

Woonvisie 2015 - 2020

Gemeente Lansingerland





Inhoudsopgave

1.	Inleiding	3
2.	Woonvisie Lansingerland	7
3.	Lansingerland op weg naar 2020	9
4.	Lansingerland en haar partners	16
5.	Bestaande beleidskaders	20
6.	Bijlagen	24
	Bijlage 1 Uitvoeringsmaatregelen	25
	Bijlage 2 Bestaande beleidskaders	28
	Bijlage 3 Scheiding Wonen en Zorg	37



1. Inleiding





1. Inleiding



2. Woonvisie Lansingerland



3. Lansingerland op weg naar 2020



4. Lansingerland en haar partners



5. Bestaande beleidskaders



6. Bijlagen

Sinds 2008 is het beleidsveld Wonen sterk aan veranderingen onderhevig. De koopwoningmarkt is veranderd door de financiële crisis, woningcorporaties zijn geconfronteerd met een verhuurders- en solidariteitsheffing en hebben in toenemende mate moeite met de verkoop van hun bezit. Tevens is de opgave voor het bouwen van sociale huurwoningen problematischer geworden, doordat woningcorporaties veel minder investeringscapaciteit hebben dan in het verleden. Daarbij zijn woonconsumenten kritischer geworden, beïnvloeden vergrijzing en ontgroening de mate van prioritering van doelgroepen en is het een stuk lastiger geworden voor een hypothecaire lening in aanmerking te komen. Mede daardoor is de haalbaarheid van projecten momenteel een grote uitdaging, hetgeen grote (financiële) gevolgen heeft voor de gemeente Lansingerland, die sinds de jaren '90 behoort tot de gemeenten met een aanzienlijke opdracht in de regionale verstedelijkingsopgave.

De gemeente Lansingerland wil met de voorliggende woonvisie Lansingerland 2015-2020 voor in elk geval de komende zes jaren haar visie en beleid uitdragen op het vlak van woningen, woonomgeving, woningbouw en doelgroepen van woonbeleid. Daarbij vindt aansluiting plaats met de overkoepelende missie van de gemeente om zorg te willen dragen voor een gevoel van welbevinden bij iedere inwoner op het terrein van wonen, werken en recreëren in Lansingerland¹. Het geformuleerde beleid houdt rekening met alle factoren die de afgelopen en komende jaren van invloed waren en zijn (zie vooral hoofdstuk 5).

Uitgangspunt de toekomstvisie: Lansingerland op weg naar 2040. De woonmissie en beleidsdoelen die eerder zijn geformuleerd zijn onverminderd van kracht. Lansingerland wil blijven uitdragen dat elke woonconsument hier een passende woning kan vinden. Zo geldt als belangrijke doelgroep de groep mensen met een laag inkomen, die vanwege schaarste, moeite heeft om een geschikte en betaalbare woning te krijgen. Extra aandacht gaat uit naar starters², maar ook de vraag van ouderen³ zal gevolgd worden. De gestelde beleidsdoelen, i.c. vergroting van de keuzevrijheid, een gevarieerd woningaanbod, gevarieerde en veilige woonmilieus en de versterking van een duurzame woon- en leefomgeving zijn nog altijd actueel en worden ook bekrachtigd door het collegeprogramma 'Delen, durven, doen! 2014-2018'. Deze doelen en zeker het bieden van het onderscheidende woonmilieu met een landelijk en dorps karakter en toch dicht bij de stad hebben aan belang gewonnen door het verslechterde economische tij en daarmee de inkomenspositie van velen. Daardoor kijken woonconsumenten tegenwoordig naar het samenhangend geheel van de woning, directe leefomgeving en beschikbare voorzieningen. Dit vraagt vanuit de aanbodzijde een denkwijze die daarmee correspondeert. Omdat de verwachting bestaat dat de woningmarkt ook de komende jaren een moeilijk voorspelbaar karakter heeft, zal op het bijbehorende uitvoeringsprogramma tweejaarlijks getoetst worden welke realisatie plaatsvindt en of er bijsturing noodzakelijk is.

Extra aandacht in deze woonvisie gaat uit naar de effecten van de wijziging van de woningwet (novelle van Blok), waardoor gemeenten vanaf 2015 (meer) wettelijke verantwoordelijkheden krijgen naar de in haar gemeente actieve woningcorporaties (3B Wonen en Havensteder) en op basis van de woonvisie sturing gaan geven aan de opgaven die zij van de corporaties verlangt.

Lansingerland vindt het belangrijk om vanuit haar visie en ondanks de onzekere tijden op het vlak van de economie en betaalbaarheid van woningen de beleidsdoelen zo concreet mogelijk te vertalen naar wat ze wil en voor wie ze dat wil. Initiatieven op het terrein van duurzaamheid worden gewaardeerd, ondersteund en gestimuleerd. De opzet van hoofdstuk drie, 'Lansingerland op weg naar 2020' voorziet in dit alles. Daarmee wordt bereikt dat het woonvisiedocument een helder en doelgericht communicatiemiddel is in contacten met ontwikkelaars, buurgemeenten, corporaties, woonconsumenten, de Provincie Zuid-Holland en binnen de Metropoolregio.

1 Lansingerland op weg naar 2040

2 Definitie: Beginnend op de huur- of koopmarkt

3 Definitie: Hier wordt verschillend over gedacht. In deze woonvisie wordt uitgegaan van 70 jaar en ouder.



1. Inleiding



2. Woonvisie Lansingerland



3. Lansingerland op weg naar 2020



4. Lansingerland en haar partners



5. Bestaande beleidskaders



6. Bijlagen

Leeswijzer

In hoofdstuk twee wordt de Woonvisie en de -missie beschreven en de daarbij behorende beleidsdoelen.

Hoofdstuk drie richt zich op de concretisering van de missie en de doelen. Op welke doelgroepen richten we ons en wat betekent dat voor de woningbouwprogrammering bij nieuwbouw en kwaliteitsbehoud en/of -verbetering in bestaande wijken.

Hoofdstuk vier gaat vervolgens in op de relatie met de partners zonder welke de beleidsdoelen niet verwezenlijkt kunnen worden.

Hoofdstuk vijf geeft in feite inzicht en onderbouwing voor de beleidskeuzes in hoofdstuk drie. Hier worden de (wettelijke) kaders geschetst waar Lansingerland mee van doen heeft als het gaat over wonen en de woonomgeving. Ook worden de uitkomsten van uitgevoerde woononderzoeken beschreven. Tevens komt aan de orde wat het meest opvalt in de demografische ontwikkelingen. Voor alle genoemde onderwerpen geldt dat de hoofdlijnen beschreven worden. Meer detaillering treft u aan in *bijlage 2*.

Bijlage 1 vormt het 'uitvoeringsmaatregelenpakket'. In feite het spoorboekje waarin het overzicht geboden wordt wat we gaan doen in de jaren tot 2020. Met nogmaals de kanttekening dat de momenteel onvoorspelbare woningmarkt een tweejaarlijkse monitoring en zo mogelijke bijstelling van de doelen noodzaakt en rechtvaardigt.

In bijlage 3 wordt uitleg gegeven over informatie die bij kan dragen om op de juiste manier op de woonconsument in te spelen.

Vanaf hoofdstuk drie treft u regelmatig tussen haakjes de hoofdletter U aan, gevolgd door een cijfer. De tekst die eraan vooraf gaat vormt een uitvoeringsmaatregel die terugkomt in de opsomming in bijlage 1. In diezelfde bijlage treft u ook een matrix aan waarin getoond wordt op welke van de drie beleidsdoelen van de woonmissie deze uitvoeringsmaatregel betrekking heeft.

Een vooruitblik:

De woningwet is gewijzigd met als gevolg toegenomen verantwoordelijkheden voor de gemeente in relatie tot woningcorporaties. Op basis van Europese richtlijnen is er de verplichting de sociale voorraad voor minimaal 90% toe te wijzen aan de doelgroep. De vraag naar huurwoningen in vergelijking met koopwoningen neemt toe, het aantal ouderen 70+ groeit fors en ontgroening vindt ook in Lansingerland plaats met uitzondering van de leeftijdsgroep 12-18 jarigen. Ook vinden in Lansingerland veel scheidingen plaats met als gevolg dat er meer behoefte is aan betaalbare kleine woningen en appartementen. Tenslotte heeft de gemeenteraad van Lansingerland de wens geuit starters de komende jaren te faciliteren.



1. Inleiding



2. Woonvisie Lansingerland



3. Lansingerland op weg naar 2020



4. Lansingerland en haar partners



5. Bestaande beleidskaders



6. Bijlagen

Feiten en kenmerken Lansingerland 2015

- Er zijn 22.274 wooneenheden per 1 januari, verspreid over drie kernen
- De verhouding koop-huur is circa 75%-25%, met een groot aandeel relatief dure koopwoningen⁴ (kooprijzen vanaf € 333.000)
- Het aantal sociale huurwoningen van corporaties bedraagt circa 4.300 (per 1 januari 2015)) en betreft circa 20% van de totale woningvoorraad
- Conform Europese regelgeving dient de corporatie 90% van de vrijkomende sociale voorraad toe te wijzen aan de doelgroep. In 2013 is 92,2% toegewezen aan de doelgroep. In Stadsregionaal verband is voor de komende jaren een percentage van 95% overeengekomen
- 85% van de inwoners van Lansingerland is tevreden over het wonen in Lansingerland
- De verhuiscapaciteit is ten opzichte van de regio laag en richt zich in bijna de helft van de gevallen op een verhuizing binnen Lansingerland
- Ouderen zijn weinig verhuiscapaciteit. Opzien tegen de rompslomp, wegtrekken uit de vertrouwde omgeving en mogelijk hogere woonlasten in een kleinere woning zijn de redenen
- Verhuizen vindt ook minder plaats vanwege de toegenomen inkomens- en werkgelegenheidsonzekerheid. Daarmee neemt de woonomgeving aan belang toe en vraagt dit in toenemende mate om communicatie en samenwerking met wijkbewoners
- Wijkgericht werken is in toenemende mate een werkvorm van de gemeente waarbij samengewerkt wordt met de corporatie
- Het imago van wonen in Lansingerland scoort hoog bij bevraagde personen in de regio⁵
- 46% van de huishoudens bestaat uit gezinnen
- De wachttijd bij corporaties voor gelijkvloers wonen (ouderen) en eengezinswoningen bedraagt gemiddeld zes jaar
- Lansingerland is, ten opzichte van de rest van het land, een relatief jonge gemeente met een relatief grote potentiële woningbehoefte onder de tieners van nu. De gemiddelde leeftijd op 1 januari 2014 was 37,4 jaar tegenover Nederland(40,5), Zuid-Holland(39,9) en Zoetermeer(39,9)
- Er is sprake van een positief migratiesaldo met Rotterdam, Den Haag, Zoetermeer, Pijnacker-Nootdorp, Delft en Schiedam. Degenen die Lansingerland verlaten zijn vooral jongeren
- De bereikbaarheid van Lansingerland vanuit de omgeving is sterk toegenomen met de komst van de Lightrail Rotterdam-Den Haag en de Zoro bus. Reistijden woon-werkverkeer zijn daardoor afgenomen
- De woningvoorraad kenmerkt zich uitermate door de aanwezigheid van grondgebonden eengezinswoningen
- Met name het suburbane grondgebonden woonmilieu en dorpse karakter kenmerkt Lansingerland. Westpolder-Bolwerk wordt getypeerd als subuurbaan exclusief
- Het imago van de gemeente is subuurbaan, dorps en landelijk, maar niet alle (nieuwbouw) wijken bevestigen dit beeld. Verminderen van aandacht hiervoor kan het imago schaden
- De gele (betrokkenheid en harmonie) en blauwe (ambitie en controle) leefstijl⁶ zijn het meest vertegenwoordigd
- De meest aanwezige Product-Markt-Combinatie(PMC⁷) is 'Landelijk en Vrij', gevolgd door 'Ruim en Hoogwaardig' en 'Gezellig en de Wijk'

4 Regionale begrippenlijst wonen, SRE 2013

5 De Grote woontest 2012 regio Rotterdam

6 Zie voor uitleg bijlage 2

7 Zie voor uitleg bijlage 2



2. Woonvisie Lansingerland





1. Inleiding



2. Woonvisie
Lansingerland



3. Lansingerland
op weg naar
2020



4. Lansingerland
en haar partners



5. Bestaande
beleidskaders



6. Bijlagen

De Woonvisie is sterk gebaseerd op de visie en ambities welke geformuleerd zijn als toekomstbeeld voor de gemeente Lansingerland, verwoord in het document 'Lansingerland op weg naar 2040'. Hierin wordt het beeld geschetst van een gemeente waar je dichtbij de stad in een dorpse landelijke omgeving prettig kunt wonen en goede voorzieningen hebt op het gebied van winkels, scholen, openbaar vervoer en recreatie. Het woningaanbod is gedifferentieerd en binnen variaties van de leefomgeving is er een sterk gevoel van sociale samenhang, ruimte en veiligheid waarbij veel groen in de directe nabijheid beschikbaar is. Uit gesprekken met samenwerkingspartners blijkt het geschetste beeld ook hen aan te spreken als toekomstbeeld en als richtinggevend kader voor de komende 5 jaar.

De woonmissie van de gemeente Lansingerland is:

'De gemeente Lansingerland wil samen met haar partners investeren in een groene en duurzame leefomgeving, waar alle inwoners veilig en prettig kunnen wonen, werken en recreëren, met een gevarieerd woningaanbod, passend bij de sociale en demografische opbouw van de samenleving, met behoud van historische en culturele waarden'.

Uit deze woonmissie volgen drie beleidsdoelen:

1. Behouden/Vergroten van keuzevrijheid en een gevarieerd woningaanbod ('waar alle inwoners(....), met een gevarieerd woningaanbod, passend bij de sociale en demografische opbouw van de samenleving').
2. Bieden van gevarieerde en veilige woonmilieus waarbij we het dorpse en landelijke karakter bekrachtigen ('veilig en prettig kunnen wonen').
3. Versterken van een duurzame- woon- en leefomgeving ('bouwen aan een groene en duurzame leefomgeving, met behoud van historische en culturele waarden').

Ad 1 Vergroten van keuzevrijheid en een gevarieerd woningaanbod

De woonmissie stelt in feite dat er voor iedereen een passende woning beschikbaar dient te zijn. Aandacht voor het behouden en/of vergroten van een gevarieerd aanbod staat dus ten dienste daarvan. Daarbij is extra aandacht nodig voor betaalbaarheid en voor de toegenomen vraag naar huurwoningen. Naast het sterke accent dat Lansingerland heeft op het faciliteren van gezinnen, willen we ook aantrekkelijk zijn voor ouderen en voor jongeren die anders als starter tijdelijk of permanent naar andere gemeenten vertrekken. Ook willen we inspelen op de toekomstige woonwensen van gezinnen die in de VINEX periode in Lansingerland zijn komen wonen en binnenkort als emptynesters op de woningmarkt opnieuw een keuze maken.

Ad 2 Bieden van gevarieerde en veilige woonmilieus

Variatie van woonmilieus speelt ook in op het beschikbaar kunnen stellen van een passende woning/ woonomgeving voor iedereen. Lansingerland wil daarbij blijven uitblinken in het aanbod van woonmilieus met een dorps en landelijk karakter. Prettig wonen wordt daarbij extra gediend door een veilige omgeving.

Ad 3 Versterken van een duurzame woon- en leefomgeving

We besteden bewust aandacht aan het terugdringen van het energieverbruik en passen waar mogelijk duurzame materialen in woningbouw en infrastructuur toe. Ook hebben we aandacht voor de aanwezigheid van voldoende groen in de wijk in verband met klimaatadaptatie. Tenslotte zien we de balans in sociale structuren als een aandachtsgebied.

In hoofdstuk 3, 'Lansingerland op weg naar 2020', worden deze beleidsdoelen vertaald naar woonconcepten met aandacht voor doelgroepen, soort woningbouw, bijbehorende leefomgeving en duurzaamheid.



3. Lansingerland op weg naar 2020

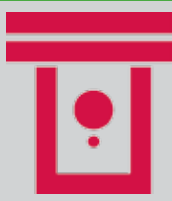




1. Inleiding



2. Woonvisie
Lansingerland



3. **Lansingerland
op weg naar
2020**



4. Lansingerland
en haar partners



5. Bestaande
beleidskaders



6. Bijlagen

Zoals reeds aangehaald in hoofdstuk 2 wil Lansingerland zich naar buiten toe blijven presenteren als een gemeente waar je dichtbij de stad in een dorpse landelijke omgeving prettig kunt wonen en goede voorzieningen hebt op het gebied van winkels, scholen, openbaar vervoer, sport en recreatie. Terwijl Lansingerland zich al sinds tijden profileert als gezinnengemeente, wil zij blijven uitdragen dat elke woonconsument als belangrijke klant wordt gezien.

De missie vraagt om een bewuste en pro-actieve houding van de gemeente. De aandacht zal zich moeten richten op het optimaliseren van het wonen in bestaande wijken en de mogelijkheden van wonen in nieuwbouwwijken. Dit zien we als de aanbodzijde van de gemeente. Daarnaast zullen we goed luisteren naar de behoeften van de woonconsument en daar zo optimaal mogelijk op inspelen. Dit noemen we de vraagzijde.

Aanbodzijde

Voor zowel bestaande - als nieuwbouwwijken onderkennen we aan de aanbodzijde de volgende aandachtspunten: Wijkgericht werken(U1) wordt ingezet om de kwaliteit van de sociale en fysieke woon- en leefomgeving op peil te houden of te verbeteren. Hierin wordt nauw samengewerkt met burgers en woningcorporatie 3B Wonen.

Er wordt actief gewerkt aan het versterken van duurzaamheid in de bestaande en nieuw te bouwen woningvoorraad en -omgeving. Aandachtsgebieden zijn het nemen van energiemaatregelen, het toepassen van duurzame materialen in woningen en infrastructuur en aanwezigheid van voldoende groen in de wijk in verband met klimaatadaptatie. De gemeente is op dit moment (2015) bezig met het opstellen van een actieprogramma duurzaamheid. Onderdeel daarvan is om kansen voor duurzaamheid in woningbouw in beeld te brengen en waar mogelijk om te zetten naar acties (U2A). Als het gaat om de sociale woningvoorraad zijn corporaties hard bezig deze te verduurzamen. Op 28 juni 2012 hebben Aedes, het Ministerie van Binnenlandse Zaken, de Woonbond en Vastgoed Belang het “Convenant Energiebesparing Huursector” ondertekend. Het convenant stelt een gemiddelde energie-index van 1,25 (energielabel B) in 2020 als doel. 3B Wonen heeft in haar duurzaamheidsbeleidsplan dezelfde doelstelling geformuleerd. De gemeente en corporatie overleggen hierover met elkaar en actiepunten worden vastgelegd in de te maken prestatieafspraken (U2B).

Flexibilisering van stedenbouwkundige en ruimtelijke ordeningsprincipes en regelgeving wordt waar mogelijk toegepast(U3). Hierdoor wordt het maken van wooncarrière/levensloopbestendig wonen in de eigen woning mogelijk bij uitbreiding of krimp van het huishouden of de wens werk of hobby aan huis te kunnen doen. We starten in 2015/2016 een intern beleidsonderzoek op om de mogelijkheden te verkennen vigerende bestemmingsplannen daarop aan te passen (U4).

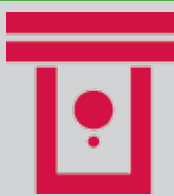
Bij nieuwbouw gaan we uit van conceptdenken. Dit betekent dat we de markt benaderen door te redeneren in kansrijke **Product-Markt-Combinaties (PMC's)**(U5). Bekendheid met de leefstijl van de woonconsument, het daardoor gewenste woonmilieu en overige woonvoorkeuren leiden tot een bepaalde PMC. Ter bevordering van het keuzeproces van de woonconsument om in Lansingerland te willen gaan wonen, worden de **Unique Selling Points** actief in communicatie-uitingen uitgedragen(U6). Het betreft dan met name het eerder beschreven winkelaanbod, openbaar vervoer met de Randstadrail als snelle ontsluiting, scholen, sport en de aanwezige recreatiemogelijkheden nabij de kernen.



1. Inleiding



2. Woonvisie Lansingerland



3. Lansingerland op weg naar 2020



4. Lansingerland en haar partners



5. Bestaande beleidskaders



6. Bijlagen

Bij nieuwbouw dan wel renovatie/herbestemming in zowel uitleg- als inbreidingslocaties kiezen we voor **differentiatie** in huizentypen, prijscategorieën en doelgroepen(U7). Dit komt de leefbaarheid ten goede en zorgt voor stabiliteit in de wijk. Gemiddeld bouwen we de komende jaren 400 woningen per jaar(U8). Wanneer zich kansen voordoen boven dit aantal uit te stijgen, wordt overleg met de regio en de Provincie Zuid-Holland gevoerd om meer woningen te bouwen.

Om er blijvend zorg voor te dragen dat iedereen over een passende woning beschikt, vindt jaarlijkse **monitoring** van de sociale voorraad en de planvoorraad plaats (U9). Hierdoor kunnen signalen snel opgepakt worden en omgezet naar acties. Daarbij kan de huisvestingsverordening 2015 gebruikt worden voor lokaal maatwerk. Bijvoorbeeld wanneer specifieke doelgroepen in de knel zitten voor wat betreft het verkrijgen van een voor hen passende woning binnen een acceptabele tijd. Ook biedt deze verordening, binnen de grenzen van de Huisvestingswet en de bepalingen in de verordening, mogelijkheden om woonexperimenten te doen.

Vraagzijde

Bij de vraagzijde richten we ons op de behoefte van de woonconsument en diens leefstijl. Daarbij zoomen we in op **doelgroepen**. Doelgroepen kunnen beschreven worden vanuit leeftijd met daarbij de wensen op de woningmarkt. We onderscheiden dan:

- starters (18-30 jaar⁸)
- volwassenen (30-50 jaar⁹)
- ouderen/empty nesters (50-70 jaar¹⁰)
- ouderen 70+ die veelal te maken krijgen met afnemende fysieke mogelijkheden.

Een andere invalshoek waarmee doelgroepen te onderscheiden zijn, is de hoogte van het inkomen en daarmee de financiële reikwijdte op de woningmarkt. We onderscheiden dan:

- lage inkomens (tot € 34.911)
- middeninkomens (€ 34.911 - € 43.786) en
- hoge(re) inkomens (vanaf € 43.786).

Levensfase en inkomen bij elkaar bepalen in sterke mate wat de verschillende doelgroepen nodig hebben, zowel in de bestaande markt als in de nieuwbouw. Daarbij speelt in de huidige tijd dat de inkomenspositie en werkzekerheid zijn afgenomen¹¹, de demografische ontwikkelingen laten vergrijzing en ontgroening zien, de consument kijkt veel meer naar het totaalplaatje dan alleen de woning, heeft toegenomen belangstelling voor levensloopbestendigheid en laat zich kennen door een eigen leefstijl. Faciliteren van wensen staat dan voorop. Op de bestaande woningmarkt is er vooral zorg voor voldoende beschikbaarheid, toegankelijkheid en betaalbaarheid van de sociale voorraad. Voor de bijbehorende doelgroep richten de inspanningen zich vooral op het behoud van gunstige randvoorwaarden, vooral huurprijsbeleid en energielastenbeleid.

Concreet leidt dit tot de navolgende keuzes:

Naar Levensfase:

Starters op de huur- en koopwoningmarkt

Standaard beleid is dat de gemeente in Lansingerland woonachtige jongeren die de leeftijd van 18 jaar bereiken een brief stuurt waarin zij geattendeerd worden op de mogelijkheid en voordelen van inschrijving als woningzoekende bij Woonnet Rijnmond (U10).

8 We beseffen dat binnen deze leeftijdsrange nog valt te onderscheiden naar de beginnende en settelende starters

9 Ook de semi-starter valt qua leeftijd veelal binnen deze categorie. De woningbehoefte van deze groep wordt afzonderlijk beschreven

10 We beschouwen deze groep als ouder wordend met behoud van vitaliteit. Gezien de leeftijdscategorie beseffen we dat deze vitaliteit niet vanzelfsprekend voor iedereen weggelegd is

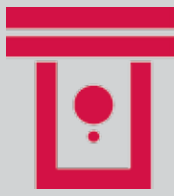
11 Aantal uitkeringen Lansingerland per 01-01-2012 **385**, 01-01-2013 **413**, 01-01-2014 **435**, 01-01-2015 **481**



1. Inleiding



2. Woonvisie Lansingerland



3. Lansingerland op weg naar 2020



4. Lansingerland en haar partners



5. Bestaande beleidskaders



6. Bijlagen

De komende jaren gaan we zowel huurwoningen, met een huurprijs boven sociaal (circa € 710-€ 850), bouwen (U11), als koopwoningen in de sociale klasse van € 140.000 en in de prijsklasse van € 141.000- € 180.000 (U12). Het betreft zowel eengezinswoningen als appartementen. Om de woningen ook in de toekomst te behouden voor starters, is het een overweging een constructie zoals maatschappelijk gebonden eigendom (mge) eraan te verbinden. Bij de starterskoopwoningen geven we voorrang aan (koop)starters die een sociale huurwoning achterlaten (U13). Ook krijgen (koop)starters voorrang welke als scheefwoners een sociale huurwoning bewonen (inkomen tussen € 34.911-€ 43.786)(U14).

Volwassenen

We nemen als uitgangspunt dat deze groep als starter is begonnen op de woningmarkt en in de leeftijd van 30 tot 50 jaar zich sociaal-economisch wil richten op doorstroming naar een woning die past bij het gerealiseerde inkomen en de mogelijk veranderde huishoudsamenstelling met de komst/aanwezigheid van (opgroeijende) kinderen. Alle inkomenscategorieën komen voor in deze levensfase. Het woonbeleid per inkomenscategorie wordt verderop in dit hoofdstuk besproken. Voor een gezonde woningmarkt is het van belang dat deze doorstroming gaande blijft. Dit vraagt om de beschikbaarheid van voldoende woningen voor elke inkomenscategorie.

Semi-starters¹²

Hoewel scheiden in elke leeftijdscategorie voorkomt, is dat een gebeurtenis die met name voorkomt in de leeftijd tussen de 30 en 50 jaar. Daarmee valt de semi-starter onder de doelgroep volwassenen. Deze groep heeft behoefte aan een (kleinere) woning of appartement, liefst in de eigen gemeente. Bij een laag inkomen vallen zij onder de sociale doelgroep en kunnen zij met een lange inschrijfduur en/of woonurgentie in aanmerking komen voor een sociale huurwoning. Bij een inkomen boven de sociale grens heeft men behoefte aan woningen in de huursector in de prijsklasse € 710-€ 850 per maand, in de koopsector in de prijsklasse € 141.000-€ 180.000. De gemeente probeert voldoende aanbod in dit segment te realiseren door meer woningen in deze prijscategorie te bouwen (U15).

Ouderen/Empty nesters

Deze leeftijdscategorie van 50-70 jarigen is een groeiende groep. Zij krijgen te maken met uit huis vertrekkende kinderen en/of ongebondenheid aan werk. Binnen deze groep zal een deel ondanks deze wijzigingen in Lansingerland woonachtig blijven. Echter voor een ander deel zal deze nieuwe sociale context de overweging geven om eventueel een andere keuze te maken. Deze overweging komt wellicht vaker voor bij personen die niet hun wortels in Lansingerland hebben, maar in de VINEX periode in Lansingerland zijn komen wonen.

We willen ons ervoor inspannen dat zowel deze ouderen als hun volwassen wordende kinderen kiezen om in Lansingerland te blijven in plaats van een vertrek naar elders. Op dit moment is het onbekend wat de kritische factoren zijn waarop deze ouderen en hun kinderen de afweging maken. We gaan onderzoek doen onder deze doelgroep welke woonwensen zij voor de toekomst hebben en of en hoe Lansingerland daar gestalte aan kan geven (U16).

Ouderen 70+

In het algemeen willen ouderen zo lang mogelijk blijven wonen in hun eigen woning. Als ze willen verhuizen, kiezen ze bij voorkeur voor het wonen op een locatie waar voorzieningen en openbaar vervoer nabij zijn, en voor de aanwezigheid van leeftijdsgenoten. De gemeente ziet dit als een belangrijke randvoorwaarde bij het opstarten van nieuwbouwprojecten. Met het oog op de toekomstige sterke vergrijzing wordt het onmogelijk om voor iedereen die wat gaat mankeren een geschikte woning beschikbaar te hebben. Daarom wordt actief beleid gevoerd om elke oudere, op 65-jarige leeftijd, met het oog op de toekomst, te informeren over mogelijkheden en regelingen

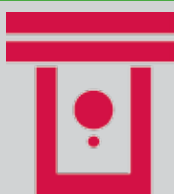
¹² De term semi-starters is van toepassing op mensen die gaan scheiden en vanuit die situatie behoefte hebben aan een woning (in de praktijk vaak de vader, al dan niet met co-ouderschap). Vanwege de scheiding is er daarna vaak sprake van een lager besteedbaar inkomen. Ook in Lansingerland vindt scheiden zeer regelmatig plaats.



1. Inleiding



2. Woonvisie
Lansingerland



3. **Lansingerland
op weg naar
2020**



4. Lansingerland
en haar partners



5. Bestaande
beleidskaders



6. Bijlagen

van woningaanpassingen. De wijze van voorlichting wordt vormgegeven in overleg met de Stichting Welzijn Senioren Lansingerland (U17).

In Nederland wordt sterk bediscussieerd in welke mate woningbouwprogramma's rekening moeten houden met de toename van het aantal ouderen. In de praktijk blijkt dat ouderen zo lang als mogelijk in hun bestaande woning en woonomgeving willen blijven. Pas wanneer lichamelijke beperkingen het echt onmogelijk maken in de bestaande woning te blijven wonen, wordt verhuizen overwogen, tenzij woningaanpassingen dit kunnen uitstellen. (Gelijkvloers), levensloopbestendig bouwen voor ouderen is dan vooral ook aan de orde wanneer het monitoren van de reële woningvraag de behoefte duidelijk maakt en in samenwerking met projectontwikkelaars en de woningcorporatie actief in te spelen op projectkansen die levensvatbaar lijken te zijn (U18). Ouderen hebben bij nieuwbouw een voorkeur voor huur boven koop. Maar voor zowel huur als koop geldt, dat ouderen behoefte hebben aan gelijkvloerse ruime woningen met voldoende buitenruimte. Als het gaat over bestaande sociale huurwoningen waarin ouderen wonen, wil de gemeente samen met de corporatie ouderen stimuleren te verhuizen naar een gelijkvloerse woning. Door deze handelwijze komen er ook meer sociale huurwoningen vrij voor grotere huishoudens.

Naar inkomenspositie:

Lage inkomens(tot € 34.911, prijspeil 2015)¹³

In stadsregionaal verband is afgesproken dat minimaal 95% van de vrijkomende sociale huurwoningen worden toegewezen aan deze doelgroep(U19). In de prestatieafspraken met de corporatie wordt dit vastgelegd. (Stads)regionale monitoring zal uitwijzen of er evenwicht is tussen vraag en aanbod. Momenteel verricht woningcorporatie 3B Wonen onderzoek naar de woonbehoefte van mensen binnen Lansingerland aan een sociale huurwoning. De uitkomst zal in aanvulling op de regionale monitorgegevens sturend werken op de conclusie in welke mate uitbreiding van de sociale voorraad noodzakelijk is. Huurprijsbeleid (U20), betaalbaarheidsbeleid (U21), energielastenbeleid (U22), het terugdringen van scheefwonen¹⁴ (U23) en maximering van jaarlijkse verkoop van sociaal bezit, 20 woningen(U24), hebben ook invloed op wijzigingen in het aantal beschikbare sociale huurwoningen. Met de corporatie worden hierover afspraken gemaakt. Een bijzondere aandachtsgroep vormt hierbij de inkomensgroep tussen € 29.800-€ 34.911 welke geen recht heeft op huurtoeslag.

Het streven is om het aantal bestaande sociale huurwoningen (2012: 4122) tot 2020 minimaal gelijk te laten blijven en de toename afhankelijk te maken van de ontwikkeling van de doelgroep binnen de eigen gemeente (U25). Ook onzelfstandige woonruimte in wooncomplexen voor zorg, arbeidsmigranten en studenten vallen hieronder. Hierbij tellen twee wooneenheden voor 1 woning. Naast sociale huur kan dit ook sociale koop van maximaal € 140.000 zijn. Bij deze categorie koop wordt een constructie van maatschappelijke gebonden eigendom toegepast.

Middeninkomens(€ 34.911-€ 43.786)

Er is een toenemende vraag naar huurwoningen boven de sociale grens (€ 710-€ 850) en koopwoningen in de prijsklasse € 141.000-€ 180.000. Voor middeninkomens (kunnen tegelijkertijd starters of semi-starters¹⁵ zijn) is er een beperkt aanbod en onvoldoende alternatief voor de situatie waarin ze scheefwoner zijn. De gemeente wil haar beleid van de afgelopen jaren om verspreid over de kernen nieuwbouw van koopwoningen te realiseren in bovengenoemde prijsklasse voortzetten.

13 Het betreft de wettelijke inkomensgrens tot waar sociale woningen mogen worden verhuurd. Inmiddels geldt dat 10% van de sociale huurwoningen mogen worden toegewezen aan de inkomensgroep € 34.911-€ 38.950. Vanaf 1 januari 2016 wordt dit alweer overschreven door de wettelijke maatregel dat 95% van de woningen dient te worden toegewezen aan huishoudens met een inkomen tot aan € 29.800.

14 Van scheefwonen is sprake wanneer iemand met een te hoog inkomen in een sociale huurwoning woont. Ook is er sprake van scheefwonen wanneer een klein huishouden een woning bewoont welke geschikt is voor een groot huishouden

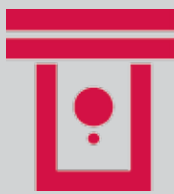
15 De term semi-starters is van toepassing op mensen die gaan scheiden en vanuit die situatie behoefte hebben aan een woning (in de praktijk vaak de vader, al dan niet met co-ouderschap). Vanwege de scheiding is er daarna vaak sprake van een lager besteedbaar inkomen. Ook in Lansingerland vindt scheiden zeer regelmatig plaats.



1. Inleiding



2. Woonvisie
Lansingerland



3. **Lansingerland
op weg naar
2020**



4. Lansingerland
en haar partners



5. Bestaande
beleidskaders



6. Bijlagen

Om ook meer betaalbare markthuurwoningen te kunnen realiseren, zullen we extra inspanningen leveren.

Indien zich marktkansen voordoen gaan we proactief met ontwikkelaars en beleggers in gesprek over het bouwen voor deze doelgroep(U26). Indien ontwikkelaars-beleggers niet wensen te bouwen voor deze doelgroep, gaan we in gesprek met de woningcorporatie.

Hogere inkomens

Deze doelgroep vindt normaliter z'n weg wel op de bestaande koopwoningmarkt of bij nieuwbouwprojecten. Bij een kleinere groep met een hoger inkomen is er de behoefte om zelf een woning vorm te geven en te laten bouwen. Als gemeente bieden we deze doelgroep de mogelijkheid tot eigen ontwikkeling via de uitgifte van vrije kavels(U27). De gemeente voert hierop actief beleid en heeft een kavelmakelaar gecontracteerd.

Bijzondere doelgroepen

Er zijn een aantal doelgroepen te onderscheiden die vanwege andere regels of afwijkende aandachtspunten een bijzondere plaats op de woningmarkt hebben. Deze komen hier aan bod.

A. Verblijfsgerechtigden

Jaarlijks krijgt de gemeente een taakstelling vanuit het Rijk om asielzoekers met een verblijfsvergunning te huisvesten. Vanwege de hoogte van het inkomen, komen zij in aanmerking voor een sociale huurwoning. In de huisvestingsverordening hebben zij een voorrangspositie en wordt via directe bemiddeling een woning beschikbaar gesteld. De laatste jaren neemt de taakstelling in aantal personen enorm toe. Dit geeft druk op de wachttijd voor regulier woningzoekenden voor sociale huurwoningen. In 2015/2016 wordt beleidsmatig aandacht besteed aan de vraag of er alternatieve oplossingen kunnen zijn, anders dan het toewijzen van bestaande sociale huurwoningen(U28). Zowel bij de huidige werkwijze van huisvesten als bij mogelijk toekomstige alternatieven wordt belang gehecht aan een goede spreiding door Lansingerland. Dit komt ten gunste van de leefbaarheid van wijken en stimuleert de integratie van deze doelgroep in de samenleving van Lansingerland.

B. Woonwagenbewoners

In de afgelopen jaren is het beleid gevoerd om tot normalisatie van diensten, eigendommen en verhoudingen tussen de gemeente en de huurders/gebruikers van de standplaatsen op de drie woonwagencentra in de gemeente te komen. Momenteel wordt met de woonwagenbewoners van de locatie Weg en Land gesproken om ook voor deze locatie het bovenbeschreven doel te bereiken. In de tweede helft van 2014 is de woonwagencultuur erkend als Immaterieel Erfgoed Nederland. Door deze erkenning wordt het vraagstuk weer actueel of er behoefte is aan meer woonwagenbewoning in Lansingerland. In 2015/2016 wordt deze vraag en de (on) mogelijkheden ervan beleidsmatig uitgewerkt (U29).

C. Tijdelijke arbeidsmigranten

Met name in de glastuinbouwsector werken veel tijdelijke arbeidsmigranten, ook in Lansingerland. Schattingen over Lansingerland geven aan dat er honderden personen dagelijks werkzaam zijn, maar buiten Lansingerland woonachtig zijn. Over exacte aantallen (tijdelijk) in Lansingerland woonachtigen zijn geen cijfers bekend. Overlastmeldingen zijn er minimaal. In stadsregionaal verband - en onder toezicht oog van BZK- bestaat de onderlinge afspraak dat alle gemeenten verantwoordelijkheid nemen voor de huisvesting van arbeidsmigranten, mede temeer omdat de verwachting heerst dat hun aantal de komende jaren zal toenemen. Daarom wordt in 2015/2016 het vraagstuk 'Huisvesting arbeidsmigranten in Lansingerland' beleidsmatig vormgegeven (U30).

D. Volwassenen met lichamelijke en/of verstandelijke beperkingen en personen met ggz-problematiek

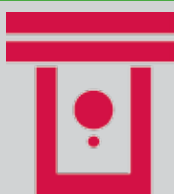
De scheiding van wonen en zorg, tot stand gebracht door het Rijk, zorgt ervoor dat mensen met een relatief lage zorgvraag (voorheen zorgzwaartepakket 1 tot en met 4) niet langer aanspraak kunnen



1. Inleiding



2. Woonvisie Lansingerland



3. Lansingerland op weg naar 2020



4. Lansingerland en haar partners



5. Bestaande beleidskaders



6. Bijlagen

maken op intramuraal wonen. Het betreft vooral ouderen met beperkingen vanwege hun leeftijd. Hoe hoger de zorgvraag, hoe groter het belang om een vorm van 'beschut' wonen te ervaren, ook al is er feitelijk sprake van zelfstandig wonen. Het betreft de doelgroepen volwassenen met lichamelijke beperkingen, volwassenen met een verstandelijke beperking en personen met ggz-problematiek. Op basis van de kenmerken van deze doelgroepen moeten de huurwoningen (veelal is er sprake van een laag inkomen) aan diverse eisen voldoen. In bijlage 3 wordt nader beschreven wat de scheiding van wonen en zorg inhoudt (wie het vooral treft en waar aandacht voor nodig is).

Om een oplossing te bieden voor de huidige effecten van de scheiding van wonen en zorg treffen we nu voor de opvang van probleemsituaties maatregelen. We spelen daarmee ook in op de effecten van de transformatie van het sociale domein. We blijven monitoren om daarmee inzicht te krijgen of er structureel extra maatregelen moeten worden getroffen (U31). Dit geldt met name voor de doelgroep met GGZ problematiek, welke na een tijdelijk intramuraal verblijf weer in aanmerking komt voor zelfstandig wonen zonder dat er over een woning kan worden beschikt op moment van uitstromen. We doen dit in nauwe samenwerking met de zorgaanbieders.

Nu in te zetten maatregelen:

- Voor de doelgroep verstandelijk beperkten reserveren we maximaal 5 appartementen aan de Anthuriumsingel (in het verleden reeds onttrokken aan het aanbodmodel), waarvan de huidige bewoners in 2015 verhuizen naar de nieuwe locatie van Middin aan de Ds. Van Koetsveldstraat. Het betreft toewijzing aan mensen die eerst recht hadden op een verhuizing naar bijvoorbeeld De Lansingh of een ander gezinsvervangend tehuis (U32).
- Voor de doelgroep GGZ zijn op dit moment 14 woningen beschikbaar aan de Frans Halslaan in Bleiswijk. Binnen enkele jaren mogen drie personen daar vanwege hun zorgzwaarte niet meer blijven wonen. Deze drie personen worden via directe bemiddeling aan een kleine vervangende woning geholpen buiten het aanbodmodel om (U33).
- In 2016 komen 5 grote eengezinswoningen aan de Gerberasingel vrij, die in het verleden reeds onttrokken zijn aan het aanbodmodel voor huisvesting van verstandelijk beperkten van Sprank. Tijdelijk wonen hier nu verstandelijk beperkten van Middin. Na vertrek van de huidige bewoners (zij gaan naar de Ds. Van Koetsveldstraat), wordt onttrekking aan het aanbodmodel voortgezet en worden deze woningen ingezet als 'Time Out' huis voor problematische woonsituaties. Hierbij wordt gedacht aan tijdelijke huisvesting van gezinnen in scheiding, jongeren met thuisproblematiek, noodopvang en tienermoeders. Bij noodopvang wordt ook nadrukkelijk gedacht aan personen met een woonurgentie die tijdens de eerste (3 maanden) en tweede fase (na drie maanden) geen dak boven hun hoofd hebben. In 2015 wordt de opzet van het Time Out huis beleidsmatig verkend en voorzien van een voorstel tot realisatie (U34).

E. Jongeren (16-23) met sociaal-maatschappelijke problematiek

Er wordt door organisaties in Lansingerland gesignaleerd, dat er jaarlijks plusminus 10 jongeren in genoemde leeftijdscategorie per direct in deze gemeente behoefte hebben aan permanente huisvesting (klein en goedkoop). Het gaat zowel om jongeren uit de pleegzorg als jongeren die door omstandigheden beter zelfstandig kunnen gaan wonen, met of zonder begeleiding. Vanwege het ontbreken van de inschrijfduur of de beperkte periode, heeft deze groep weinig kansen om een woning te krijgen via het reguliere woningaanbod. Onderzocht wordt op welke wijze de huisvestingsvraag van deze doelgroep van een antwoord kan worden voorzien (U34).



4. Lansingerland en haar partners





1. Inleiding



2. Woonvisie Lansingerland



3. Lansingerland op weg naar 2020



4. Lansingerland en haar partners



5. Bestaande beleidskaders



6. Bijlagen

De gemeente is niet de enige speler op de markt van wonen en woonomgeving. Samenwerking en bundeling van krachten is noodzakelijk en soms verplicht om tot kwantitatieve en kwalitatieve resultaten te komen. Binnen de kaders van het Rijk, Provincie en de Woningmarktafspraken binnen de regio Rotterdam zijn de volgende samenwerkingsverbanden van belang:

a. Woningcorporatie

In het vorige hoofdstuk zijn de beleidskeuzes beschreven. Daarbij kwam veelvuldig de samenwerking en te maken afspraken met de corporatie(s) naar voren. In Lansingerland betreft het 3B Wonen en Havensteder. In deze paragraaf wordt dat alles nog eens bij elkaar gezet om daarmee het speelveld te benadrukken waar gemeente en corporatie op basis van de gewijzigde woningwet mee te maken hebben.

Samenwerking is van belang om de kwaliteit van de bestaande woningvoorraad, woonomgeving en de leefbaarheid op het gewenste niveau te houden. Ook geldt het belang van een voldoende sociale woningvoorraad en het bewerkstelligen van een hoge bezettingsgraad van deze woningen door de doelgroep.

In de novelle van Blok is de samenwerkingsrelatie tussen gemeenten en corporaties beschreven. Door middel van een wetswijziging van de Woningwet is deze samenwerking in 2015 wettelijk verankerd. De belangrijkste punten zijn:

- De gemeentelijke woonvisie is leidend voor het maken van prestatieafspraken met de corporatie;
- De corporatie binnen de gemeente wordt geacht naar redelijkheid bij te dragen aan de uitvoering van het gemeentelijk beleid en daartoe jaarlijks een bod uit te brengen welke betrekking heeft op het daaropvolgende jaar. Hiermee wordt inzicht aan de gemeente gegeven in welke mate de corporatie bij kan/wil dragen aan het gemeentelijk volkshuisvestingsbeleid;
- Ter beoordeling van het bod kan de gemeente aan de financiële toezichthouder van de corporatie het oordeel over deze opvragen en desgewenst inlichtingen inwinnen bij de corporatie zelf;
- Voorgenomen afspraken tussen de gemeente en de corporatie worden vertaald in concrete activiteiten door de corporatie;
- Uit het jaarlijkse volkshuisvestingsverslag van de corporatie kan de gemeente vernemen hoe deze het betreffende jaar invulling heeft gegeven aan het volkshuisvestingsbeleid;
- Bij geschillen kunnen gemeente en corporatie zich rechtstreeks tot de minister wenden;

Onderwerpen die van belang zijn bij het maken van afspraken met de corporatie zijn op peil houden van de sociale voorraad, huurbeleid, terugdringen van scheefwonen, doelgroep gerichtheid, verduurzamen van de voorraad, reductie van het energiegebruik, verkoop woningvoorraad, wijkgericht werken(U36).

Bovenstaande onderwerpen kunnen ondergebracht worden in clusters waar de corporatie zich op richt en waar tussen gemeente en corporatie jaarlijks concrete prestatieafspraken over gemaakt worden, gebaseerd op een bod door de corporatie. Geclusterd:

1. Kerntaak.

Bouwen, verhuren en beheren van sociale huurwoningen voor lage inkomens (< € 34.911, prijspeil 2015)¹⁶ en het daaraan ondergeschikte maatschappelijk vastgoed (waaronder hospices, opvangcentra, dagbesteding en zorgsteunpunten die relatie hebben met zorggebouw of woonzorggebouw, eigen kantooruimte, niet commerciële kleinschalige buurthuizen). Aandacht in het bod in elk geval toewijzingspercentage sociaal(zowel boven als onder de huurtoeslaggrens)¹⁷, sociale voorraad op peil houden, jaarlijkse verkoop sociaal huurbezit, bijbouwen sociale voorraad, terugdringen scheefwonen in verband met de bezettingsgraad sociaal door doelgroep, huurprijsbeleid om woningen betaalbaar te houden.

¹⁶ Zoals eerder genoemd geldt per 1-1-2016 dat 95% van de sociale huurwoningen toegewezen moeten worden aan huishoudens met een inkomen tot aan € 29.800.

¹⁷ Huurtoeslaggrens bedraagt een jaarinkomen van € 29.800, prijspeil 2015



1. Inleiding



2. Woonvisie Lansingerland



3. Lansingerland op weg naar 2020



4. Lansingerland en haar partners



5. Bestaande beleidskaders



6. Bijlagen

2. Leefbaarheid.

Werkzaamheden die:

- Samenhangen met het sociale bezit en het daaraan ondergeschikte maatschappelijk vastgoed;
- Een functie hebben voor de wijk, buurt of buurtschap waar woningbezit is;
- Die helpen om (tijdig) in te springen op problemen zoals schuldhulpverlening, huisuitzetting, laatste kans beleid;
- Al bestaan, bestaande activiteiten.
- Onder deze genoemde werkzaamheden vallen ook duurzaamheidskwesties zoals maatregelen om het energieverbruik te reduceren of andere maatregelen om de voorraad te verduurzamen. Ook wijkgericht werken welke uitkomsten heeft voor de onderlinge omgang en betrokkenheid van huurders of de kwaliteit van de buitenruimte vallen hieronder.

3. Daeb-niet Daeb.

Met toepassing van regels mag een corporatie niet-Daeb(niet-sociale huurwoningen) realiseren. Wel dient deze realisatie ten dienste te staan van het Daeb deel. Dit vereist voor het niet Daeb deel:

- Lokalisatie in gebieden met woningbezit
- Ten dienste van het gemeentelijk volkshuisvestingsbeleid
- Pas nadat ontwikkelaars hebben aangegeven niet te willen en er voor de corporatie geen financieel risico ontstaat.

b. Ontwikkelaars

De gemeente en ontwikkelaars hebben een gezamenlijk belang als het gaat om het bouwen van woningen. Beiden willen een zekere productie. De gemeente hanteert daarbij haar volkshuisvestingsbeleid als uitgangspunt. De ontwikkelaar heeft ook een visie op welk project kans van slagen heeft en welk project niet. Tussen gemeente en ontwikkelaar is niet vanzelf sprake van eenzelfde visie. Dit heeft te maken met het gewenste woningbouwprogramma, stedenbouwkundige voorwaarden, grondprijzen en financiële risico's die beiden ervaren. Periodiek overleg tussen de gemeente en ontwikkelaars kan ervoor zorgen dat er kansen zichtbaar worden om projecten te realiseren welke voor een aanvaardbaar deel voldoen aan de uitgangspunten van zowel de gemeente als de ontwikkelaar. Dit periodiek overleg, 1x per jaar, zal door de gemeente georganiseerd worden. Desgewenst worden hierbij woningcorporaties en zorgaanbieders uitgenodigd (U37).

c. Beleggers

In het kader van (betaalbare) markthuurwoningen zijn ook beleggers een belangrijke partner voor de gemeente. Er is een toenemende vraag naar huurwoningen boven de sociale grens, met name in de prijs categorie € 710-€ 850. Samen met beleggers wil de gemeente de marktkansen verkennen voor het realiseren van deze categorie woningen.





1. Inleiding



2. Woonvisie
Lansingerland



3. Lansingerland
op weg naar
2020



4. Lansingerland
en haar partners



5. Bestaande
beleidskaders



6. Bijlagen



d. Omliggende gemeenten

Lansingerland was tot 2015 nog onderdeel van de Stadsregio Rotterdam en vormde daarbinnen een subregio met Rotterdam noord voor wat betreft de woningmarkt. Ook na opheffing van de Stadsregio Rotterdam blijven de Samenwerkingsafspraken 2014-2020 van kracht en zal Lansingerland met de gemeente Rotterdam deze afspraken blijven monitoren. Daarnaast is er vanuit de gehele regio Rotterdam behoefte aan continuering van de regionale samenwerking. Op basis van een bestuursovereenkomst is er in een nieuwe vorm regionale afstemming van beleid, uitvoering en monitoring van regels over de verdeling van woonruimte en de ontwikkeling en samenstelling van de woningvoorraad.

Omdat per 2015 de Wgr+ regio's opgeheven zijn en de Metropoolregio Rotterdam-Den Haag is opgericht, is er toenemend belang om het volkshuisvestingsbeleid ook onder ogen te zien in relatie tot de gemeenten als Zoetermeer en Pijnacker-Nootdorp. Elkaar informeren over woningbouwplannen en voorkomen dat woningbouwprojecten en/of woonmilieus onnodig concurreren is wenselijk. Communicatie hierover met de omliggende gemeenten zal uitgebreid worden (U36).

e. Zorgaanbieders

Zorgaanbieders bieden niet alleen zorg aan diverse doelgroepen, maar hebben daarbij ook wensen aan de huisvestingsvorm die voor hun doelgroep noodzakelijk of sterk gewenst is. Het kan voorkomen dat een dergelijke instantie bij de gemeente aanklopt met een plan. Mogelijk kan het plan bijdragen aan de doelen van het volkshuisvestingsbeleid, sociaal- of gezondheidsbeleid. Indien een zorgaanbieder zich meldt, zal hun plan getoetst worden aan de interne beleidskaders, waaronder de woonvisie, en gesprekken met corporaties en/of ontwikkelaars kunnen mogelijk een functie hebben.

f. Bewonersorganisaties en wijkbewoners

De gemeente is sterk voorstander van burgerparticipatie. Weten wat er leeft en wat gewenst wordt, wordt van groot belang geacht. De burger en woonconsument wordt steeds mondiger en bij de huidige crisis op de woningmarkt stellen mensen steeds meer specifieke eisen aan de door hen gewenste woning of woonomgeving. Communiceren hierover kan sterk bijdragen aan het verwezenlijken van zowel de doelen van individuele burgers, burgers in georganiseerd verband alsook de doelen van de gemeente. De komende jaren zal hier extra inspanning op verricht worden, waarbij voor de bestaande voorraad de samenwerking met de woningcorporatie geïntensiveerd wordt (U37). In dit verband wordt communicatie met de Huurdersvereniging Lansingerland van groot belang geacht.

g. Initiatiefnemers woningmarktprojecten

In den lande ontstaan in toenemende mate initiatieven voor originele woonconcepten van woonconsumenten in georganiseerd verband.

Dit lijkt enerzijds ingegeven door de combinatie van toegenomen behoefte aan eigen invloed, specifieke woonwensen en sociaalmaatschappelijke omstandigheden. Anderzijds lijken de afgenomen mogelijkheden gebruik te kunnen maken van zorgvoorzieningen bij te dragen aan de opkomst van deze initiatieven. Lansingerland wil open staan voor dit soort initiatieven.



5. Bestaande beleidskaders





1. Inleiding



2. Woonvisie
Lansingerland



3. Lansingerland
op weg naar
2020



4. Lansingerland
en haar partners



5. Bestaande
beleidskaders



6. Bijlagen

In dit hoofdstuk worden de *hoofdpijnen* beschreven van de onderwerpen die aan bod komen. Het draagt bij aan het krijgen van inzicht in de keuzes die we de komende jaren maken. Meer details, die het inzicht kunnen verdiepen, zijn terug te lezen in bijlage 2.

I Beleids- en juridische kaders

Regelgeving van verschillende overheden en afspraken van de gemeente in regionaal verband sturen sterk op het lokale woonbeleid. Het betreft het volgende:

Rijk en Provincie

Als reactie op de woningmarktcrisis, moet het Woonakkoord van het Rijk leiden tot een flexibele, robuuste woningmarkt waarbij borging van *toegankelijkheid* en *betaalbaarheid* van wonen de speerpunten zijn. Het motto is dat iedereen kan beschikken over een woning welke aansluit op zijn sociaaleconomische situatie in een daarbij passend woonmilieu. Aandacht voor energielastenbeleid kan hier gunstig op inspelen.

Scheiden wonen en zorg

Sinds 2013 heeft het ministerie van VWS het scheiden van wonen en zorg in gang gezet. Het doel van deze maatregel is om mensen zo lang mogelijk zelfstandig te laten wonen, ongeacht leeftijd of beperkingen. Het betekent dat de toegang tot intramurale voorzieningen zoals verzorgingshuizen, verpleeghuizen, gezinsvervangende tehuizen, ggz-instellingen en beschermd wonen beperkt wordt tot mensen met een hoge zorgbehoefte. De verzorgingshuizen voor ouderen verdwijnen zelfs geheel. Deze koerswijziging heeft gevolgen voor de doelgroepen die gebruik maken van deze voorzieningen. Het gaat om:

- Volwassenen met lichamelijke beperkingen (vooral ouderen)
- Volwassenen met een verstandelijke beperking
- Mensen met ggz-problematiek

Ten gevolge van de veranderingen zullen meer mensen dan voorheen een beroep doen op een huurwoning. Het grootste deel van de genoemde doelgroepen heeft een beperkt inkomen en zal daarom inschrijven voor een sociale huurwoning. Deze woning moet dan wel aan een aantal eisen voldoen. Het gaat om eisen aan de woning zelf, eisen aan het woongebouw, eisen aan de woonomgeving en betaalbaarheid. Het gaat daarbij voornamelijk om toegankelijkheid en bereikbaarheid. Ook veiligheid speelt een rol. In 2010 heeft de gemeente met 3B Wonen samen een overzicht gemaakt van alle geschikte huurwoningen in Lansingerland. In deze inventarisatie zijn alle bovenstaande elementen opgenomen. Destijds bleek dat er voldoende huurwoningen waren om aan de vraag tegemoet te komen, al is de wachttijd voor een huurwoning soms lang.

Onlangs is afgesproken dat woningcorporatie 3B Wonen in 2015 een update maakt van de inventarisatie uit 2010. Hierin worden alle woningen van 3B Wonen en voor zover mogelijk ook de huurwoningen van andere verhuurders opgenomen. Hiermee kunnen we onderzoeken of er de komende jaren een knelpunt zal ontstaan als meer mensen langer zelfstandig blijven wonen.

Novelle van Blok/nieuwe Woonwet

Met de Novelle van Blok zet het Rijk in op een zwaardere rol voor gemeenten in relatie tot de werkzaamheden van woningcorporaties. Gemeenten krijgen meer sturingsbevoegdheden (in 2015) en kunnen tot afspraken komen over thema's als aantallen te bouwen sociale woningen, huisvesting van specifieke doelgroepen of beïnvloeding van de woningvoorraad middels verkoop van bezit of liberalisatie van woningen. Voor de woningcorporatie geldt dat de kerntaak is teruggebracht tot het bouwen, verhuren en beheren van sociale huurwoningen voor lage inkomens (< € 34.911, prijspeil 2015).

Woningmarktafspraken 2014-2020 regio Rotterdam

De kaders van het Rijk en ook de Provincie hebben de Woningmarktafspraken 2014-2020 regio Rotterdam die in 2014 door Lansingerland, samen met de andere gemeenten en woningbouwcorporaties uit de regio zijn ondertekend, beïnvloed. Ontwikkelaars en bouwers uit de regio hebben hun steun in de vorm van een adhesieverklaring betuigd. Voor subregio Noord (Lansingerland en Rotterdam Noord) heeft het geleid tot een focus op benodigde aantallen nieuwe



1. Inleiding



2. Woonvisie Lansingerland



3. Lansingerland op weg naar 2020



4. Lansingerland en haar partners



5. Bestaande beleidskaders



6. Bijlagen

woningen in gewenste woonmilieus. Ook wordt inspanning gericht op het optimaliseren van het aantal sociale huurwoningen en bewoning door de doelgroep. Het terugdringen van scheefwonen en het voeren van huurprijsbeleid spelen hierbij een invloed hebbende rol.

Huisvestingsverordening regio Rotterdam 2015

In 2014 is de Huisvestingswet vastgesteld die per 1 januari 2015 van kracht is geworden. Hoofddoel van deze wet is de woonruimteverdeling en de samenstelling van de woonruimtevoorraad te verbeteren en de onevenwichtige en onrechtvaardige effecten van schaarste aan goedkope woonruimte te bestrijden. In lijn met deze wet beschikt Lansingerland over een verordening die mogelijkheden en spelregels beschrijft welke het proces van bemiddeling van de juiste woning naar de klant bevordert. De verordening is voor de hele regio identiek opgesteld en is beschreven op hoofdlijnen waardoor de gemeente relatief veel ruimte heeft om te sturen op schaarste. Gemeenten geven dit onder andere vorm in de prestatieafspraken met de woningcorporaties.

Coalitieakkoord Lansingerland

Het coalitieakkoord 2014-2018 stelt de bovengenoemde woningmarktafspraken als leidend voor het woonbeleid voor de komende jaren. Als speerpunten ziet zij een optimalisatie van de benutting van de sociale voorraad door de doelgroep en het bouwen van goedkope koopwoningen.

Collegeprogramma Lansingerland

Het collegeprogramma Delen, durven, doen! 2014-2018 spreekt over het maximaliseren van de vraag naar woningbouw, het handhaven van de kwaliteit van onze gebieden en een gevarieerd woningaanbod. Politieke aandacht voor starterswoningen wordt belangrijk gevonden. Tot en met 2018 dienen er minimaal 1600 woningen bij te komen, gemiddeld 400 per jaar. Nieuwe private ontwikkelingen kunnen voor Lansingerland van meerwaarde zijn. Bijvoorbeeld omdat daardoor een monument kan worden behouden. Of omdat daarmee een verkeerskundige, stedenbouwkundige of andere maatschappelijke uitdaging opgelost kan worden. Daarom verwelkomen wij dergelijke initiatieven graag. We zijn proactief en flexibel. Natuurlijk wegen we de effecten van deze initiatieven op de bestaande (grondexploitatie)locaties hierbij wel goed af.

II Woononderzoeken

In de afgelopen jaren zijn door en voor de gemeente meerdere woon-/woonomgevingsonderzoeken uitgevoerd. Daarbij is het steeds meer een trend geworden om de woonconsument vanuit zijn leefstijl te beschouwen.

Op hoofdlijnen zijn de volgende uitkomsten invloedrijk op het bepalen van de richting van het woonbeleid:

- Er is een toenemende vraag naar huur in plaats van koop bij nieuwbouw.
- De belangstelling voor appartementen neemt toe.
- Aandacht voor de (gevraagde) kwaliteit van de leefomgeving is nodig om de interesse tot vestiging van de woonconsument te wekken.
- Er is meer aandacht nodig voor het uitdragen van de Unique Selling Points van de gemeente: aanwezige winkelveorzieningen, Openbaar vervoer verbindingen en recreatieve mogelijkheden voor tijdsbesteding.
- Besef en benutten van leefstijlen van woonconsumenten en bijbehorende woon-/woonomgevingswensen. Dit leidt tot gevraagde Product-Markt-combinaties (PMC). In volgorde van belang zijn dit Landelijk & Vrij, Ruim & Hoogwaardig en Gezellig & de Wijk. Onderkenning hiervan is van groot belang omdat het de vestigingskeuze van de consument sterk bepaalt.
- Zittende inwoners ervaren Lansingerland als aantrekkelijke woonlocatie. Dit kan behouden blijven door structurele aandacht voor de infrastructuur van wijken en de opvattingen van wijkbewoners.
- Zorg voor flexibiliteit als het gaat om mogelijkheden voor het toestaan van gewenste woningaanpassingen. Kopers van koopwoningen kijken in toenemende mate naar de geboden flexibiliteit als inschatting of ze langdurig de woning als passend kunnen beschouwen.



1. Inleiding



2. Woonvisie
Lansingerland



3. Lansingerland
op weg naar
2020



4. Lansingerland
en haar partners



5. Bestaande
beleidskaders



6. Bijlagen

- Er is ruimte in de betaalbare koopmarkt, prijsklasse € 150.000- 200.000, voor de periode tot 2020.
- De behoefte aan sociale huurwoningen neemt toe, het terugdringen van scheefwonen in de bestaande woningvoorraad kan hieraan z'n bijdrage leveren.

III Demografische ontwikkelingen

Ook in Lansingerland nemen de vergrijzing en de ontgroening toe. Echter, vanwege het relatief hoge geboortecijfer binnen Lansingerland is er een afvlakkende in plaats van neergaande lijn. Voor de langere termijn biedt dit een gunstige factor voor de vraag naar woningen. Voor de kortere termijn is het interessant dat voor de leeftijdsgroep 12-18 jarigen zelfs een stijgende lijn wordt voorzien. Deze groep kan gezien worden als de toekomstige huizenbewoners.



Een (algemeen) gevolg van ontgroening is dat de beroepsbevolking krimpt. Dit is inmiddels gaande en zet zich sterker door in de jaren na 2020. Dit zal leiden tot een kwantitatieve afname van de koopkrachtige vraag naar koopwoningen.



6. Bijlagen





Bijlage 1 Uitvoeringsmaatregelen

In deze bijlage treft u het overzicht aan van de uitvoeringsmaatregelen, welke in de voorgaande hoofdstukken aan de orde kwamen. Ook wordt de relatie gelegd tussen de betreffende uitvoeringsmaatregel en de beleidsdoelen van de woonmissie waar de maatregel z'n bijdrage aan levert.

- A= Beleidsdoel 1: Behouden/Vergroten van keuzevrijheid en een gevarieerd woningaanbod (*'waar alle inwoners(...), met een gevarieerd woningaanbod, passend bij de sociale en demografische opbouw van de samenleving'*).
- B= Beleidsdoel 2: Bieden van gevarieerde en veilige woonmilieus waarbij we het dorpse en landelijke karakter bekrachtigen (*'veilig en prettig kunnen wonen'*).
- C= Beleidsdoel 3: Versterken van een duurzame- woon- en leefomgeving (*'bouwen aan een groene en duurzame leefomgeving, met behoud van historische en culturele waarden'*)

		Beleidsdoel A	Beleidsdoel B	Beleidsdoel C
U1	Wijkgericht werken, in samenwerking met burgers en de woningcorporatie. Inzet om de kwaliteit van de sociale en fysieke woon- en leefomgeving op peil te houden of te verbeteren.		X	X
U2A	Versterken van duurzaamheid in de bestaande en nieuw te bouwen woningvoorraad en -omgeving. Aandachtsgebieden zijn het nemen van energiemaatregelen, het toepassen van duurzame materialen in woningen en infrastructuur en aanwezigheid van voldoende groen in de wijk in verband met klimaatadaptatie. Op basis van het in 2015 vast te stellen actieprogramma duurzaamheid van de gemeente zullen waar mogelijk duurzaamheidsmaatregelen worden genomen in diverse (lopende) woningbouwprojecten.			X
U2B	Gemeente en 3B Wonen overleggen op basis van het duurzaamheidsbeleidsplan van 3B Wonen met elkaar. Actiepunten op het gebied van duurzaamheid worden in de met de corporaties te maken prestatieafspraken opgenomen en gemonitord.			X
U3	Waar mogelijk doorvoeren van flexibilisering van stedenbouwkundige en ruimtelijke ordeningsprincipes en regelgeving. Hierdoor wordt het maken van wooncarrière/ levensloopbestendig wonen in de eigen woning mogelijk bij uitbreiding of krimp van het huishouden of de wens werk of hobby aan huis te kunnen doen.	X	X	
U4	We starten in 2015/2016 een intern beleidsonderzoek op om de mogelijkheden te verkennen vigerende bestemmingsplannen aan te passen om wijzigingen van bestaande woningen ten gunste van levensloop mogelijk te maken.	X		
U5	De nieuwbouw wordt benaderd vanuit het conceptdenken van Product-Markt-Combinaties.	X	X	X
U6	In communicatie-uitingen komt extra aandacht voor het uitdragen van Unique Selling Points van de gemeente: winkelvoorzieningen Berkel en Rodenrijs, Randstadrail en Recreatiemogelijkheden nabij de kernen.		X	X
U7	Bij nieuwbouw wordt differentiatie in huizentypen, prijscategorieën en doelgroepen toegepast. Dit komt de leefbaarheid ten goede en zorgt voor stabiliteit in de wijk.	X	X	
U8	Gemiddeld worden er de komende jaren 400 woningen per jaar gebouwd.	X		
U9	Jaarlijks wordt de sociale voorraad en de planvoorraad gemonitord. Op ongewenste ontwikkelingen wordt actie genomen.	X		



1. Inleiding

2. Woonvisie
Lansingerland3. Lansingerland
op weg naar
20204. Lansingerland
en haar partners5. Bestaande
beleidskaders

6. Bijlagen

		Beleidsdoel A	Beleidsdoel B	Beleidsdoel C
U10	De in de gemeente Lansingerland woonachtige jongeren die de leeftijd van 18 jaar bereiken wordt een brief gestuurd waarin zij geattendeerd worden op de mogelijkheid en voordelen van inschrijving als woningzoekende bij Woonnet Rijnmond.	X		
U11	De komende jaren worden er voor starters huurwoningen gebouwd in de prijsklasse € 710-€ 850, type eengezinswoningen en appartementen.	X		
U12	De komende jaren worden er voor starters koopwoningen gebouwd in de sociale klasse van 140.000 en in de prijsklasse € 141.000-€ 180.000, type eengezinswoningen en appartementen. Om de woningen ook in de toekomst te behouden voor starters, is het een overweging een constructie als maatschappelijk gebonden eigendom eraan te verbinden.	X		
U13	Bij de toewijzing van nieuw te bouwen starterskoopwoningen geven we voorrang aan (koop)starters die een sociale huurwoning achterlaten.	X		
U14	Bij de toewijzing van nieuw te bouwen starterskoopwoningen wordt voorrang gegeven aan (koop)starters die als scheefwoner een sociale huurwoning bewonen.	X		
U15	Bij een inkomen boven de sociale grens wordt voor semi-starters in de huursector gebouwd in de prijsklasse € 710-€ 850 per maand, in de koopsector in de prijsklasse € 141.000-€ 180.000. Zowel kleine meerlaagse woningen als appartementen.	X		
U16	Er wordt onderzoek gedaan naar de kritische factoren waaronder ouderen en hun opgegroeide kinderen in Lansingerland willen blijven wonen. Het betreft hier de groep mensen die in de VINEX periode in Lansingerland zijn komen wonen.	X	X	
U17	65-plussers worden actief voorgelicht over mogelijkheden en regelingen die hen kunnen ondersteunen bij het realiseren van woningaanpassingen in de toekomst. In deze voorlichting zien we een rol weggelegd voor de SWSL.	X		
U18	Er wordt (gelijkvloers) levensloopbestendig voor ouderen gebouwd wanneer monitoring uitwijst dat er een reële vraag vanuit ouderen is. Huur heeft de voorkeur boven koop.	X		
U19	Minimaal 95% van de vrijkomende sociale huurwoningen worden toegewezen aan de doelgroep met een inkomen beneden de € 34.911 (prijspeil 2015).	X		
U20	Met de woningcorporatie wordt jaarlijks huurprijsbeleid overeengekomen als invloedsfactor op de sociale woningvoorraad.	X		
U21	Met de woningcorporatie wordt jaarlijks betaalbaarheidsbeleid overeengekomen als invloedsfactor op de sociale woningvoorraad.	X		
U22	Met de woningcorporatie wordt jaarlijks energielastenbeleid overeengekomen als invloedsfactor op betaalbaarheid van de sociale woningvoorraad door de doelgroep.	X		
U23	Met de woningcorporatie worden jaarlijks afspraken gemaakt over het terugdringen van scheefwonen als invloedsfactor op de bewoning van de sociale woningvoorraad door de doelgroep.	X		
U24	Met de woningcorporatie wordt jaarlijks overeengekomen hoeveel sociale huurwoningen verkocht mogen worden, kijkend naar de mate waarin de sociale woningvoorraad en de behoefte in evenwicht zijn.	X		



1. Inleiding

2. Woonvisie
Lansingerland3. Lansingerland
op weg naar
20204. Lansingerland
en haar partners5. Bestaande
beleidskaders

6. Bijlagen

		Beleidsdoel A	Beleidsdoel B	Beleidsdoel C
U25	Het streven is om het aantal bestaande sociale huurwoningen (2012: 4122) tot 2020 minimaal gelijk te laten blijven en de toename afhankelijk te maken van de ontwikkeling van de doelgroep binnen de eigen gemeente. Dit kan zowel sociale huur betreffen als sociale koop tot € 140.000.	X	X	
U26	Indien zich marktkansen voordoen en we deze willen benutten gaan we primair met ontwikkelaars in gesprek over het bouwen voor de doelgroep middeninkomens. Huurwoningen boven de sociale grens (€ 710-€ 850) en koopwoningen in de prijsklasse € 141.000-€ 180.000.	X		
U27	Met de verkoop van kavels spelen we in op de behoefte van particulier opdrachtgeverschap in het segment hogere inkomens. Hiervoor is een kavelmakelaar gecontracteerd.	X		
U28	In 2015/2016 wordt beleidsmatig aandacht besteed aan de vraag of er alternatieve oplossingen voor huisvesting van verblijfsgerechtigden zijn, anders dan het toewijzen van sociale huurwoningen.	X		
U29	In 2015/2016 wordt de vraag naar gewenste/noodzakelijke veranderingen in het aanbod van woonwagenvestiging en de (on)mogelijkheden ervan beleidsmatig uitgewerkt.	X		
U30	In 2015/2016 wordt het vraagstuk 'Huisvesting arbeidsmigranten in Lansingerland' beleidsmatig vormgegeven.	X		
U31	We blijven de effecten van het scheiden van wonen en zorg monitoren om daarmee inzicht te krijgen of er structureel extra maatregelen moeten worden getroffen.	X		
U32	Er worden maximaal 5 appartementen aan de Anthurium-singel gereserveerd voor mensen met een verstandelijke beperking die vanwege hun zorgwaarde niet langer in aanmerking komen voor een intramurale instelling.	X		
U33	Drie personen met GGZ-problematiek, momenteel woonachtig aan de Frans Halslaan in Bleiswijk, worden binnen twee jaar via directe bemiddeling aan een kleine vervangende woning geholpen buiten het aanbodmodel om. Het betreft personen die op basis van hun zorgwaarde niet langer recht hebben op een woning aan de Frans Halslaan.	X		
U34	In 2015 wordt de opzet van een 'Time Out' huis aan de Gerberasingel te Berkel en Rodenrijs (5 grote eengezinswoningen) beleidsmatig verkend en voorzien van een voorstel tot realisatie.	X		
U35	Onderzocht wordt op welke wijze de huisvestingsvraag van de doelgroep jongeren 16-23 jaar met sociaal-maatschappelijke problematiek van een antwoord kan worden voorzien.	X		
U36	Met de corporatie worden prestatieafspraken gemaakt over het op peil houden van de sociale voorraad, huurbeleid, terugdringen van scheefwonen, doelgroep gerichtheid, verduurzamen van de voorraad, reductie van het energiegebruik, verkoop woningvoorraad en wijkgericht werken.	X	X	X
U37	Met ontwikkelaars wordt periodiek overleg, 1x per jaar, georganiseerd. Desgewenst worden hierbij woningcorporaties en zorgpartijen uitgenodigd.	X	X	X
U38	Communicatie over volkshuisvestingsbeleid met de omliggende gemeenten wordt uitgebreid, vanwege het wegvallen van de Wgr+ regio.	X	X	X
U39	De komende jaren wordt er extra inspanning verricht op burgerparticipatie, communicatie met woonconsumenten en woningcorporatie om daarmee doelen van burgers, corporatie en gemeente te dienen.	X	X	X



1. Inleiding



2. Woonvisie
Lansingerland



3. Lansingerland
op weg naar
2020



4. Lansingerland
en haar partners



5. Bestaande
beleidskaders



6. Bijlagen

Bijlage 2 Bestaande beleidskaders

I Bestaande beleidskaders

Rijksbeleid

Met het Woonakkoord zet het Rijk in op versterking van de woningmarkt door een samenhangend pakket van maatregelen dat zich richt op de verschillende segmenten van de woningmarkt. Het moet leiden tot een flexibele, toekomst robuuste woningmarkt, met meer keuzes voor huurders en kopers. Borging van toegankelijkheid en betaalbaarheid van wonen is daarbij een uitgangspunt.

Koopmarkt

Het functioneren van de koopmarkt wordt verbeterd. Enerzijds wordt de koper geholpen, mede om de doorstroming te bevorderen.

- Zo is de overdrachtsbelasting structureel op 2% gebracht
- en wordt 50 miljoen euro ter beschikking gesteld voor startersleningen voor starters op de koopwoningmarkt(Lansingerland doet niet mee omdat budget ontbreekt)
- Anderzijds worden de risico's voor kopers verlaagd door onder andere de verplichtstelling van aflossingshypotheken
- en het terugbrengen van de maximale financiering van een woning tot 100%.

Huurdersmarkt

Op de huurdersmarkt worden maatregelen genomen die vooral tot doel hebben het scheefwonen te verminderen en de sociale doelgroep zoveel als mogelijk woonachtig te hebben in de sociale huurwoningen.

- Daartoe worden bijvoorbeeld boven inflatoire huurverhogingen toegepast bij hogere inkomens. Deze maatregel moet ertoe leiden dat scheefwoners gemotiveerd worden uit te zien naar het kopen van een woning of het betrekken van een woning in het middeldure segment.
- Met de Europese Commissie is afgesproken dat woningcorporaties minimaal 90% van de vrijkomende sociale huurwoningen aan de doelgroep toewijzen. In combinatie met de extra huurverhogingen voor mensen met een hoger inkomen, komt er meer vraag naar koop- of huurwoningen in het middeldure segment, doordat huurders met een hoger inkomen de sociale huurwoning willen verlaten en bij het vrijkomen van een sociale woning niet meer toegewezen krijgen. Met deze maatregelen wordt het vraagstuk van de schaarste aan huurwoningen in het middeldure segment ook aangepakt doordat ruimte wordt gerealiseerd voor investeerders die zich willen richten op het middeldure segment.
- Overigens blijven huurprijs- en huurtoeslagbeleid gecontinueerde beleidswaarden voor de doelgroep die het nodig heeft.

Woningbouwstimulans

Ten gunste van de woningbouwstimulans zet het Rijk in op vereenvoudiging van (bouw)regelgeving en het wegnemen van belemmeringen in het ruimtelijk beleid. Daarbij helpt ook de decentralisatie van het ruimtelijk beleid naar provincies en gemeenten met als voorbeeld de totstandkoming van verstedelijkingsafspraken.

Woningcorporaties

Verder zet het Rijk in op een zwaardere rol voor gemeenten in relatie tot de werkzaamheden van woningcorporaties. Dit vloeit voort uit de Novelle van Blok. Gemeenten krijgen meer sturingsbevoegdheden (in 2015) en kunnen tot afspraken komen over thema's als aantallen te bouwen sociale woningen, huisvesting van specifieke doelgroepen of beïnvloeding van de woningvoorraad middels verkoop van bezit of liberalisatie van woningen.



1. Inleiding



2. Woonvisie Lansingerland



3. Lansingerland op weg naar 2020



4. Lansingerland en haar partners



5. Bestaande beleidskaders



6. Bijlagen

Provinciaal beleid

De Provincie is verantwoordelijk voor de woningbouwprogrammering. Zij stuurt hierop binnen haar beleidskader van het streven naar een aantrekkelijke leefomgeving waar ruimte voor wonen, werken, reizen en recreëren in balans is. Zij wil niet alleen focussen op woningen bouwen maar vooral ook op leefomgevingsverbetering. Eén en ander is verwoord in de Provinciale Structuurvisie, waarvan de visienota Ruimte en Mobiliteit de opvolger is. De Provincie stelt dat iedere persoon in Zuid-Holland moet kunnen beschikken over een woning passend bij zijn sociaaleconomische situatie in een daarbij passend woonmilieu.

Doelgroepen die de Provincie ziet zijn met name 1-persoonshuishoudens, studenten, starters, mensen met beperkingen en senioren. Ook pleit zij voor mogelijkheden voor de doelgroep die wonen en werken wil combineren, temeer daar het aantal zzp'ers alsmaar toeneemt.

Een ander speerpunt is het voeren van energiebeleid dat zich richt op beheersing van de maandlasten en duurzaamheid.

Handelend vanuit de Huisvestingswet is de Provincie streng als het gaat om de juiste uitvoering en toepassing van de regionale huisvestingsverordening. Haar basishouding is, dat zij toeziet op vrijheid van vestiging zonder vestigingsbeperkingen, zoals eisen op het terrein van maatschappelijke en economische binding voor het verkrijgen van een woning.

De Provincie verplicht de regio om een woonvisie te hebben waarin woningmarktafspraken staan. Recentelijk heeft Lansingerland hierover afspraken gemaakt in stadsregionaal verband binnen de subregio Rotterdam Noord. Deze afspraken komen later in dit hoofdstuk aan bod.

Regionale woonvisie/Samenwerkingsafspraken Regio Rotterdam 2014-2020, subregio noord

De woonvisie Regio Rotterdam (blijft geldend, ook na opheffing van de stadsregio Rotterdam in 2015) wenst voort te borduren op de verstedelijkingsafspraken 2020, welke de woningvoorraad beschrijft vanuit leefstijlen en woonmilieus. In de afgelopen jaren zijn er wel ontwikkelingen geweest welke het scenario van de verstedelijkingsafspraken enorm beïnvloeden. Het betreft de verhuurdersheffing met grote invloed op de investeringsmogelijkheden van corporaties, de nota Ruimte en Mobiliteit van de Provincie en de nieuwe huisvestingsverordening welke extra mogelijkheden biedt de sociale voorraad aan de doelgroep toe te wijzen.

Vanwege het uitgangspunt van het verstedelijkingscenario zijn er vier doelstellingen. De bouwproductie dient voor 80% binnenstedelijk te zijn, de woonmilieus dienen in overeenstemming te komen met de vraag, de sociale huurvoorraad moet beter verdeeld raken over de regio en er dient een reductie plaats te vinden van de sociale voorraad in de regio van 42% naar 36%.

Invloedrijke factoren op de sociale voorraad zijn de volgende. De verhuurdersheffing kan leiden tot hogere huren. Omdat ook de energieprijzen stijgen kunnen de totale woonlasten leiden tot onbetaalbaarheid voor de lage inkomensgroepen. Ook kunnen de huurstijgingen ertoe leiden dat de sociale voorraad afneemt omdat de huren uitstijgen boven de liberalisatiegrens.

Het belang van een juist aantal sociale huurwoningen is groot. Daartoe zal jaarlijks gemonitord worden door inzage te krijgen in de afname van scheefwonen, aantal bijgebouwde sociale woningen en de verhouding tussen de sociale voorraad en de reële lokale behoefte.

Voor wat betreft de gewenste woonmilieus, is duidelijk dat het grootste deel van de regionale bouwopgave gerealiseerd dient te worden in het suburbane grondgebonden woonmilieu met daarnaast een substantieel aantal woningen in het rustig stedelijk woonmilieu.

Bovenstaande regionale woonvisie heeft voor wat betreft de woningmarktontwikkeling in subregio noord 2014-2020 voor Lansingerland geresulteerd in de volgende afspraken.

In 2014 is overeengekomen dat:

- tot 2020 gemeente Lansingerland en Rotterdam-Noord geen nieuwe woningbouwplannen zullen toevoegen om ongewenste concurrentie zoveel mogelijk te voorkomen. In het geval de woningmarkt in de periode 2020 toch aantrekt, kunnen partijen in overleg overgaan tot een opwaartse bijstelling van het woningbouwprogramma;
- er in Lansingerland tot 2020 jaarlijks gemiddeld maximaal 400 woningen mogen worden gebouwd. Voor Rotterdam-Noord wordt uitgegaan van een gemiddelde productie van bijna 300 woningen per jaar tot 2020;



1. Inleiding



2. Woonvisie Lansingerland



3. Lansingerland op weg naar 2020



4. Lansingerland en haar partners



5. Bestaande beleidskaders



6. Bijlagen

- het streven is om het aantal bestaande sociale huurwoningen (2012: 4122) tot 2020 minimaal gelijk te laten blijven en de toename afhankelijk te maken van de ontwikkeling van de doelgroep binnen de eigen gemeente. Verwacht wordt dat deze doelgroep zal groeien, mede ook vanwege toename mensen met een laag inkomen¹⁸, opklimmende huurbedragen en het afstoten van corporatiewoningen middels verkoop.
- gezien de beperkte mogelijkheden om door middel van nieuwbouw de doelgroep te huisvesten in Lansingerland, de sociale huurvoorraad die er al is, beter benut zal worden. Concreet betekent dit dat het percentage scheefwoner in de sociale huurvoorraad omlaag gebracht zal gaan worden. Daarvoor is het nodig over recente inkomensgegevens te kunnen beschikken. (Wegens privacy wetgeving is dit echter niet zomaar op verzoek van de corporatie verkrijgbaar van burgers.)
- Lansingerland zich op basis van een motie van de raad in 2013 gaat inspannen om de komende jaren meer starterswoningen te realiseren. Koopwoningen in de prijsklasse € 140.000- € 180.000 zullen bij voorrang aan starters worden toegewezen die een sociale huurwoning in de gemeente achterlaten. Daarnaast komt er focus op huurwoningen voor starters met een huur vanaf de liberalisatiegrens (prijspeil 2015 € 710) tot +/- € 850. Huurwoningen in het middeldure segment zullen vooral ook gebouwd worden voor de eigen inwoners.
- het beleid van 3B Wonen is om de sociale woningvoorraad af te toppen op de liberalisatiegrens van € 710 (prijspeil 2015);
- partijen de EU-doelgroep (inkomen tot €34.911,- prijspeil 2015) maximaal toegang verlenen tot de sociale huurwoningvoorraad. Instrumenten uit de (ontwerp)verordening Woonruimtebemiddeling regio Rotterdam 2014 kunnen - indien door de nieuwe Huisvestingswet toegestaan - ondersteunend ingezet worden;
- bestaande afspraken over verduurzaming van de woningvoorraad van de corporatie tot 2020 blijven van kracht en worden in de prestatieafspraken lokaal vastgelegd;
- in beide gemeenten met de corporaties een experiment gestart zal worden om oudere mensen die al wat langer in een ruime eengezinswoning zitten met een lage huur, deze een nieuwe kleinere huurwoning aan te bieden met een tijdelijk verlaagde huur, middels een zogenaamde huurgewenningsbijdrage.
- de corporaties de vrijkomende woningen toewijzen aan de EU-doelgroep en hierbij gebruik zullen maken voor maximaal 5% van de in de regelgeving vastgelegde uitzonderingen; in beide gemeente wederzijdse expertise zal worden ingezet op de woon- en grondexploitatie dossiers;
- in de zogenaamde 'storyboardtelling' voor de regio Rotterdam t.b.v. aantrekken van beleggers subregio Noord nadrukkelijk meedoet.



Gemeente

Een aantal documenten geven een bruikbaar inzicht in de waarde die Lansingerland toekent aan wonen en woonomgeving. Het gaat vooral om uitgesproken ambities op weg naar de toekomst. Uiteraard kunnen ontwikkelingen op de woningmarkt aanleiding geven kritisch te zijn naar de waarde en haalbaarheid van de uitgesproken ambities.

¹⁸ EU doelgroep, inkomen tot € 34.911, prijspeil 2015



1. Inleiding



2. Woonvisie
Lansingerland



3. Lansingerland
op weg naar
2020



4. Lansingerland
en haar partners



5. Bestaande
beleidskaders



6. Bijlagen

Toekomstvisie

In de nota 'Lansingerland op weg naar 2040' (uit 2009) wordt het perspectief van de toekomst als volgt geschetst. Focus op een woningvoorraad die aansluit op de (veranderende) bevolkingssamenstelling met als belangrijkste doelgroepen starters en senioren. Volgens dit gezichtspunt betekent dit minder bouwen van eengezinswoningen en meer bouwen van levensloopbestendige woningen. Met zorgzame wijken wil Lansingerland wijken bieden met een passend aanbod van woningen, voorzieningen, activiteiten en diensten waardoor iedereen zo lang mogelijk zelfstandig in een eigen huis of leefomgeving kan blijven wonen. Opererend vanuit de vraag vindt verruiming plaats om individuele woonwensen te faciliteren. Daarbij wordt ook ingespeeld op het alsmaar duurder worden van mobiliteit. Werken aan huis wordt beter gefaciliteerd. Omdat energie-uitgaven een steeds groter deel van de woonlasten beslaan, wordt bij nieuwbouw aandacht besteed aan duurzaamheid en toepasbare alternatieve mogelijkheden voor energiegebruik (warmteweb, elektriciteit in plaats van gas). Bij bestaande bouw wordt het gebruik van zonnepanelen gestimuleerd (zonder regeling van de gemeente). De kwaliteit van wonen richt zich ook op de leefomgeving. Aandacht voor groen en voorzieningen op acceptabele afstand is daarvoor nodig.

Structuurvisie

De 'Structuurvisie Lansingerland 2010' is te zien als een ruimtelijke vertaling van de toekomstvisie 2040. In dit document wordt gesteld om met de woningproductie aandacht te besteden aan de totstandbrenging van zorgzame wijken. Voorrang dient gegeven te worden aan lopende woningbouwplannen, voortsnog geen nieuwe opstarten (behalve bij bijzondere omstandigheden). Er wordt vastgehouden aan de beoogde kwaliteit van nieuwe woonwijken met onder andere aandacht voor voldoende groen en speelplekken. Differentiatie in woningbouw. Versterking van het voorzieningenniveau vindt vooral plaats in de bestaande winkelcentra van de dorpskernen. Bij bouwontwikkelingen is voor wat betreft de linten het uitgangspunt dat het cultuurhistorisch waardevolle karakter ervan behouden blijft.

Coalitieakkoord 2014-2018

Ook het coalitieakkoord 2014-2018 spreekt zich uit over het thema Wonen. Met het toewijzen van delen van de gemeente aan een wethouder wordt ingespeeld op de wens het dorpse karakter van de gemeente te behouden.

Het bouwen van woningen die aansluiten bij de vraag en behoefte is van essentieel belang. Hierdoor kan het grondbezit van de gemeente verminderd worden, maar ook kan Lansingerland aan zijn regionale taakstelling voldoen. Hierbij zijn de recentelijk ondertekende regionale woningmarktafspraken leidend. Bouwen met een visie, waarvoor aansluiting wordt gezocht bij de hedendaagse en toekomstige vraag. De juiste mix in de woningvoorraad van huur- en koop- starters en seniorenwoningen moet bepaald en nagestreefd worden. In het bijzonder wordt aandacht gegeven aan goedkope koopwoningen en aan het beschikbaar houden van die woningen voor de doelgroep.

Verder:

- Versneld inspelen op de huidige vraag naar huurwoningen, maar zeker niet alleen in de goedkopere segmenten.
- Kansrijke bouwprojecten krijgen prioriteit
- De sociale voorraad zal, gezien de beperkte mogelijkheden van nieuwbouw op korte termijn, beter worden benut. Het percentage 'scheefwoners' in de sociale voorraad zal in samenwerking met 3B-wonen actief omlaag gebracht worden.



1. Inleiding



2. Woonvisie
Lansingerland



3. Lansingerland
op weg naar
2020



4. Lansingerland
en haar partners



5. Bestaande
beleidskaders



6. Bijlagen

II Uitkomsten woononderzoeken

In de afgelopen jaren zijn de navolgende onderzoeken naar de woningmarkt en woonomgeving gedaan.

Actualisatie Woningmarktprofiel Lansingerland (door ABF Research, 2009)

Dit onderzoek naar het woningmarktprofiel van Lansingerland heeft plaatsgevonden in 2009, toen de economische crisis zich nog aan het ontwikkelen was. Inmiddels 5 jaar verder dienen de uitkomsten van dit onderzoek kritisch afgezet te worden tegen de 'kennis van vandaag'. Enkele opvallende uitspraken uit het rapport, vooruitkijkend naar 2020 zijn:

- Vanwege de vergrijzing en de voortgaande individualisering neemt het aantal huishoudens fors toe. Vanwege de teruglopende huishoudgrootte betekent dat wat voor het type woning dat gevraagd wordt.
- In alle woonmilieutypen neemt de vraag naar koop af en de vraag naar huur toe.
- Het groenstedelijke woonmilieu (o.a. Lansingerland) kent een toename van de behoefte aan eengezinskoppwoningen en meergezinswoningen. Bij meergezinswoningen is wel alertheid geboden op aanwezigheid van voorzieningen in de nabije omgeving, hier ligt een relatie.
- Vanwege de nadruk bij sloop op huurwoningen en verkoop van huurwoningen verschuift de aandacht in de nieuwbouwbehoefte naar huur.

Leefbaarheid in Lansingerland, vervolgmeting (door Rigo, 2011)

De inwoners is gevraagd hun mening te uiten over de thema's 'Sociale woonomgeving', 'Fysieke woonomgeving', 'Ongenoegens' en 'Veiligheid'. Op gemeenteniveau is er een top drie aandachtspunten uit het onderzoek gekomen. In volgorde van belangrijkheid zijn dat verkeersoverlast, aanbod en kwaliteit van de groenvoorzieningen en de inrichting en het onderhoud van de openbare ruimte. Op deze thema's ligt de uitdaging om bij de realisatie van nieuwbouwwijken, maar ook bij groot onderhoud van bestaande wijken te streven naar een door bewoners gewenste kwaliteit. Wijkgericht werken/burgerparticipatie kan bij bestaande wijken een goed instrument vormen voor te behalen resultaten.

Woningmarktonderzoek nieuwbouw Lansingerland (door Smart Agent, 2011)

In dit onderzoek zijn mensen van binnen en buiten de gemeente bevraagd naar de interesse in nieuwbouw. Zowel over de fysieke woonwensen als sociale woonwensen zijn vragen gesteld. Uit het onderzoek is duidelijk geworden dat Lansingerland buiten de eigen gemeente een vrij 'nietszeggend' imago heeft. Volgens de eigen inwoners is het imago gezellig, fijn wonen, rustig. Het onderzoek beveelt aan om de Unique Selling Points nadrukkelijker te benoemen en sterker naar buiten te brengen. Daarbij kan gebruik gemaakt worden van de kracht van de winkelvoorzieningen en de Randstadrail in Berkel en Rodenrijs en de ligging van Bergschenhoek aan de Rotte en het Lage Bergse bos.

Voor diverse locaties in Lansingerland is een overzicht gemaakt over de keuze van identiteit door de balans te creëren tussen consument-locatie-product. Daarbij zijn een viertal uitgangspunten gebruikt die tot de uitkomsten hebben geleid die in de tabel hierna getoond worden.

Uitgangspunten:

1. Aantrekkelijkheid plaats vanuit de doelgroep.
2. Eigen oordeel over de plannen van de doelgroep.
3. Omvang van de doelgroep.
4. Woonwensen van de doelgroep.



1. Inleiding

2. Woonvisie
Lansingerland3. Lansingerland
op weg naar
20204. Lansingerland
en haar partners5. Bestaande
beleidskaders

6. Bijlagen

In tabelvorm geeft dit de volgende signaalfunctie af per locatie met als gestelde kernvraag: voor wie wil je de locatie ontwikkelen.

	Visie SmartAgent	Identiteit/ kernwaarden
Centrum Bleiswijk	Aqua	geborgenheid/veiligheid, op jezelf, rust
De Tuinen, Bleiswijk	Aqua	geborgenheid/veiligheid, privacy gezelligheid, sfeer, knus ruimte, rust, privacy
Centrum Bergschenhoek	Lime?	
Wilderszijde; Bergschenhoek	Aqua	
Parkzoom; Bergschenhoek	Lime	
Rodenrijse Zoom; Berkel en Rodenrijs	Oranje	jong en oud, hofjes, ontmoeting, harmonie dorps, kleinschalig, divers status, privacy, comfort (alles bij de hand)
Centrum Berkel en Rodenrijs	Blauw (Aqua)	privacy, onderscheidenheid, exclusiviteit
Meerpolder, Berkel en Rodenrijs	Blauw / Aqua	
Westpolder / Bolwerk; Berkel en Rodenrijs	Blauw / Rood	hoogwaardige en natuurlijke uitstraling vrijheid, rust, eigen gang gaan, kavels
Het Lint / Noordeindsche Dael	Rood	

De Grote Woontest 2012 in de regio Rotterdam (door Smart Agent, 2012/2013)

Vanwege de veranderde woningmarkt is de laatste jaren in toenemende mate belang toegekend aan het kennen van de woonconsument op het vlak van de woonomgeving. Mensen kunnen gekenmerkt worden door een leefstijl. Deze leefstijl vertaalt zich naar een woonomgeving (inclusief de omwonenden) waar hun voorkeur naar uitgaat en vertelt daarmee waar bij de vormgeving van een wijk rekening mee moet worden gehouden. In 2012 is in stadsregionaal verband de grote woontest uitgevoerd. Voor Lansingerland gaf dit op hoofdlijnen de volgende uitkomsten:

- De gele leefstijl (betrokkenheid en harmonie) domineert met als goede tweede de blauwe leefstijl (ambitie en controle). Het kennen van deze leefstijlen biedt de kans ze verder te versterken.

De kenmerken in tabel:

	Trefwoorden: Open Sociaal Zorgzaam Gezellig Harmonie	Schets: Mensen omschrijven zich als spontaan, gezelligheidszoeker en zeer sociaal. Zij hebben vaak een breed sociaal netwerk en leren vaak en gemakkelijk nieuwe mensen kennen. Het gezin en/of buurtleven staat vaak centraal. Harmonie en evenwicht zijn belangrijke drijfveren. Zowel harmonie met burens als harmonie tussen werk en privé. Ze hebben een voorkeur voor producten die de gezelligheid in huis brengen.
	Trefwoorden: Expert Ratio Controle	Schets: Voor deze mensen staat presteren en controle centraal. Veel individualisten die een succesvolle carrière als een belangrijk doel in het leven zien. Ze benutten hun analytische capaciteiten, assertiviteit en intelligentie. Ze houden graag de touwtjes in handen en gaan voort op een uitgestippeld pad dat leidt tot een status verrijkende maatschappelijke positie. Is gevoelig voor luxe producten.

- Er is een overschot aan het woonmilieu suburbaan grondgebonden met eengezinswoningen en een tekort aan de woonmilieus landelijk wonen en hoogwaardig wonen
- In het geheel van het regionale onderzoek valt het hoge cijfer van tevredenheid over het wonen in Lansingerland op. 85% geeft te kennen tevreden te zijn.



1. Inleiding



2. Woonvisie Lansingerland



3. Lansingerland op weg naar 2020



4. Lansingerland en haar partners



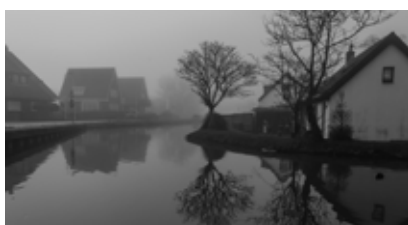
5. Bestaande beleidskaders



6. Bijlagen

- Zowel bij de eigen inwoners als mensen buiten Lansingerland is sprake van een hoog imago. Met name de kernen Berkel en Rodenrijs en Bergschenhoek worden door mensen buiten Lansingerland als aantrekkelijke woonlocaties gezien.
- Ten opzichte van de regio is sprake van een lage verhuisgeneigdheid. In de helft van de gevallen wenst men een verhuizing binnen de huidige woonplaats. Bij ouderen is vrijwel alleen de gezondheid een reden om te willen verhuizen, noodgedwongen. Wanneer het de vraag naar een huurwoning betreft, wenst 40% van de verhuisgeneigden een huur tussen € 366-524 (2012).
- De samenhang van voorkomende leefstijl, woonmilieu en woonvoorkeuren leidt tot zogenaamde Product-Markt Combinaties (PMC). De in Lansingerland meest aanwezige Produkt-Markt Combinatie is het woontype Landelijk en Vrij, gevolgd door Ruim en Hoogwaardig. Goede derde is het type Gezellig en de wijk. Onderstaand de kenmerken in beeld¹:

Landelijk en Vrij



Consument Aqua	Introvert, privacy en rust zijn belangrijk, men houdt van tuinieren en kamperen, vaker 45-65 jaar, hoger opgeleid, inkomen modaal en hoger, veel tweepersoonshuishoudens, vooral autochtonen, gemiddelde verhuisgeneigdheid
Locatie:	Landelijk wonen is de droom, vrij wonen met veel ruimte, willen veel groen in de woonomgeving, specifieke plek minder relevant dan landelijk karakter van de locatie
Woning:	Vrijstaande woning, bungalow of een boerderij, 4 of 5 kamers, groter dan 125m ² , grote tuin, patio of serre, vrij uitzicht, tuin en oude stijlkenmerken, zoekt gemiddeld een koopwoning tussen € 250.000 - € 350.000

Ruim en Hoogwaardig



Consument Blauw	Ego gericht, kritisch, intelligent, energiek, evenwichtig, sportief, vaker 35-55 jaar, hoger opgeleid, inkomen hoger dan modaal, gemiddelde verhuisgeneigdheid
Locatie:	Hoogwaardig wonen, bijv. in een villawijk, luxe wonen, vrij wonen met veel ruimte, wonen met gelijkgestemden, veel groen en sport- en speelplaatsen in de wijk
Woning:	Vrijstaande woning, twee onder een kap woning of bungalow, 4 of 5 kamers, groter dan 125m ² , tuin of terras, groot woonoppervlakte, parkeren, duurzaamheid, vindt nieuwbouw aantrekkelijk, wil meedenken over ontwerp, vanaf € 250.000

¹ De Grote Woontest 2012 Regio Rotterdam



1. Inleiding

2. Woonvisie
Lansingerland3. Lansingerland
op weg naar
20204. Lansingerland
en haar partners5. Bestaande
beleidskaders

6. Bijlagen

Gezellig en de Wijk

Consument Geel	Groepsgericht, sociale verbondenheid, eerlijk, spontaan, vaker onder de 45 jaar, gezinnen met jonge kinderen, lager of middelbaar opgeleid, modaal inkomen, 2/3 autochtoon
Locatie:	Willen graag wonen in een woonwijk met vooral eengezinswoningen, 'gewone' woonwijk of een gezinswijk, veiligheid is belangrijk en men houdt van gezelligheid in de woonomgeving. Gewenste voorzieningen: scholen en speelplaatsen
Woning:	Hoek- of tussenwoning, kant-en-klaar, 4 of 5 kamers, ongeveer 100m ² , kleine of grote tuin, veel bergruimte, voorkeur voor huurwoning tot € 664

Hoeken van het speelveld (door Stec, 2013)

Bureau Stec heeft, in opdracht van de Provincie Zuid-Holland, onderzoek gedaan naar het bovenregionale woningaanbod in de Zuidvleugel en heeft daarbij gekeken naar aantallen, woonmilieus en doelgroepen. Conclusies voor Lansingerland:

- Overaanbod in het segment grondgebonden koopwoningen
- Er zit ruimte in de sector middeldure huurwoningen
- Op termijn is er ruimte in realisatie appartementen
- Er is geringe ruimte in de markt voor dure/exclusieve koopwoningen

Woningmarktanalyse Stadsregio Rotterdam (door Fakton, 2013)

Dit bureau heeft in 2013 een marktanalyse verricht voor de stadsregio Rotterdam, dienend als input voor de dialoog over te maken woningmarktafspraken 2015-2020.

Voorlopig conclusies voor de subregio noord, waar Lansingerland deel van uit maakt:

- Er is een overaanbod van grondgebonden koopwoningen in het duurdere segment.
- Er is ruimte in het huursegment (alle categorieën) en de betaalbare koopmarkt (prijsklasse € 150.000-200.000)
- Er is nog altijd een kopersstroom vanuit de stad naar Lansingerland.

Als reactie op deze uitkomsten heeft Stec een second opinion verricht op deze uitkomsten.

Er wordt aandacht gevraagd voor:

- Het hoge aantal geplande woningen
- Toevoegen van kleinere goedkopere woningen zal leiden tot een toename van het aantal woningen (inspelen op toename 1-persoonshuishoudens)
- Kritisch zijn over het toevoegen van woningen in de categorie tot € 175.000. Na 2020 lijkt deze markt beperkter te worden waardoor de vraag opdroogt.

De veranderende woningvraag en bouwopgave van de gemeente Lansingerland (door HousingAnalysis, 2013)

Het meest actuele onderzoek naar de woningmarkt is in opdracht van Lansingerland verricht door Housing Analysis (juni 2013). In hoofdstuk 5 komen de conclusies uit dit rapport uitgebreider aan bod vanwege het richtinggevend karakter voor de bouwopgave voor de komende jaren. Hier wordt volstaan met de uitkomsten op hoofdlijnen:

- Ruimte voor huurwoningen in alle prijscategorieën (zowel sociaal als vrije sector)
- Gerichtheid op startende huishoudens (met steeds meer vraag naar huur)
- (semi-) starters als gevolg van echtscheiding
- Remigranten (terugkerende voormalige jongeren uit Rotterdam)
- Scheefwoners in sociale huurwoningen



1. Inleiding

2. Woonvisie
Lansingerland3. Lansingerland
op weg naar
20204. Lansingerland
en haar partners5. Bestaande
beleidskaders

6. Bijlagen

- Ouderen die zelfstandig wonen willen combineren met een zorgvraag (betaalbare huur)
- Hanteren van Produkt-Markt combinaties (PMC's) vanwege het belang van het juiste woonmilieu/ leefomgeving voor de keuze tot vestiging.
- Focus op toekomstgericht bouwen waarbij flexibiliteit in de mogelijkheden van de woning wordt geboden. Hierdoor voorziet de woonbehoefte kansen op wooncarrière in dezelfde woning.

III Demografische Ontwikkelingen

Gebaseerd op de bevolkingsprognose Lansingerland 2015 (januari 2015), kent Lansingerland momenteel ruim 58.000 inwoners met een gemiddelde huishoudgrootte van 2,59 personen per woning. Verdeeld over de kernen heeft Berkel en Rodenrijs 28.712 inwoners, Bergschenhoek 17.749 inwoners en Bleiswijk 11.672 inwoners. Afhankelijk van de woningbouwproductie stijgt het aantal inwoners van Lansingerland de komende jaren sneller of minder snel. Op basis van de huidige aannames wordt voorzien dat Lansingerland in 2020 ruim 63.000 inwoners heeft, een toename van bijna 5.000 personen. Het aantal inwoners op 1 januari 2015 komt nagenoeg overeen met de prognose van 2014. Het enige opvallende is dat het aantal mensen in de leeftijd 25-30 jaar iets achterblijft ten opzichte van wat verwacht werd. In deze leeftijdsgroep zijn relatief veel nieuwe vestigers vanuit omliggende gemeenten; dat deze groep nu wat achterblijft heeft mogelijk te maken met financieel-economische redenen. In absolute aantallen is het aantal inwoners tussen 40 en 45 jaar afgenomen. Dit is het vierde achtereenvolgende jaar dat deze leeftijdsgroep krimpt, vooral omdat er minder verhuizingen naar Lansingerland zijn geweest en omdat de piek van de jaren 60-generatie doorschuift naar de 50 jaar. Van de 15-20 jarigen vertrekt een krappe 19% in de navolgende vijf jaar vanwege studie of huisvesting in de stad. Door de jaren heen is dit een constant percentage. In het pre-Vinex tijdperk waren er ongeveer 500 geboorten per jaar. De Vinex leverde zowel meer woningen als kinderen op: Het aantal geboorten steeg naar ongeveer 650 per jaar. De laatste jaren ligt het aantal geboorten boven de 700 met een piek in 2010. In Lansingerland ligt het aantal geboorten per 1000 vrouwen per leeftijd 25% hoger dan in Nederland. Vertaald naar de prognose voor de jeugd richting 2025 geeft dat de verwachting dat het aantal 0-4 jarigen en 4-12 jarigen zich op een vlakke lijn begeeft en het aantal 12-18 jarigen redelijk gestaag toeneemt van +/- 4.900 naar 5.300. Ook in Lansingerland worden mensen steeds ouder en neemt het aantal personen 65+ fors toe in de komende jaren. In 2015 zijn er 8.025 personen 65+, in 2020 zijn dat er 9.450 en in 2025 11.100, een toename ten opzichte van 2015 met 3.075 personen.

Per 01-01	Prognose aantal inwoners in Lansingerland							
	0-4	4-12	12-18	18-65	65-75	75-85	85+	totaal
2007	2924	5964	3854	29809	3290	1653	433	47927
2008	3008	6180	4002	30614	3385	1749	473	49411
2009	3145	6364	4097	31526	3516	1874	497	51019
2010	3244	6570	4176	32321	3724	1981	549	52565
2011	3329	6742	4313	33232	3806	2091	577	54090
2012	3373	6762	4541	33655	4171	2167	596	55265
2013	3377	6980	4643	34146	4415	2304	641	56506
2014	3336	7030	4764	34338	4590	2393	674	57125
2015	3252	7148	4913	34796	4744	2519	761	58133
2016	3300	7100	4900	35800	4900	2700	850	59550
2017	3300	7100	5000	36400	5000	2700	850	60350
2018	3300	7100	5000	36900	5200	2800	850	61150
2019	3300	7100	5100	37500	5300	3000	850	62150
2020	3300	7100	5100	38100	5400	3000	1050	63050
2021	3300	7100	5200	38600	5500	3200	1100	64000
2022	3300	7100	5200	39000	5700	3300	1100	64700
2023	3300	7100	5200	39300	5800	3400	1200	65300
2024	3300	7100	5200	39700	6000	3500	1200	66000
2025	3300	7100	5300	40100	6200	3700	1200	66900



Bijlage 3 Scheiding Wonen en Zorg

Doelgroepen als gevolg van het scheiden van wonen en zorg

Sinds 2013 heeft het ministerie van VWS het scheiden van wonen en zorg in gang gezet. Het doel van deze maatregel is om mensen zo lang mogelijk zelfstandig te laten wonen, ongeacht leeftijd of beperkingen. Het betekent dat de toegang tot intramurale voorzieningen zoals verzorgingshuizen, verpleeghuizen, gezinsvervangende tehuizen, ggz-instellingen en beschermd wonen beperkt wordt tot mensen met een hoge zorgbehoefte. De verzorgingshuizen voor ouderen verdwijnen zelfs geheel.

Deze koerswijziging heeft gevolgen voor de doelgroepen die gebruik maken van deze voorzieningen.

Het gaat om:

- *Volwassenen met lichamelijke beperkingen (vooral ouderen)*
Dit is de grootste groep die te maken heeft met veranderingen. Ouderen moeten zo lang mogelijk zelfstandig blijven wonen met hulp van mantelzorg, Wmo ondersteuning, hulpmiddelen en verzorging en verpleging vanuit de Zorgverzekeringswet. Alleen als hun zorgbehoefte zo hoog is dat thuis wonen praktisch onmogelijk wordt, kunnen ze een indicatie krijgen voor het verpleeghuis. Daar ontvangen zij alle zorg en ondersteuning die ze nodig hebben vanuit de Wet langdurige zorg (voorheen AWBZ).
- *Volwassenen met een verstandelijke beperking*
Ook voor deze groep geldt dat zij langer zelfstandig moeten blijven wonen. Vaak blijft deze groep lang bij de ouders wonen, maar er komt een moment dat zij willen of moeten verhuizen. Voorheen konden zij een indicatie krijgen voor een gezinsvervangend tehuis, maar nu wordt er steeds meer gekeken naar een zelfstandige woonvorm met individuele ondersteuning en dagbesteding. Alleen bij een intensieve zorgvraag krijgen zij een indicatie vanuit de WLZ.
- *Mensen met een ggz-problematiek*
Deze groep woont soms tijdelijk in een ggz-instelling. Alleen als iemand (na ontslag of na ernstige problemen in de thuissituatie) niet in staat is zelfstandig te wonen met ondersteuning, kan er een WLZ-indicatie afgegeven worden voor een regionale instelling voor beschermd wonen (RIBW). Dit zijn vaak kleine zelfstandige woningen in een complex met een huiskamer en een steunpunt voor begeleiding.

Intramurale voorzieningen in Lansingerland

In Lansingerland kennen wij intramurale voorzieningen voor alle doelgroepen. De capaciteit voor deze voorzieningen wordt geregeld door het Zorgkantoor, dat verantwoordelijk is voor de uitvoering van de Wet langdurige zorg. De toegang wordt geregeld door het CIZ.

- De Oudelandse Hof: verpleeghuis voor ouderen (voornamelijk somatische aandoeningen en dementie)
- Huize Sint Petrus: voornamelijk verpleeghuisplaatsen. Er is in 2015 nog een afbouw gaande van verzorgingshuisplaatsen
- De Hergerborch: Dit verzorgingshuis wordt in 2015 volledig afgebouwd.
- De Tuinen: Voornamelijk verpleeghuisplaatsen voor ouderen en een klein deel zelfstandig wonen voor ouderen.
- De Handpalm (stichting Sprank) woonvoorziening voor verstandelijk gehandicapten
- De Rozenhoek (stichting Sprank): woonvoorziening voor verstandelijk gehandicapten
- De Lansingh (Middin): woonvoorziening voor verstandelijk gehandicapten. Deze voorziening wordt in 2015 herbouwd.
- De van Oldebarneveldthoeve: woonvoorziening voor mensen met een verstandelijk beperking, geheel gefinancierd vanuit de (Wlz) PGB's van de bewoners.
- RIBW Frans Halslaan: een woonvoorziening voor mensen met een ggz-problematiek.
- Het Carré (Meerzicht): het betreft 14 woningen waarvoor een CIZ indicatie vereist is. Mensen die in een intramurale voorziening wonen komen niet of nauwelijks in aanmerking voor Wmo-voorzieningen.



1. Inleiding



2. Woonvisie
Lansingerland



3. Lansingerland
op weg naar
2020



4. Lansingerland
en haar partners



5. Bestaande
beleidskaders



6. Bijlagen

Gevolgen van het scheiden van wonen en zorg

Ten gevolge van de veranderingen zullen meer mensen dan voorheen een beroep doen op een huurwoning. Het grootste deel van de genoemde doelgroepen heeft een beperkt inkomen en zal daarom inschrijven voor een sociale huurwoning. Deze woning moet dan wel aan een aantal eisen voldoen. Het gaat om eisen aan de woning zelf, eisen aan het woongebouw, eisen aan de woonomgeving en betaalbaarheid. Het gaat daarbij voornamelijk om toegankelijkheid en bereikbaarheid. Ook veiligheid speelt een rol. Het gaat om elementen als drempelloos en rollator-proof; woonkamer, slaapkamer en sanitaire voorzieningen op één verdieping. Verder moet de woning in de buurt liggen van een winkel voor eerste levensbehoeften (supermarkt) en openbaar vervoer.

In 2010 heeft de gemeente met 3B Wonen samen een overzicht gemaakt van alle geschikte huurwoningen in Lansingerland. In deze inventarisatie zijn alle bovenstaande elementen opgenomen. Destijds bleek dat er voldoende huurwoningen waren om aan de vraag tegemoet te komen, al is de wachttijd voor een huurwoning soms lang.

Onlangs is afgesproken dat 3B Wonen in 2015 een update maakt van de inventarisatie uit 2010. Hierin worden alle woningen van 3B Wonen en voor zover mogelijk ook de huurwoningen van andere verhuurders opgenomen. Hiermee kunnen we onderzoeken of er de komende jaren een knelpunt zal ontstaan als meer mensen langer zelfstandig blijven wonen.

Voor de opvang van probleemsituaties in de VG sector ten gevolge van het scheiden van wonen en zorg hebben we het volgende voorstel:

Als de nieuwe locatie van Middin aan de van Koetsveldstraat klaar is, gaan de bewoners van de Anthuriumsingel daar naartoe verhuizen. Dit betekent dat er in principe 13 appartementen aan de Anthuriumsingel vrij komen. 3B Wonen wil een deel (maximaal 5) van deze woningen beschikbaar houden voor het opvangen van de gevolgen scheiden wonen en zorg via directe bemiddeling. Dan kunnen daar de mensen blijven wonen die eerst recht hadden op verhuizen naar de Lansingh (of een ander GVT), maar nu niet meer vanwege een te lage zorgbehoefte.

Voor de opvang van probleemsituaties in de GGZ-sector (Frans Halslaan) ten gevolge van het scheiden van wonen en zorg stellen we het volgende voor:

Op dit moment wonen er 14 mensen in de woonvoorziening Frans Halslaan in Bleiswijk. Over enkele jaren mogen 3 mensen niet meer binnen deze setting blijven wonen omdat ze een te lage zorgvraag hebben. Het voorstel is om deze 3 mensen ergens in 2015/ 2016 aan een kleine woning te helpen met een woning buiten het aanbodmodel. Deze mensen kunnen niet naar de Anthuriumsingel omdat de combinatie VG en GGZ niet wenselijk is.

Een Time Out huis voor problematische woonsituaties

De afgelopen jaren blijkt steeds vaker dat mensen vanwege multiproblematiek een vaak acuut huisvestingsprobleem krijgen dat niet is op te lossen met een urgentieverklaring. De eisen voor een dergelijke verklaring zijn uitermate hoog vanwege de schaarste op de huurwoningmarkt. Vooral het team Sluitende aanpak krijgt hier in toenemende mate mee te maken: jong volwassenen die uit huis worden gezet, ouders die ten gevolge van scheiding geen aanspraak meer kunnen maken op de eigen woning, tienermoeders, en andere doelgroepen die uit huis worden gezet voornamelijk vanwege schulden. Het betreft mensen die geholpen zouden zijn met een tijdelijke huisvesting en met ondersteuning weer snel zelfredzaam zouden kunnen worden.

In 2016 komen 5 grote woningen aan de Gerberasingel in Berkel en Rodenrijs vrij. In deze woningen waren voorheen cliënten van Sprank gehuisvest die zijn verhuisd naar de Rozenhoek in Bergschenhoek. Daarna zijn er tijdelijk cliënten van Middin gehuisvest, die gaan terugverhuizen naar de nieuwbouw aan de van Koetsveldstraat. Deze grote maar oude huurwoningen zijn ingericht voor min of meer zelfstandig wonen. Alle slaapkamers zijn voorzien van een eigen wasgelegenheid. Dat maakt deze woningen zeer geschikt voor tijdelijke verhuur aan mensen met een problematische woonsituatie. Daarom willen we deze woningen buiten het aanbodmodel houden en beschikbaar stellen als een soort Time Out huis voor maximaal 15 personen met een problematische woonsituatie die binnen een jaar oplosbaar lijkt.



1. Inleiding



2. Woonvisie Lansingerland



3. Lansingerland op weg naar 2020



4. Lansingerland en haar partners



5. Bestaande beleidskaders



6. Bijlagen

Enkele voorbeelden:

- *Gezinnen in scheiding*

Een echtscheiding is niet alleen ingrijpend voor de partners die uit elkaar gaan, maar zeker ook voor de kinderen die deel uitmaken van het gezin. Kinderen hebben vaak al langer door dat er 'iets' gaande is in een relatie. Zij zijn in de periode voorafgaand aan het scheidingsbesluit vaak onbedoeld getuige van ruzies en miscommunicatie. Ook al zullen ouders in hun bijzijn vaak proberen zich in te houden, kinderen voelen feilloos aan dat er wat mis is.

Veel mensen die net gescheiden zijn, hebben moeite met het vinden van betaalbare woonruimte bij de kinderen in de buurt. Een Time Out huis kan een overbrugging bieden naar een nieuwe levensfase. Deze overbrugging biedt niet alleen rust na een hectische emotionele periode maar biedt ook kansen voor de ouders om weer stabiliteit in hun leven te krijgen en biedt kinderen de kans om dicht bij beide ouders te blijven.

- *Onderdak aan jongeren*

Ook bij jeugdigen (bv vanaf 16 jaar) zijn er situaties denkbaar dat zij 'even' niet meer thuis kunnen wonen en dat zowel de ouders als de jeugdige een time out nodig hebben. Naast het bieden van onderdak geeft deze tijdelijke woonplek de ruimte om (zo nodig met begeleiding) de relatie met de ouders te verbeteren of een nieuwe woonplek te vinden, of een weg te vinden naar zelfstandigheid.

- *Noodopvang*

Soms is er in geval van crisis, nergens plaats. Dan kan het Time Out huis functioneren als noodopvang (bv i.p.v. een hotel) bij huiselijk geweld of noodopvang bij tijdelijke dakloosheid (bv bij brand of gedwongen verkoop van een woning)

- *Tienermoeders*

Zeer jonge moeders kunnen soms niet in het ouderlijk huis terecht met hun baby. Voor hen kan de sociale omgeving heel belangrijk zijn om het te kunnen redden. Verhuizen naar een kamer in bijvoorbeeld Rotterdam heeft grote nadelige gevolgen voor moeder en kind: er is weinig geld, er is geen sociaal netwerk, reizen is moeilijk en zo raken deze meiden vaak in sociaal isolement.

Lansingerland kent een WZV team (Wonen, zorg, welzijn en veiligheid). Dit team beoordeelt aanvragen voor een voorrangssituatie en geeft hierover advies aan 3B wonen. De beoordeling vindt plaats aan de hand van een lijst met criteria op het gebied van wonen, zorg, welzijn en veiligheid. Het beheer van de wachtlijst voor het Time out huis en de toewijzing zou via dit team kunnen verlopen. Daarnaast is het belangrijk om de druk te verhogen om na maximaal een jaar door te verhuizen, bijvoorbeeld door de huur in het tweede jaar te verdubbelen.

