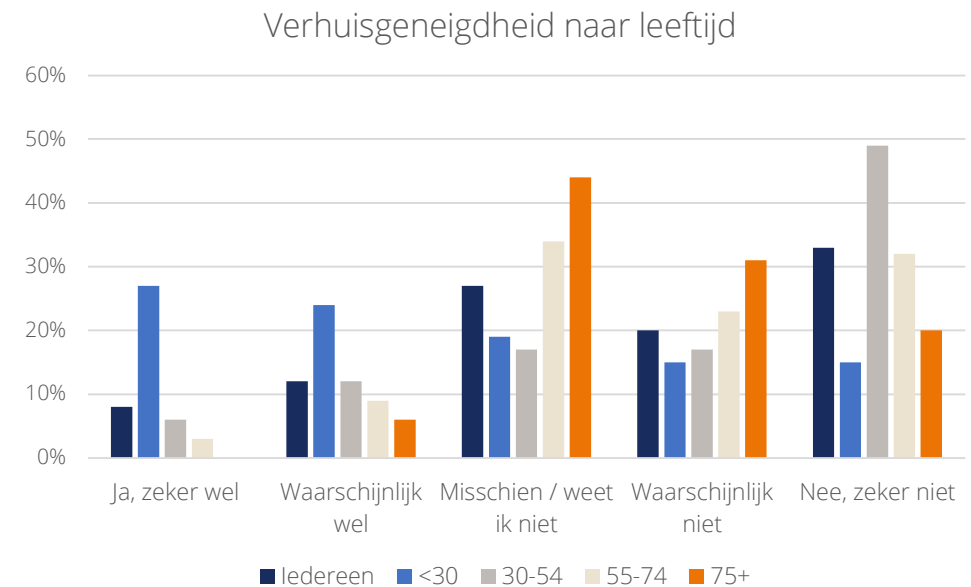
Deel 4

Kwalitatieve vraag

Kwalitatieve vraag

Verhuisgeneigdheid

De verhuisgeneigdheid van de bewoners van Stompwijk, gemeten voor 2 jaar, is erg verschillend naar leeftijd. Jongeren <30 laten een verhuisgeneigdheid zien van meer dan 20% (ja, zeker wel plus waarschijnlijk wel). Bij de middengroep bedraagt dit 8%, bij empty nesters is dit 6%, bij 75+ is dit ongeveer 3%.



Bron: Enquête, 2025

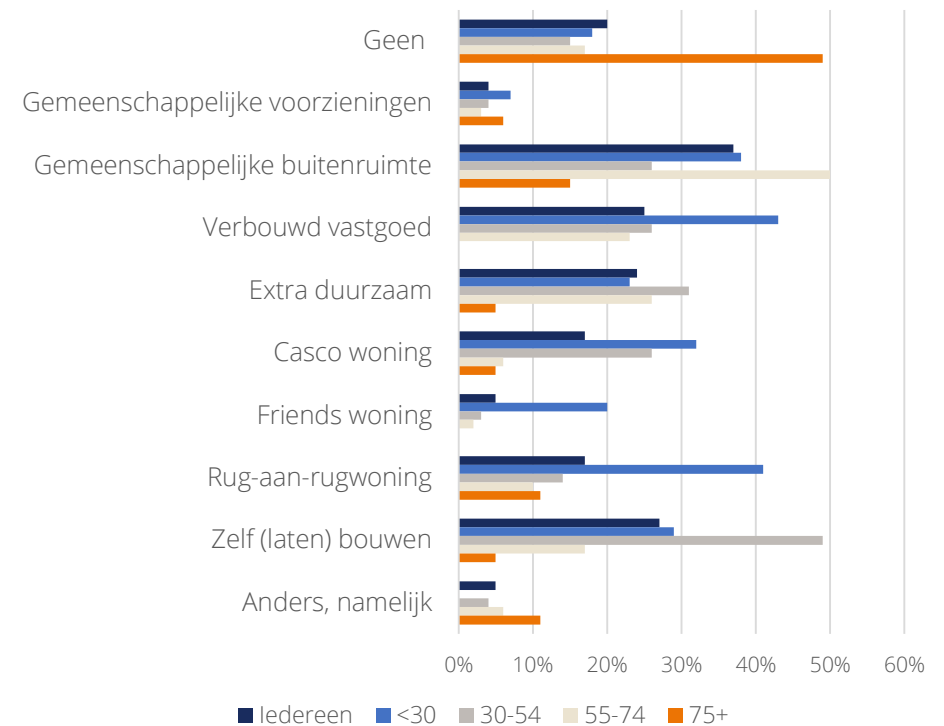
Kwalitatieve vraag

Woonvoorkeuren

De enquête geeft aan dat de woonvoorkeuren afwijken van de bestaande woningvoorraad;

- Men heeft een grotere voorkeur voor kleinere woningen
- Men heeft een grotere voorkeur voor goedkopere woningen
- De voorkeuren voor specifieke woonconcepten is per leeftijd verschillend. De grafiek hiernaast toont de uitkomsten. Jongeren kiezen voor casco, rug-aan-rug en verbouwd vastgoed, wellicht vanwege de lagere prijs. Bij de middengroepen is zelf (laten) bouwen aantrekkelijk. De empty nesters scoren goed op gemeenschappelijke buitenruimte. En de 75+-ers hebben geen specifieke voorkeuren.
- 27 respondenten hebben interesse in het splitsen van de woning. Vertaald naar de totale bevolking zouden dat ongeveer 80 huishoudens zijn. Het zijn praktisch alleen vrijstaande woningen; de meeste respondenten hebben een woning met een oppervlakte van meer dan 150 m²

Woonconcepten naar leeftijd



Bron: Enquête, 2025

Kwalitatieve vraag

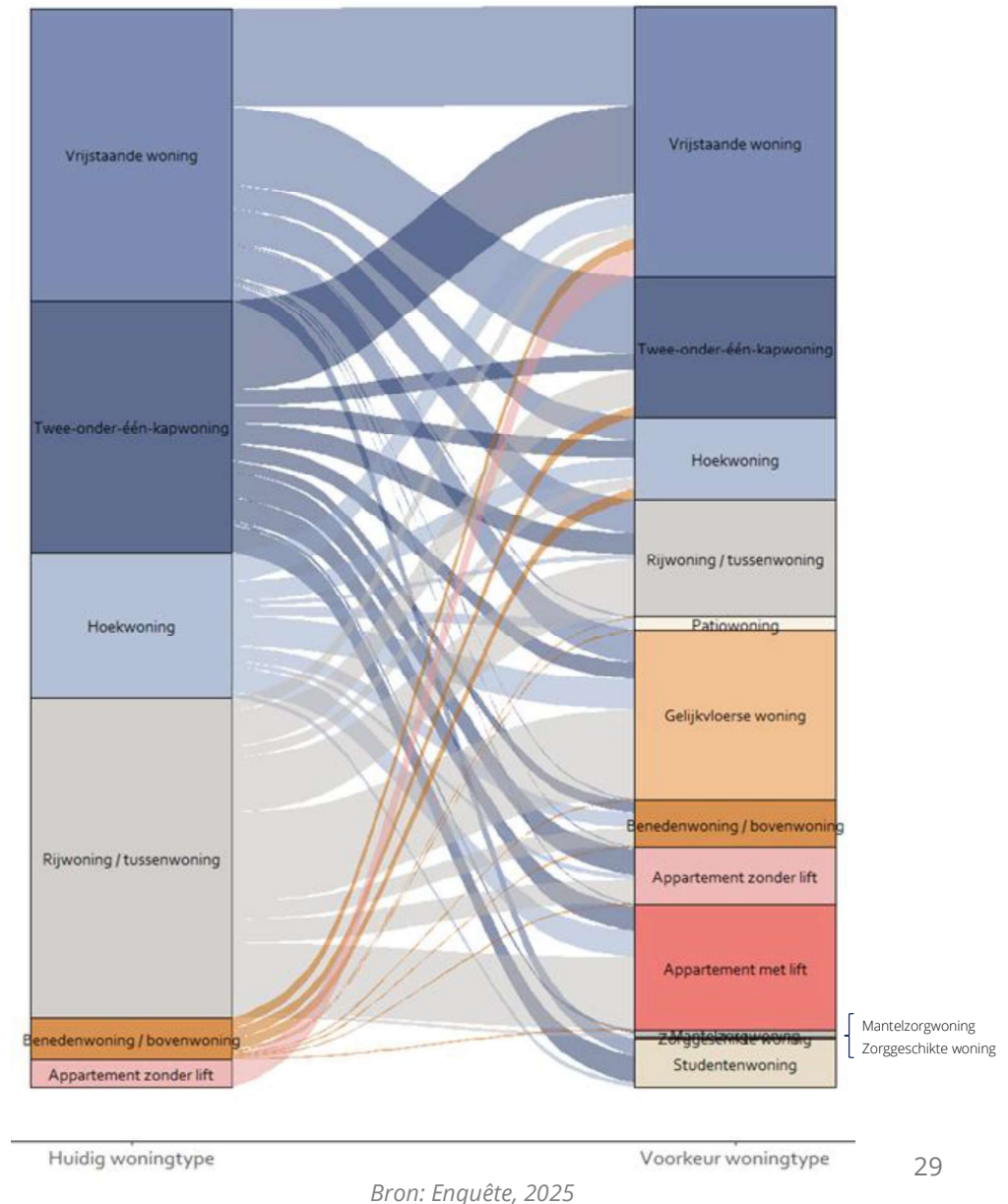
Woonvoorkeuren

Het schema geeft de verhuisstromen weer van de verhuiscandidate in Stompwijk. De linkerkolom is de bestaande woonsituatie, de rechterkolom geeft de woonvoorkeuren weer. De pijlen geven de omvang weer van de verhuisstroom. Zo is af te lezen dat de verhuiscandidate die nu in een vrijstaande woning wonen voor ongeveer 33% weer kiezen voor een vrijstaande woning. Een deel zou een twee-onder-een-kapwoning kiezen¹. Ongeveer 20% heeft de voorkeur voor een gelijkvloerse woning/ appartement.

Opvallend is de voorkeur bij huishoudens in een rijwoning. Ongeveer 2/3 van hen zou een gelijkvloerse woning/ appartement willen. Dit is een ander beeld dan bij de bewoners van vrijstaande woningen. Mogelijk zijn zij – door de ruimte in de woning en de mogelijkheid meer voorzieningen te treffen voor levensloopgeschiktheid – langer in staat om in de woning te blijven wonen. Of misschien speelt hier het verlies van het vrijstaand wonen (eigen plek, parkeren, ruime tuin, privacy) ook een rol.

Er is een behoefte aan veel meer variatie in het aanbod. Met name zien we dat terug bij huishoudens boven 55 jaar. Die laten een grote vraag naar gelijkvloerse woningen/ appartementen/ patiowoningen zien (zie bijlage).

¹ Waarschijnlijk is dit een gevolg van het feit dat men in de enquête meerdere woningen kon kiezen die men aantrekkelijk vond. We hebben vervolgens de voorkeuren verdeeld over de aangekruiste woningtypen.



Suggesties en opmerkingen (1)

Citaten uit de enquête

• Onderhoud



- *“Dorp moet echt beter worden onderhouden. Zoals het groen op tijd snoeien. En de straten het uiterlijk van het dorp als je hier binnen komt. Rommel op straat. Dat zie je niet in Zoeterwoude of Voorburg.”*
- *“Veel meer zorg voor het onderhoud van wegen stoepen en plantsoenen evt. Met hulp van dorps genoten indien mogelijk.”*
- *“Meer toezicht en handhaving van zaken die als asociaal gedrag worden ervaren. Bijvoorbeeld auto's parkeren. Speeltuin die 's-nachts als hangplek dient met alle rumoer daaromheen. Er mag zeker wel meer controle zijn, vooral zichtbaar. Anders wordt het een asociale bende.”*

• Betaalbaarheid



- *“Graag aandacht voor starters- en seniorenwoningen en betaalbare eensgezinswoningen, voorrang voor Stompwijkers en mix van koop en huur.”*
- *“Graag betaalbare woningen voor jongeren en ouderen. Maar ook wat luxere appartementen voor ouderen.”*
- *“Meer betaalbare woningen voor jongeren.”*

• Zoeterwoude als voorbeeld



- *“Aansluiten bij zoeterwoude ipv Leidschendam”*
- *Graag om betere kern met winkels zoals Zoeterwoude. Het dorpsgevoel moet behouden blijven.”*

Suggesties en opmerkingen (2)

Citaten uit de enquête

• Stompwijkers eerst



- *“Laat Stompwijk wel een dorp blijven. En laat niet iedereen in de huurhuizen binnen. Stompwijk gaat achteruit en wordt steeds onveiliger.”*
- *“Huizen beschikbaar stellen voor Stompwijkers. Helaas zie ik steeds meer mensen van buitenaf, die het dorpsleven niet kennen en ook zorgen voor overlast...”*
- *“Ja, Stompwijkers eerst een huurwoning, ook al schrijven jonge gezinnen zich in voor een eengezinswoning, als het niet uit minimaal 3 leden bestaat krijg je niks, maar wel vreemden erin die hier geen band hebben met Stompwijk”*

• Doorstroming



- *“Woningen bouwen naar behoefte en doelgroep voor doorstroming te maken voor nieuwe jongeren een kans te geven en oudere naar kleinere woningen (wat ze wensen) voor plaats te maken voor jongeren.”*
- *Woningen (kleinere) voor ouderen en jongere dat grotere huizen weer gezinnen kunnen gaan wonen. beter voor doorstroming denk.”*
- *“Er wonen veel ouderen als deze een geschikte woning kunnen vinden vind er doorstroming plaats maar is eigenlijk een doodoener. gemeente wil en doet niets.”*

Deel 5

Bouwscenario's

Bouwscenario's

Bouwprogramma

Uit dit onderzoek komen drie verschillende bouwscenario's naar voren:

1. Autonome groei: deze is gebaseerd op de bevolkingsprognose (Primos 2024), waarin trends ten aanzien van huishoudens- en woningontwikkeling zijn verwerkt.
2. Woonwensen: deze is gebaseerd op de modelmatig bepaalde woningvraag en gevalideerd met de uitkomsten van de enquête. Dit scenario gaat uit van maximale doorstroming in de woningvoorraad.
3. Vitaliteit: dit scenario gaat uit van een bevolkingsstructuur in dorpen in Nederland met een goede leefbaarheid. Deze staat model voor de bevolkingsstructuur in Stompwijk in 2040. Dit scenario vereist de toevoeging van 30 woningen voor jongeren en 96 woningen voor middengroepen.

Eerder onderzoek in de provincie Zuid-Holland (DGOT, 2018) laat zien dat in de gemeente Leidschendam-Voorburg zeker 5.000 huishoudens een voorkeur hebben voor dorps wonen. Deze vraag is veel groter dan het aanbod. Deze schaarste zorgt ervoor dat de druk van buiten Stompwijk om een woning te kopen of huren groot is. Er zijn dan maatregelen nodig om ervoor te zorgen dat de bevolking van Stompwijk in voldoende mate aan bod komt.

Naast de woningbouw dient aandacht te worden geschonken aan de ontwikkeling van werkgelegenheid. Er is naar schatting voor 4.000 m² aan (gebouwde) ruimte nodig om de werkgelegenheid op hetzelfde niveau te kunnen houden als in 2025.

Eigendom	Type	Prijs	Voorraad	Scenario 1 (autonoom)	Scenario 2 (woonwensen)	Scenario 3 (vitaliteit)
Huur	EGW	<€880	135	6	1	15
		€880 - €1185	10	0	10	11
		>€1185	75	3	0	0
	MGW	<€880	45	2	10	24
		€880 - €1185	10	0	6	7
		>€1185	5	0	3	3
Koop	EGW	<€300k	5	0	8	14
		€300k - €400k	110	5	7	26
		€400k - €500k	105	4	7	35
		€500k - €600k	70	3	0	35
		>€600k	355	15	0	29
	MGW	<€300k	0	0	3	5
		€300k - €400k	0	0	3	4
		€400k - €500k	10	0	3	9
		€500k - €600k	0	0	0	9
		>€600k	10	0	3	4
Totaal			945	39	63	188

Scenario's

Demografische structuur

De bouwprogramma's leiden naar verwachting tot de bevolkingssamenstelling die in de grafiek hiernaast is weergegeven.

Voor het behouden van de vitaliteit van Stompwijk zal uitwerking moeten plaatsvinden in de lijn van scenario 3.

Verdere versterking kan door middel van het toevoegen van meer woningen dan scenario 3.

Doelgroep	Huidig	Scenario 1 (autonoom)	Scenario 2 (woonwensen)	Scenario 3 (vitaliteit)
	2025	2040	2040	2040
Kleine hh Jonger dan 30 jaar	21	5	6	36
Kleine hh Tussen 30 - 64 jaar	233	153	152	248
Kleine hh 65 jaar of ouder	332	417	444	444
Gezinnen	409	457	454	454
Totaal	994	1033	1056	1182

Doelgroep	Huidig	Scenario 1 (autonoom)	Scenario 2 (woonwensen)	Scenario 3 (vitaliteit)
	2025	2040	2040	2040
Kleine hh Jonger dan 30 jaar	2%	0%	1%	3%
Kleine hh Tussen 30 - 64 jaar	23%	15%	14%	21%
Kleine hh 65 jaar of ouder	33%	40%	42%	38%
Gezinnen	41%	44%	43%	38%
Totaal	100%	100%	100%	100%

Bouwscenario's

Dorps bouwen

Stompwijk heeft een dorps maat. De bebouwing wordt gedomineerd door de uitbreidingen in de jaren 60 tot en met 90. Deze verschillen niet fundamenteel van andere wijken in Nederland uit die periode. Dorpse kwaliteiten (dorpshart, veel variatie in de bebouwing, dorps ambachtelijkheid en materialen, kleine stedenbouwkundige korrelgrootte, architectuur met dorps verhoudingen tussen dak en gevel, erven, meer kleine vrijstaande woningen, minder formele straten en stoepen, etc.) zijn wel in de linten, maar weinig in de kern aanwezig.

Om goed aan te sluiten bij de vraag van woningzoekenden is een hoge kwaliteitsambitie wenselijk. Dit kan ook in grotere aantallen woningen.

