

Woonvisie 2016 - 2020

Gemeente Leidschendam-Voorburg



Concept woonvisie 2016-2020 (vs. 06, 21-01-2016)

Inhoudsopgave

- 1 Inleiding**
- 2 Leeswijzer**
- 3 Ontwikkelingen**
- 4 Wonen in Leidschendam-Voorburg**
- 5 Woonvisie en prestatieafspraken – het proces**
- 6 Thema's woonvisie**
- 7 Sturen op wonen**
- 8 Thema 1 - Langer zelfstandig wonen**
- 9 Thema 2 - Voldoende beschikbare sociale woningen**
- 10 Thema 3 - Betaalbaarheid en woonlasten in de sociale sector.**
- 11 Thema 4 – Variatie in woonmilieus en leefbare wijken**
- 12 Regionale context/woningmarkt**

Bijlagen:

- 1. Woningmarktmonitor 2013 – Analyse en conclusies**
- 2. Ontwikkelingen**
- 3. Doelgroepen**
- 4. De sociale woningvoorraad in Leidschendam-Voorburg**

Samenvatting

Deze Woonvisie 2016-2020 benoemt de problemen rond een aantal actuele thema's op het gebied van wonen en geeft aan welke opgaven dit voor de gemeente met zich meebrengt.

- 1 Langer zelfstandig wonen is een ontwikkeling die vraagt om nieuwe oplossingen op het grensvlak van wonen en zorg. Er moet meer worden ingespeeld op de behoefte aan geschikte woonvormen in relatie tot de behoefte aan zorg en begeleiding. Dit vraagt enerzijds om anders te kijken naar de inzet van voorzieningen op het gebied van welzijn en zorg en de bestaande praktijk van de woningtoewijzing. Anderzijds moeten er in samenspraak met andere partijen creatieve oplossingen worden bedacht om het zelfstandig wonen voor mensen met een zorgvraag daadwerkelijk mogelijk te maken.
- 2 Er zijn onvoldoende goedkope woningen voor mensen met lage inkomens beschikbaar. De oplossing ligt, naast bijvoorbeeld nieuwbouw van sociale huurwoningen voor specifieke doelgroepen, ook in een meer op doelgroepen gerichte toewijzing van de bestaande sociale woningvoorraad en het bouwen van de juiste woningen in de middeldure sector om daarmee doorstroming te bevorderen.
- 3 Betaalbaarheid van het wonen vormt met name voor bewoners van corporatiewoningen een toenemend probleem. Binnen de beperkte oplossingsmogelijkheden die wij hebben richten wij ons naast toepassing van de bestaande maatregelen voor mensen met lage inkomens of schuldproblemen vooral op het beperken van de woonlasten door stimulering van energiebesparende maatregelen en voorlichting.
- 4 Woonmilieus en leefbaarheid. De kwaliteit van de woningvoorraad en woonomgeving heeft de afgelopen tijd onvoldoende centraal gestaan. Door het definiëren van de gewenste woonmilieus in onze gemeente willen wij ons meer richten op de leefbare en duurzame wijken, die meer aansluiten bij de woningbehoefte op de lange termijn.

Wij willen een doelmatige sturing op wonen bereiken door:

- ondersteuning van initiatieven op het gebied van wonen en zorg;
- prestatieafspraken met woningcorporaties;
- uitvoering van de Huisvestingsverordening, zolang er sprake is van schaarste;
- de ontwikkeling van een sturend woningbouwprogramma op basis van gebiedsvisies.

1 Inleiding

Nieuwe ontwikkelingen op de woningmarkt en in de wetgeving vragen om heroriëntatie op het woonbeleid zoals dat is vastgelegd in de WOONvisie 2020 en de evaluatie daarvan in 2010.

De woningmarkt laat een meer op de vraag gerichte ontwikkeling zien. Vraaggericht wil zeggen dat er niet in de eerste plaats wordt gekeken naar de afzetmogelijkheden van woningen op korte termijn. Er moet beter worden nagedacht over de toekomstwaarde van de woningvoorraad en over de vraag waar onze (toekomstige) inwoners in bredere zin behoefte aan hebben voor de lange termijn. Zij kiezen niet alleen voor een woning, maar stellen ook eisen aan de woonomgeving en aan voorzieningen. Dat vraagt om een bredere oriëntatie van de gemeente,

Wij kiezen ervoor geen nieuwe “woonvisie oude stijl” op te stellen, maar deze heroriëntatie te concentreren op een aantal actuele thema's op het gebied van wonen. Deze woonvisie krijgt daarom het karakter van een “agenda wonen” en richt de focus op de kortere termijn (2020). Wel wordt daarmee een basis gelegd om ook voor de lange termijn tot een aantal vervolgacties te komen.

2 Leeswijzer

Hoofdstuk 3 vat de belangrijkste ontwikkelingen samen die ten grondslag liggen aan deze heroriëntatie op het woonbeleid. Hoofdstuk 4 bevat de uitgangspunten voor het woonbeleid. Hoofdstuk 5 gaat in op het gecombineerde besluitvormingsproces rond de woonvisie en de prestatieafspraken met de woningcorporaties. Hoofdstuk 6 verantwoordt de keuze voor de inhoudelijke thema's van de woonvisie. In hoofdstuk 7 wordt ingegaan op sturingsvraag op het gebied van wonen. De hoofdstukken 8 t/m 11 bevatten de uitwerking van deze thema's. Hoofdstuk 12 tenslotte gaat kort in op de regionale context.

3 Ontwikkelingen

Een belangrijk actueel gegeven is dat mensen langer zelfstandig moeten blijven wonen. Andere combinaties van wonen en zorg moeten in de plaats komen van intramurale woonzorgvoorzieningen. Deze ontwikkeling is in gang gezet door de decentralisatie van de zorg en het scheiden van wonen en zorg. Dit heeft ingrijpende gevolgen voor de rol van de gemeente in het sociaal domein.

Langer zelfstandig wonen betekent dat meer mensen met een zorgvraag zijn aangewezen op een sociale huurwoning. Ook de toestroom van vluchtelingen leidt tot een grotere druk op de sociale woningvoorraad. De wachttijden voor een sociale huurwoning nemen daardoor toe.

De rol van de gemeente verandert ook als het gaat om de verhouding met woningcorporaties en hun huurdersorganisaties. De herziene Woningwet leidt niet alleen tot een andere rolverdeling, maar roept ook op tot actualisatie van het lokale volkshuisvestingsbeleid en het maken van prestatieafspraken met corporaties.

In het ruimtelijk domein werpt de Omgevingswet zijn schaduw vooruit. Het woonbeleid zal als onderdeel van integraal ruimtelijk beleid een plaats moeten krijgen in de omgevingsvisie.

Regionale ontwikkelingen tenslotte (opheffing Stadsgewest Haaglanden, regionale prestatieafspraken) en provinciaal beleid (Visie Ruimte en Mobiliteit) maken het noodzakelijk de gemeentelijke koers op het gebied van wonen te actualiseren en met andere partijen af te stemmen.

Al deze nieuwe ontwikkelingen vragen om antwoorden, maar stellen tegelijkertijd ook grenzen aan de keuzemogelijkheden niet alleen van de gemeente, maar ook aan die van woningcorporaties, huurders en andere partijen.

Een uitgebreider overzicht van de ontwikkelingen is te vinden in bijlage 2.

4 Wonen in Leidschendam-Voorburg

De uitgangspunten voor het wonen uit de huidige WOONvisie 2020, die mede ontleend zijn aan de strategische visie, blijven ook in deze actuele woonvisie onverkort van kracht. Wij kiezen voor een aantrekkelijke, groene woongemeente met een evenwichtige bevolkingsopbouw en een gevarieerd aanbod in woningen en woonmilieus.

Hoogwaardig wonen is een aantrekkelijk aspect van onze gemeente. De schaarse ruimte binnen de gemeente zullen we, daar waar woningbouw mogelijk is, niet gebruiken voor het ontwikkelen van nieuwe grootschalige bedrijven- of kantorenlocaties. De vraag staat centraal en duurzaamheid staat voorop.

Een aantrekkelijke groene woongemeente is ook een duurzame woongemeente. Wij voeren de afspraken in het klimaatplan uit. Bij de duurzame ontwikkeling van onze gemeente willen wij aansluiten bij de behoeften van het heden en tegelijkertijd rekening houden met toekomstige generaties. Wij willen in 2050 een klimaatneutrale gemeente zijn en in 2020 een CO₂-uitstootreductie van 20% realiseren.

Om ook voor de ouderen die hier nu wonen een aantrekkelijke woongemeente te blijven, zullen we moeten verjongen. De generaties hebben elkaar nodig en moeten het gevoel blijven houden bij de gemeenschap te horen. Bouwen van nieuwe woningen of investeren in nieuwe voorzieningen zal in een goede mix moeten gebeuren. Dus bouwen we ook betaalbare eengezinswoningen en woonvoorzieningen voor jongeren.

We stimuleren dat er geen mensen buiten de boot vallen, dat iedereen een eerlijke kans krijgt en dat er goede sociale vangnetten zijn voor de mensen die dat nodig hebben. Voor de mensen met lage inkomens moet voldoende goedkope woonruimte beschikbaar zijn.

Hiermee blijven de volgende doelstellingen uit de bestaand woonvisie gelden:

- Het waarborgen en verbeteren van de kwaliteit van de bestaande woningvoorraad
- Waarborgen dat de variatie in gewenste woonmilieus in Leidschendam-Voorburg wordt behouden en waar mogelijk versterkt
- Een strategische inzet van nieuwbouw
- De bevordering van de doorstroming, onder andere voor starters en jonge gezinnen
- Integrale aanpak planontwikkeling
- Actieve inzet in de regio op het gebied van wonen

5 Woonvisie en prestatieafspraken – het proces

De nieuwe Woningwet gaat uit van een jaarlijkse beleidscyclus die bestaat uit de volgende stappen¹:

Stap 1 De gemeente benoemt in haar woonvisie of volkshuisvestingsbeleid de thema's waarop de woningcorporatie volgens haar dient te presteren (vóór 1 januari).

Stap 2 De woningcorporatie brengt een 'overzicht van voorgenomen werkzaamheden' in, waaruit duidelijk moet worden welke bijdrage zij levert aan door de gemeente vastgestelde volkshuisvestingsbeleid (vóór 1 juli).

Stap 3 Gemeente, corporaties en huurdersorganisaties maken gezamenlijk prestatieafspraken (vóór 15 december).

Stap 4 Evaluatie en realisatie op basis van verslaglegging en verantwoording door de corporaties in de vorm van een volkshuisvestingsverslag (vóór 1 mei).

¹ Een uitgebreide beschrijving van dit proces is te vinden op: <http://www.woningwet2015.nl/nieuws/handreiking-prestatieafspraken>

Zowel de woonvisie als de huidige (verlengde) prestatieafspraken moeten worden geactualiseerd. Omdat de wetgeving in beide gevallen ook om betrokkenheid van de huurdersorganisaties vraagt, is ervoor gekozen deze processen de eerste keer te integreren. Het voordeel van deze aanpak is dat gelijktijdig met de visie een belangrijk deel van de uitvoering ervan in de vorm van de prestatieafspraken zichtbaar kan worden gemaakt.

6 Thema's woonvisie

De in de inleiding geschetste ontwikkelingen laten zich vertalen in een viertal thema's, die tevens de prioriteiten op het gebied voor wonen voor de komende jaren vertegenwoordigen:

1. De gevolgen van langer zelfstandig wonen.
2. Voldoende beschikbare sociale woningen.
3. Betaalbaarheid en woonlasten.
4. Variatie in woonmilieus en leefbare wijken

De woonvisie geeft antwoord op vragen en behoeften die bij de bevolking leven. Uitgaande van de ontwikkelingen op de woningmarkt, de veranderingen in de regelgeving en het coalitieakkoord "Ondernemend, duurzaam, sociaal en dichtbij" besteden wij speciale aandacht aan de volgende doelgroepen²:

- Mensen met een fysieke of verstandelijke beperking en/of een zorgvraag, die vanwege hun beperking, ziekte of situatie behoefte hebben aan een geschikte woning, een bepaalde woonvorm of combinatie van wonen en zorg.
- Huishoudens met lage inkomens die zijn aangewezen op een sociale woning.
- Jongeren, vluchtelingen, starters, studenten.
- Overige woningzoekenden die de specifieke woonkwaliteiten van onze gemeente waarderen.

In de genoemde thema's komt terug dat de woonvisie een verbindende functie vervult tussen het sociale domein (wonen en zorg) en het ruimtelijke domein (woningbouwprogrammering en woonomgeving). De thema's sluiten ook aan bij de prioriteiten die de minister van Wonen en Rijksdienst in een brief van 22 juni 2015 aan de Tweede Kamer heeft benoemd³

De thema's 2 en 4 leggen ook een verbinding naar duurzaamheid. Energielasten zijn een belangrijk bestanddeel van woonlasten. Duurzaamheid bepaalt in bepaalt mede de kwaliteitseis en de toekomstwaarde van onze woonmilieus.

7 Sturen op wonen

De gemeente bouwt zelf geen woningen en beschikt nauwelijks over bouwlocaties. Het woonbeleid moet vooral samen met partijen (zoals corporaties, bewonersorganisatie en de marktpartijen) worden uitgevoerd. De gemeente benoemt in de woonvisie de thema's en geeft de kaders aan waarbinnen dat moet gebeuren. De gemeente schept waar mogelijk de voorwaarden waaronder die andere partijen kunnen bijdragen aan het woonbeleid. Instrumenten die daarbij kunnen worden ingezet zijn met name de huisvestingsverordening, prestatieafspraken met woningcorporaties en het ruimtelijk beleid (via ruimtelijke kaders, intentieovereenkomsten en anterieure overeenkomsten.)

² In bijlage 2 is een uitgebreid overzicht opgenomen van de doelgroepen die voor het woonbeleid relevant zijn.

³ http://www.woningwet2015.nl/sites/www.woningwet2015.nl/files/documenten/kamerbrief-over-prioriteiten-volkshuisvesting_0.pdf

In hoeverre kan en wil de gemeente sturen op de thema's die als prioriteit zijn benoemd?

Wat betreft het thema "langer zelfstandig wonen" heeft de gemeente enerzijds de rol van opdrachtgever voor voorzieningen en anderzijds een belangrijke regierol om te sturen op voorzieningen en te stimuleren op de ontwikkeling en de onderlinge samenhang ervan. De sociale ontwikkeling van de gemeente is echter niet alleen de verantwoordelijkheid van de gemeente alleen. Inwoners, organisaties en ondernemers leveren hierin, vanuit hun eigen verantwoordelijkheid, een belangrijke bijdrage. De gemeente brengt die partijen bij elkaar en ondersteunt samenwerking en initiatieven.

De thema's beschikbaarheid en betaalbaarheid van de sociale woningvoorraad hebben in de eerste plaats betrekking op de kerntaak van woningcorporaties: het passend huisvesten van de doelgroep.

De prestatieafspraken vormen het instrument waarmee gemeente, corporaties en huurdersorganisaties daar gezamenlijk uitvoering aan geven. Daarbij moet een evenwicht worden gevonden tussen enerzijds de beschikbaarheid en betaalbaarheid van de woningvoorraad en anderzijds de financiële mogelijkheden van de woningcorporaties.

Om de gewenste variatie in woonmilieus en leefbare wijken te bereiken is een gebiedsgerichte visie op de gewenste woon- en leefomgeving nodig. Vanuit deze visie is het mogelijk in samenspraak met andere partijen te sturen op een goede balans tussen de gewenste woonmilieus op de langere termijn en op een betere aansluiting bij de woningbehoefte. Daarmee kan actief worden ingespeeld op kansen en initiatieven uit de markt. Als gemeente hebben we vanuit onze regierol de verantwoordelijkheid om zoveel mogelijk aansluiting te zoeken bij de wensen en behoeften van onze inwoners en te sturen op de toekomstige woningbouwopgaven. Wij ontwikkelen daarvoor in samenspraak met onze stakeholders een woningbouwprogramma als richtinggevend kader voor de sturing op de gewenste woonmilieus.

8 Thema 1 - Langer zelfstandig wonen

Coalitieakkoord:

“Wij vinden het belangrijk dat ouderen in onze gemeente, bij voorkeur zelfstandig, kunnen blijven wonen, ook als zij (zwaardere) vormen van zorg nodig hebben. Wij onderzoeken de mogelijkheden om ouderen langer zelfstandig of in de nabijheid van familie te laten wonen.”

Wat is de opgave?

Veranderingen in de regels rond de zorg hebben tot gevolg dat ouderen langer zelfstandig moeten blijven wonen. Wij zien dat het ook de wens van veel ouderen zelf is om in de huidige woning te blijven wonen, óók wanneer zij minder mobiel en vitaal worden en de behoefte aan zorg toeneemt. Dit betekent dat oplossingen in de eerste plaats moeten worden gezocht in de bestaande woningvoorraad. In de nieuwbouw zal het accent moeten liggen op flexibiliteit en aanpasbaarheid. Naast ouderen met een zorgvraag zullen ook andere (kwetsbare) groepen vaker een beroep doen op zelfstandige huisvesting. Dit betreft groepen mensen die niet op eigen kracht in hun huisvesting kunnen voorzien en voor wie bijzondere voorzieningen en begeleiding nodig zijn, bijvoorbeeld in verband met een lichamelijke of verstandelijke beperking.

De ontwikkeling van langer thuis wonen heeft gevolgen voor:

Zorg en ondersteuning

- een grotere druk op Wmo-voorzieningen (hulpmiddelen, woningaanpassingen en vervoersvoorzieningen), hulp bij het huishouden en maatschappelijke ondersteuning;
- meer gebruik van Wmo-ondersteuning;
- een groter beroep op algemene voorzieningen, met name dagactiviteiten en welzijnsvoorzieningen die eerder onderdeel waren van een zorgzwaartepakket;
- een grotere druk op mantelzorgers;
- een groter beroep op huishoudelijke zorg;
- een groter beroep op de bijzondere bijstand, omdat personen die eerst in een AWBZ instelling zaten hier niet voor in aanmerking kwamen. Als deze personen nu zelfstandig wonen, dan komen zij in aanmerking voor de ‘reguliere’ minimaregelingen: Ooievaarspas, bijzondere bijstand zieken en gehandicapten, ouderen, etc.

Zorgvastgoed

- Het huidige aanbod van zorgvastgoed voldoet niet aan de (nieuwe) vraag.

Wonen

- meer behoefte aan geschikte, toegankelijke woningen;
- extra druk op de sociale woningvoorraad, omdat meer mensen in plaats van op intramurale voorzieningen op de woningmarkt zijn aangewezen;
- een groter beroep op urgentieverklaringen voor andere woonruimte;
- meer behoefte aan toegankelijkheid van openbaar gebied en openbare voorzieningen;
- een grotere druk op de rest van de woningmarkt.

De extramuralisering van de zorg in het sociaal domein leidt ook tot een groter beroep op zelfstandige woonruimte voor jongeren. Uit het rapport "Huisvesting na jeugdzorg" van het voormalige Stadsgewest Haaglanden 2014 blijkt dat er onvoldoende zelfstandige woningen zijn voor jongeren die uit de jeugdzorg stromen. Hierdoor ontstaat het risico dat deze jongeren ongewild en onnodig dure jeugdzorgplaatsen mogelijk bezet houden. Dit leidt tot onnodige kostenstijgingen in de jeugdzorg.

Wat willen we bereiken?

Tussen zelfstandig wonen zonder zorg of begeleiding aan de ene kant en wonen in een intramurale (zorg)instelling aan de andere kant is een veelheid aan combinaties van wonen en zorg denkbaar. Door ruimte te geven aan die combinaties willen we het volgende bereiken:

- Integrale zorg- en dienstverlening, o.a. door woonzorgarrangementen op maat, afgestemd met de feitelijke huisvestingsmogelijkheden (geschikte, betaalbare woningen voor de brede doelgroep), bijdragend aan een vangnet voor inwoners die het zelf of met hulp uit hun omgeving niet redden. Dit vraagt om een goede afstemming met dienstverlening en voorzieningenaanbod (bijv. wijkvoorzieningen en dagactiviteiten)
- Meer variatie in woningaanbod (levensloopbestendige woningen, kleinschalige woonvormen, groepswonen, generatiewoningen, aanpasbare woningen) voor zorgbehoevende inwoners.
- Aanpassing huidige woningtoewijzingsregels aan nieuwe woonzorgcombinaties en centrale inschrijving van kandidaten voor die woonzorgcombinaties.
- (Brand)veiligheid in de woning verbeteren.

Wat is daarvoor nodig?

- Inzicht in vraag en aanbod van geschikte woningen en voorzieningen, zorg en welzijnsdiensten.
- Inzicht in initiatieven van zorgaanbieders, woningeigenaren en andere partijen op het gebied van wonen, welzijn en zorg en veiligheid.

Wat gaan we doen en waar wordt al aan gewerkt?

1. Conclusies trekken uit het regionaal onderzoek sociaal domein. Dit onderzoek geeft inzicht in vraag en aanbod op het gebied van geschikte woonruimte en zorg en begeleiding. Oplevering van de resultaten eerste kwartaal 2016.
2. Inventariseren en stimuleren initiatieven op het gebied van wonen, welzijn en zorg en afspraken maken over prioritering in die initiatieven. Hieraan wordt gewerkt door een werkgroep bestaande uit vertegenwoordigers van de gemeente, de woningcorporaties, een tweetal zorginstellingen en de welzijnsinstelling.
3. Met de woningcorporaties worden afspraken gemaakt over de (tijdelijke) toewijzing van woningen met begeleiding aan kwetsbare groepen, (alternatieve) huisvesting van statushouders, signalering bij woonproblemen en woonoverlast.
4. In samenspraak met de woningcorporaties en zorgaanbieders worden afspraken gemaakt over toewijzing van woningen in de directe nabijheid van zorginstellingen (in afwijking van de reguliere toewijzingsregels) op basis van een zorgindicatie.
5. Door uitzonderingen te maken op de regels rond verdeling van sociale huurwoningen, in de vorm van lokaal maatwerk en experimenten, wordt ruimte gegeven aan initiatieven die tot een betere afstemming tussen de vraag naar geschikte woonruimte en de behoefte aan zorg- en welzijnsvoorzieningen leiden.
6. Onderzoek naar (brand)veiligheidsmaatregelen in wooncomplexen met bewoners met een woonzorgvraag. Dit wordt samen met de woningcorporaties, veiligheidsregio en andere partijen in 2016 opgepakt.
7. Bij renovatie of (groot) onderhoud van een wooncomplex aan de hand van het Handboek Toegankelijkheid treden woningcorporaties en gemeente in overleg over woningaanpassingen. Dit wordt meegenomen in de prestatieafspraken.
8. Stimuleren van woningaanpassingen door particulieren door middel van voorlichting.
9. Inzicht in de problematiek bij toegankelijkheid van voorzieningen, diensten en (openbare)ruimten. Pakket aan maatregelen om de verbetering van de toegankelijkheid te borgen. Dit is opgenomen in de "Aanpak verbetering toegankelijkheid openbare voorzieningen"⁴
10. Tot slot onderzoeken wij of begeleiding aan jongeren bij het zelfstandig wonen mogelijk is binnen de bestaande voorzieningen op het gebied van de jeugdhulp. Dit zal worden betrokken bij de afspraken over jeugdhulp voor 2017.

⁴ (verseon 1326458)

9 Thema 2 - Voldoende beschikbare sociale woningen

Coalitieakkoord:

“Bij nieuwbouwprojecten spannen wij ons in voor een goede balans tussen sociale woningbouw en vrijesectorwoningen. Wij hebben daarbij speciale aandacht voor het percentage van 30% sociale woningbouw in de gemeente.”

In de **raadsbrief sociale woningbouw** van 24 september 2013 (873667) is het volgende vastgesteld:

“Eind 2014 lopen de regionale prestatieafspraken af. Afhankelijk van de ontwikkelingen rond de afbouw van het Stadsgewest Haaglanden en de ontwikkeling van de Metropoolregio lijkt het aannemelijk om te bepalen waar de meest urgente maatschappelijke opgave ligt. De uitgangspunten voor deze opgave zijn onder meer de hernieuwde doelgroep van de woningcorporaties (lage inkomensgroepen), de toegenomen woonlasten, de beperkte beschikbare financiële middelen bij partijen, de rijksregulering voor wonen met zorg, de stagnerende woningbouw, de Europese regulering en de nieuwe taken van de gemeente. Eén van de vraagstukken is hoe partijen ondanks deze uitgangssituatie toch met elkaar een impuls kunnen geven aan vernieuwing van de sociale woningvoorraad.”

Wat is de opgave?

Er zijn steeds minder woningen beschikbaar voor een groeiend aantal huishoudens dat op de sociale woningvoorraad is aangewezen.

De beschikbaarheid van sociale huurwoningen valt in de eerste plaats af te lezen uit een vergelijking tussen vraag en aanbod: hoe groot is de voorraad en hoe groot is de doelgroep huishoudens met een laag inkomen? Of deze woningen daadwerkelijk beschikbaar zijn hangt vervolgens af van het aantal woningen dat jaarlijks leeg komt. Dit aantal bepaalt o.a. de inschrijfduur en de slaagkansen van verschillende doelgroepen. Zie bijlage 4 voor uitleg over de omvang en samenstelling van de sociale woningvoorraad en over de verhuur en toewijzing van deze woningen.

Het aantal sociale huurwoningen⁵ van corporaties bedraagt per 2015 **9.137**. Van de 4600 huurwoningen van andere verhuurders is voor ca. 360 woningen bekend dat zij ook tot de betaalbare voorraad behoren.⁶ Het aantal sociale huurwoningen bedraagt dus **ca. 9.500** (ca. 26% van de woningvoorraad).

De corporaties hebben aangegeven dat zij de komende drie jaar (2016 t/m 2018) maximaal 230 woningen willen verkopen. Zij hebben ook kenbaar gemaakt dat zij de komende jaren slechts beperkt kunnen investeren in nieuwe sociale woningen. Bij investeringen in sociale woningbouw zal kritischer worden gekeken naar de relatie tussen de kosten, het kwaliteitsniveau en de huurprijs die verschillende doelgroepen kunnen betalen.

In 2014 zijn 686 corporatiewoningen aan nieuwe bewoners toegewezen. In 2012 584 en in 2013 648. Elke aangeboden woning leverde gemiddeld 106 reacties op. De toenemende druk op de sociale woningmarkt komt tot uitdrukking in de slaagkans en inschrijfduur van woningzoekenden. De reële slaagkans (het aantal geslaagde woningzoekenden gedeeld door het aantal woningzoekenden) voor degenen die in Leidschendam-Voorburg een woning zochten bedroeg in 2014 15,7% (regionaal 14,8%). Ten opzichte van 2013 was dit een afname met ca. 2%. De inschrijfduur van geslaagde woningzoekenden laat sinds 2012 een toename zien van 48 naar 63 maanden.

De doelgroep van beleid (inkomen max. € 34.911) bestond volgens WoON 2012 uit ruim 11.000 huishoudens, waarvan 6.800 alleenstaanden.⁷

⁵ De maximale huur tot en met waar sprake is van een sociale huurwoning is € 710,68 in 2015. Het gaat hier om kale huur. Dat wil zeggen: huur zonder servicekosten en kosten voor gas, water en licht.

⁶ Van de overige particuliere huurwoningen zijn geen gegevens over de hoogte van de huur beschikbaar.

⁷ Zie tabel in bijlage 3

Volgens de Pearl Prognose 2013⁸ neemt het totaal aantal huishoudens in de regio Haaglanden toe van 499.000 in 2013 naar ruim 525.000 in 2020. Leidschendam-Voorburg zou op een relatief kleine toename van 2% uitkomen. In principe zou de doelgroep van beleid als gevolg van bevolkingstoename in 2020 dus niet erg afwijken van het huidige beeld.

Om uitspraken te kunnen doen over de benodigde kernvoorraad moeten, naast algemene demografische ontwikkelingen, de volgende aspecten in ogenschouw worden genomen:

- Een prognose van de primaire doelgroep is sterk afhankelijk van het economische scenario dat als uitgangspunt wordt genomen en daarbinnen vooral de ontwikkeling van de koopkracht. Op dit moment laten alle prognoses een toename van de primaire doelgroep zien. In deze prognoses is nog geen rekening gehouden met de gevolgen van de vluchtelingstroom voor het aantal te huisvesten vergunninghouders.
- De vraag wordt niet alleen bepaald door het inkomen van de woningzoekende, maar ook door de huishoudensamenstelling en leeftijd. Niet alle vrijkomende woningen zijn geschikt of betaalbaar voor alle doelgroepen. De primaire doelgroep kan zich bijvoorbeeld geen huur van meer dan € 618 veroorloven en bovendien gelden er ook beperkingen bij de woningtoewijzing voor ontvangers van huurtoeslag.
- Niet alle sociale woningen worden bewoond door een huishouden dat behoort tot de primaire doelgroep. Mensen kunnen in een sociale huurwoning blijven wonen, ook als hun inkomen stijgt. Van de 9.400 corporatiewoningen wordt ongeveer 15% bewoond door huishoudens met inkomen boven € 43.000 (goedkope scheefheid). Het is niet mogelijk om mensen te verplichten om een sociale huurwoning te verlaten als het inkomen stijgt.
- Vraag en aanbod van sociale huurwoningen is mede afhankelijk van ontwikkelingen elders in de regio.
- Het aantal ouderen dat over een eigen woning beschikt wordt steeds groter. Deze groeiende groep blijft bij voorkeur in de eigen koopwoning wonen en zal in mindere mate een beroep doen op de sociale woningvoorraad.
- De ontwikkelingen rond de zorg (langer zelfstandig wonen) brengen met zich mee dat meer mensen die voorheen intramuraal zouden zijn gehuisvest een beroep doen op de sociale woningvoorraad.
- Een sociale woning kopen is door de steeds strengere hypotheekregels voor een groot deel van de primaire doelgroep geen optie. Huishoudens met een inkomen tot € 34.000 kunnen bijvoorbeeld, afhankelijk van de persoonlijke omstandigheden, een woning van maximaal € 130.000 bekostigen.
- De huren van de bestaande voorraad worden ieder jaar verhoogd, vooral bij nieuwe contracten. De effecten van de huursombenadering (huurverhoging inflatie +1% over de totale voorraad van een corporatie) moeten nog worden afgewacht.
- Corporaties verkopen huurwoningen om inkomsten te genereren.
- Er worden op dit moment nauwelijks nieuwe sociale huurwoningen gebouwd. De corporaties geven aan dat alle nieuwbouw onder de huurprijsgrens onrendabel is en dat de bouw van goedkopere woningen al helemaal onmogelijk is. Woningen direct onder de huurprijsgrens zijn ook voor een groot deel van de doelgroep onbereikbaar. Wellicht dat de bouwkosten voor een woning nog afnemen of dat zich onverwacht opbrengsten voordoen. Daarom bezien de corporaties per project de mogelijkheden.
- De woonlasten worden niet alleen bepaald door de hoogte van de huur. De stijgende energielasten zijn mede van invloed op de betaalbaarheid van de woning. Zie verder ook het thema betaalbaarheid.
- Beleidsmatige keuzes op rijksniveau (huurbeleid, corporatiebeleid) bepalen mede de beschikbaarheid van sociale woningen voor verschillende doelgroepen.

Huisvesting jongeren

De afgelopen jaren neemt de vraag naar huisvesting voor jongeren sterk toe. Uit onderzoek in de regio Haaglanden blijkt dat binnen de lagere inkomensgroepen vooral jongeren en gezinnen te maken krijgen met een gebrek aan aanbod van betaalbare huurwoningen. Daarnaast zijn er nog andere groepen jongeren voor wie een zelfstandige woonruimte urgent is, zoals vergunninghouders, jongeren die uitstromen uit jeugdzorg en detentie, tienermoeders en uitkeringsgerechtigde jongeren. Op jaarbasis zijn er bij de woningcorporaties tussen de 10 en 15 woningen per jaar beschikbaar voor

⁸ Prognose van het Planbureau voor de Leefomgeving (PBL) en het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS)

jongeren onder de 23 jaar.

De algehele conclusie is dat er een blijvend tekort bestaat aan sociale huurwoningen dat de komende jaren door eerder geschetst ontwikkelingen alleen maar zal toenemen

Wat willen we bereiken?

1. Het zoveel mogelijk in stand houden van de huidige sociale woningvoorraad en het borgen van een aanvaardbare kwaliteit in termen van aanpasbaarheid en duurzaamheid daarvan.
2. Inzet op een substantieel aandeel nieuwbouw in de sociale sector, binnen de financiële mogelijkheden die er zijn.
3. Een rechtvaardige en doelmatige verdeling van de sociale woningvoorraad in regionaal verband, uitgaande van de principes van de ongedeelde regio en het tegengaan van ruimtelijke segregatie op basis van inkomen.
4. Meer kansen voor jongeren op de woningmarkt.

Wat kunnen we eraan doen?

Om de beschikbaarheid van voldoende sociale huurwoningen te beïnvloeden worden afspraken met de woningcorporaties gemaakt over de nieuwbouw en verkoop van woningen. De huisvestingsverordening voorziet in regels over de verdeling van de vrijkomende woonruimte.

Nieuwbouw

In het verleden werd zowel regionaal als lokaal de stelregel gehanteerd dat van alle nieuwbouw 30% in de sociale sector moest worden gerealiseerd. Tot deze 30% werden ook de goedkope koopwoningen en de ingrijpende woningverbetering gerekend. In de nieuwe regionale prestatieafspraken komt deze afspraak niet terug en wordt slechts de intentie uitgesproken om sociale nieuwbouw over de regiogemeenten te spreiden. Het coalitieakkoord zet de lijn van de 30% afspraak wel door. Het feit dat de omstandigheden rond nieuwbouw in de sociale sector verslechterd zijn, is geen aanleiding om van deze ambitie af te zien, maar nodigt uit tot zoeken naar creatieve oplossingen.

Alternatieven voor sociale nieuwbouw door de lokale corporaties zijn middeldure woningen die doorstroming uit de sociale voorraad kunnen stimuleren en andere partijen zoeken die in de bouw van goedkope woningen willen investeren. Ook is het denkbaar woonruimte in leegstaande kantoorgebouwen te realiseren voor specifieke doelgroepen.

Verkoop

In de Regionale Prestatieafspraken 2015-2018 is overeengekomen dat maximaal 10.000 woningen uit de sociale voorraad zullen worden verkocht⁹. Er zijn ook afspraken over de voorwaarden waaronder dit gebeurt. Per gemeente moeten nadere afspraken worden gemaakt over de verkoop aantallen. Dit vereist afstemming tussen de regiogemeenten onderling.

Woonruimteverdeling

Woningcorporaties kunnen binnen de regels van de huisvestingsverordening en binnen de overige regels die landelijk zijn vastgesteld over passend toewijzen op basis van monitoring sturen op het huisvesten van de juiste huishoudens in de juiste woningen. Met de woningcorporaties kunnen afspraken worden gemaakt over deze monitoring en bijsturing.

Wat gaan we eraan doen?

- Afspraken maken met woningcorporaties over (beperking van) de verkoop en (beperkte) nieuwbouw van sociale huurwoningen.
- Andere partijen benaderen die mogelijk goedkope woonvormen voor specifieke doelgroepen kunnen realiseren.

⁹ De totale regionale voorraad bedraagt ca. 150.000 woningen, excl. onzelfstandige woningen en studentenwoningen.

- Afspraken met de woningcorporaties maken over het monitoren van wachttijden en slaagkansen van verschillende doelgroepen. Op basis hiervan kan in de woonruimteverdeling worden bijgestuurd.
- Afspraken met corporaties over het labelen van woningen voor kwetsbare groepen.
- Starters op de woningmarkt blijvend ondersteunen met startersleningen.¹⁰
- Inzetten op de bouw van woningen met een huur van € 650 - € 900 als alternatief voor dure scheefheid.
- Bij de ruimtelijke invulling van potentiële ontwikkelingslocaties waar mogelijk sturen op de nieuwbouw van goedkope woonruimte voor starters en jongeren.
- Gezien de druk op de sociale woningmarkt en de verplichting vanuit het Rijk om vergunninghouders te huisvesten zoekt de gemeente daarnaast actief naar andere huisvestingsmogelijkheden voor vergunninghouders..
- Inzetten op de transformatie van leegstaande kantoren naar goedkope woonruimte voor verschillende doelgroepen.

10 Thema 3 - Betaalbaarheid en woonlasten in de sociale sector.

Wat is de opgave?

De factoren die van invloed zijn op de gewenste omvang van de kernvoorraad bepalen in belangrijke mate ook de betaalbaarheid van het wonen voor bewoners en woningzoekenden. Steeds meer mensen hebben te maken met te hoge woonlasten. Dit is enerzijds het gevolg van verslechterde inkomensposities en anderzijds van hogere huren en energielasten.

Om deze problematiek voor de gemeente Leidschendam-Voorburg in beeld te krijgen is een woonlastenscan uitgevoerd.¹¹ Het rapport geeft aan dat 7% van de huishoudens in de gemeente potentiële betalingsproblemen heeft met de woonlasten. In de sociale sector is dat bijna het dubbele: 13%. Een aanzienlijk deel van de huurders zit na aftrek van de woonlasten onder de armoedenorm. Bovendien woont deze groep veelal in de slechtst geïsoleerde woningen.¹² De component energielasten in de woonlasten¹³ wordt steeds groter¹⁴. De energielasten zijn de afgelopen 10 jaar sterk toegenomen. Ook in de toekomst is de verwachting dat de energielasten stijgen. De demografische groei van het aantal huishoudens met één volwassene heeft eveneens grote gevolgen voor de betaalbaarheid¹⁵.

Wat willen we bereiken?

Beperking van de woonlasten, met name voor de huishoudens met een laag inkomen.

Wat kunnen we eraan doen?

Wat betreft de betaalbaarheid hebben zowel gemeente als woningcorporaties geen invloed op de inkomensontwikkeling en de hoogte van de energieprijzen. Alleen de staat van de woningen, de hoogte van de huren en – tot op zekere hoogte het gedrag van de bewoners – zijn beïnvloedbaar. De

¹⁰ Startersleningen zijn in hun huidige vorm in de loop van 2016 niet meer toegestaan. Het Stimuleringsfonds Volkshuisvesting onderzoekt of de starterslening in 2017 vervangen kan worden door een andere leningsvorm die wel past binnen de financiële wetgeving.

¹¹ BWA- Woonlastenonderzoek Leidschendam-Voorburg-15 juli 2015.

¹² Uit: Woonlastenbenadering energiebesparing sociale woningvoorraad Stadsgewest Haaglanden d.d. 22 mei 2013

¹³ Onder woonlasten wordt verstaan huur- of hypotheeklasten, energie, water en gemeentelijke en waterschapslasten (uit: Woonlastenbeleid Metropoolregio; een onderzoek naar noodzaak en mogelijkheden, Builddesk 18 december 2012)

¹⁴ Uit: Energielastenbeschouwing. Verschillen in energielasten tussen huishoudens nader onderzocht voor SenterNovem, december 2009. Uit: WoON 2012

¹⁵ Minder volwassenen per huishouden leidt ook tot minder tweeverdieners. Aangezien het huishoudinkomen van tweeverdieners gemiddeld twee maal zo hoog is als dat van eenverdieners heeft dit grote gevolgen voor de betaalbaarheid van het wonen (Uit: Woningmarktverkenning Zuid-Holland 2013, ABF-research)

woningcorporaties zijn in hun huurbeleid gebonden aan landelijk geldende regels. Binnen deze marges is het de opgave de bestaande sociale voorraad bij de verschillende doelgroepen te krijgen.

De inkomensafhankelijke huurverhoging, die mede bedoeld was om de dure scheefheid te bestrijden, wordt in 2016 vervangen door de huursombenadering, waarbij de huurprijzen meer worden gerelateerd aan de kwaliteit van de woning. Kern van de huursombenadering is dat de totale huurstijging bij een verhuurder aan een maximum wordt gebonden, maar dat het daarbij mogelijk is op het niveau van de individuele woning de huurverhoging te differentiëren. De gedachte is dat dan een betere relatie gelegd kan worden tussen de huurverhoging en de marktwaarde/kwaliteit van de woning. Zo zouden de huren meer dan gemiddeld verhoogd kunnen worden als de huurprijs laag is in verhouding tot de geboden kwaliteit en minder dan gemiddeld als de huurprijs hoog is in verhouding tot de geboden kwaliteit. Dit geeft de mogelijkheid om prijs en kwaliteit van huurwoningen, ook bij bestaande huurovereenkomsten, versneld in evenwicht te brengen en leidt tot meer marktconforme prijzen in de huursector. Dit heeft gevolgen voor de verdien capaciteit van corporaties, voor het beslag op de huurtoeslag, maar ook voor de betaalbaarheid voor diverse inkomensgroepen

Wat gaan we eraan doen en waar zijn we al mee bezig?

- Binnen de beperkte marges van de regelgeving kan de gemeente met woningcorporaties afspraken maken over het huurbeleid en hun investeringen. De insteek vanuit de gemeente hierbij is dat zoveel mogelijk rekening moet worden gehouden met doelgroepsegmenten en betaalbaarheid. Ook voor de investeringen geldt dat ingrepen in de bestaande voorraad scherper op basis van woonlasten gericht moeten worden.
- Beïnvloeding gedrag gericht op beperking energielasten: op basis van nauwkeurige data over huishoudenssamenstellingen en energieverbruik kan heel specifiek gerichte maatwerkinformatie gegeven worden, of besparingscampagnes opgezet worden met een hoge effectiviteit. Inzetten op beperking energielasten. Corporaties kunnen hun huurders actief benaderen; huurders hun achterban, gemeente woningeigenaren en andere verhuurders.
- Aanpak van de energielasten als component van de woonlasten voor wooncomplexen met overwegend de laatste inkomensgroepen
- Kwijtscheldingsbeleid gemeentelijke woonlasten
- Integraal kindpakket en ouderloosspas
- Verlenging samenwerkingsovereenkomst schuldhulpverlening met de corporaties.

11 Thema 4 - Woonmilieus en leefbaarheid

Coalitieakkoord:

“Bij nieuwbouwprojecten spannen wij ons in voor een goede balans tussen sociale woningbouw en vrijesectorwoningen. Wij hebben daarbij speciale aandacht voor het percentage van 30% sociale woningbouw in de gemeente.”

“De ontwikkelingen op de woningmarkt en de woningbehoefte vragen om het herzien van de woningbouwprogrammering. Wij willen dat er voldoende variatie in woningen, woonvormen en woonmilieus in onze gemeente is, zodat een goede wooncarrière voor onze inwoners mogelijk is binnen de gemeentegrenzen. Mede om de doorstroming te bevorderen ontwikkelen wij een evenwichtig woningbouwprogramma, dat aansluit bij de woningbehoefte en de markt. Uitgangspunt is dat meerdere doelgroepen blijvend worden bediend.”

“Wij voeren de afspraken in het klimaatplan uit. Wij willen in 2050 een klimaatneutrale gemeente zijn en in 2020 een CO₂-uitstootreductie van 20% realiseren. Wij starten concrete maatregelen die aan deze doelstellingen bijdragen, en nemen deze op in het uitvoeringsprogramma van het klimaatplan.”

“Bij duurzame ontwikkeling van onze gemeente willen wij aansluiten bij de behoeften van het heden en tegelijkertijd rekening houden met toekomstige generaties. Wij stellen in 2015 een concrete duurzaamheidsagenda op waarin meerdere beleidsterreinen worden betrokken en werken de komende jaren, samen met partners in het veld, actief aan de uitvoering daarvan. Wij werken samen met omliggende gemeenten en/of andere bestuurslagen. Wij sluiten aan bij lopende ontwikkelingen

en voeren bij nieuwe projecten of nieuw beleid structureel een duurzaamheidstoets uit. Wij stimuleren energiebesparende maatregelen voor particuliere woningbezitters (en daarmee de verduurzaming van de woningvoorraad), maatschappelijke instellingen en bedrijven, bijvoorbeeld door het faciliteren van vraagbundeling voor duurzame energiebesparende maatregelen. Op de gemeentelijke website bundelen wij de informatie over duurzaamheid.”

“Samen met inwoners en instellingen onderzoeken wij op welke wijze wij initiatieven die het buurt- en wijkgericht werken bevorderen actief kunnen stimuleren.”

“Wij hebben blijvend aandacht voor jeugd en veiligheid. Ook willen wij in samenspraak met de politie en andere relevante (maatschappelijke) partners verkennen wat de mogelijkheden zijn om bijzondere aandacht te geven aan ouderen en veiligheid.”

Wat is de opgave?

“Hoe borg je de woon- en leefkwaliteit voor de toekomst met een goede balans tussen de gewenste woonmilieus op lange termijn en de aansluiting op de (actuele) woningbehoefte?”

Uit de Grote Woontest¹⁶ en het woonmilieuonderzoek¹⁷ komt naar voren dat er in Leidschendam-Voorburg kansen liggen voor rustig stedelijke en hoogwaardige woonmilieus. Er is een overschot woonmilieus die worden gedomineerd door standaard hoog- en laagbouw en geringe functiemenging. Dit woonmilieu sluit niet goed aan bij de woonvoorkeuren van onze inwoners.

Relevante ontwikkelingen die we zien op de woningmarkt zijn de kwalitatieve mismatch tussen vraag en aanbod, vergrijzing, betaalbaarheid van voorzieningen en de ontwikkeling naar een participatiemaatschappij.

Wat willen we bereiken en hoe kunnen we sturen?

In de strategische visie van de gemeente Leidschendam-Voorburg staat de hoogwaardige woongemeente binnen onze gemeente voorop. Om ook voor de ouderen een aantrekkelijke woongemeente te blijven, zullen we moeten verjongen. Daarom geeft de gemeente prioriteit aan jongeren en jonge gezinnen¹⁸. De gemeentelijke WOONvisie¹⁹ pleit voor voldoende variatie in woonmilieus en meer doorstroming naar passende woonruimte. De Structuurvisie²⁰ stelt voor het wonen in Leidschendam-Voorburg de volgende doelen:

- voldoende voorzieningen passend bij de lokale woonomgeving
- kwalitatief hoogwaardige woonmilieus en een daarbij behorende voorzieningenstructuur
- aantrekken gezinnen met kinderen en hoogopgeleide kenniswerkers²¹
- vraaggericht bouwen: inspelen op de woningbehoefte
- beperkt binnenstedelijk intensiveren.

Als gemeente hebben wij belang bij het sturen op de kwaliteit van de woon- en leefomgeving²² op lange termijn. Ontwikkelaars hebben op die termijn meestal weinig belang. Daarom wil de gemeente bij iedere ontwikkellocatie en bij stedelijke vernieuwing sturen op de gewenste woonmilieus en aansluiting op de woningbehoefte. Hiermee kan je je als gemeente onderscheiden in de regio. Ook biedt dit zekerheid voor de markt en uitdaging voor de ontwikkelaar. Een heldere visie op de gewenste kwaliteiten is daarvoor noodzakelijk.

¹⁶ Verwijzing

¹⁷ Verwijzing

¹⁸ Uit: Toekomstvisie: Een blik op gemeente Leidschendam-Voorburg 2020

¹⁹ WOONVisie 2020 – Actualisatie 2010

²⁰ Uit: Structuurvisie Ruimte voor Wensen 2040 – Herijking 2012

²¹ mensen met een functie binnen bedrijfsleven of maatschappelijke (overheids)instanties die tijdelijk in een land wonen

²² Onder woon- en leefomgeving wordt verstaan een goede, gezonde en duurzame leefomgeving.

De woningbehoefte gaat nadrukkelijk verder dan alleen de woning. De woon- en leefomgeving speelt een belangrijke rol. Een eengezinswoning in een kindvriendelijke omgeving is voor een andere doelgroep interessant dan een eengezinswoning in een drukke, stadse omgeving. Inwoners voelen zich prettig in een veilige omgeving en vinden ook de veiligheid in en rond hun woning en op straat van groot belang. Rekening houden met toekomstige behoeften betekent ook dat wij ons richten op duurzame ontwikkeling.

Niet alleen de markt kan bepalen waar prioriteiten voor woningbouw liggen. De gemeente heeft als regisseur de verantwoordelijkheid om de aansluiting op de vraag van zijn inwoners en de toekomstbestendigheid van de woon- en leefomgeving te borgen. Wij willen de markt uitnodigen om aan te tonen dat hun plan leidt tot behoud van leefkwaliteit en waardecreatie. Gebiedsontwikkelingen moeten vanaf nu dusdanig zijn dat ze na 5 jaar, maar ook op veel langere termijn meer waarde krijgen in sociale optiek, duurzaamheid en aanpasbaarheid.

Om tot de gewenste bijsturing op woonmilieus te komen verbinden wij de gemeentelijke plannen en investeringen in de meest brede zin, wij investeren in de openbare ruimte en faciliteren voorzieningen

Wat gaan we eraan doen en wat doen we al?

- 1 Het ontwikkelen van een gebiedsgerichte visie op de potentiële ontwikkellocaties waar kansen liggen om het woonmilieu te verbeteren of beter aan te laten sluiten aan de vraag. De gewenste kwaliteit van deze gebieden bepalen in termen van groen, water, woonmilieu, enz. en dit vastleggen in een zogenaamde kansenkaart²³.
- 2 Een richtinggevend kwalitatief woningbouwprogramma opstellen waarin tot uitdrukking komt:
 - een voldoende variatie aan woningen, woonvormen en woonmilieus;
 - het bevorderen van doorstroming;
 - welke doelgroepen we met de nieuwbouw willen bedienen;
 - een betere afstemming van vraag en aanbod op basis van kwaliteit in termen van toekomstwaarde;
 - wat dit voor de langere termijn bijdraagt aan onze identiteit als “aantrekkelijke groene duurzame woongemeente” en het onderscheidend vermogen in de regio.
- 3 Inzet gemeentelijk instrumentarium bepalen om te sturen op de woningbouwontwikkeling: *gemeentelijke planontwikkeling, acupunctuur^[4], investeren in openbare ruimte, faciliteren voorzieningen en fasering ontwikkeling woningbouwlocaties.*
- 4 Met de woningcorporaties afspraken maken over inspanningen om de leefbaarheid in de aangewezen aandachtswijken te bevorderen
- 5 Veilige wijken bevorderen o.a. door stimulering buurtpreventieteams.
- 6 Bij nieuwe projecten structureel een duurzaamheidstoets uitvoeren (uitwerking in uitvoeringsprogramma van het klimaatplan en duurzaamheidsagenda
- 7 Stimuleren van energiebesparende maatregelen bij particuliere woningeigenaren
- 8 De verantwoordelijkheid voor de kwaliteit van de bestaande woningvoorraad is door de wetgever, primair en expliciet, bij de betrokken eigenaren gelegd. Dit plaatst de gemeente in een regisserende rol.. Dit geldt ook voor de aanpak van funderingsproblematiek. Sinds kort

²³ Deze kaart geeft zicht op de beoogde verkleuring van woonmilieus, gewenste realisering van hoogbouw, verdichting, andere functies, zoals bedrijvigheid, werkgelegenheid en bereikbaarheid, milieufactoren en natuur- en cultuurhistorische waarden.

^[4] Op kleine invullocaties sturen op herontwikkeling van grond of vastgoed (afstootlijst) als impuls voor het aantrekken van onder andere de doelgroep jongeren.

staat dit onderwerp op de landelijke politieke agenda. Minister Blok onderzoekt de mogelijkheid om een landelijk funderingsfonds in te richten waaruit huiseigenaren kunnen lenen voor het funderingsherstel.

- 9 Onderzoek naar de duurzaamheidslening voor woningeigenaren via het Stimuleringsfonds Volkshuisvesting

Duurzaamheid

Op gebied van duurzaam bouwen zoeken ontwikkelaars en gemeente op elke woningbouwlocatie naar de meest optimale variant. Dit past bij een duurzame ontwikkeling van Leidschendam-Voorburg. De nieuwbouwwoningen geven hierin het goede voorbeeld en dragen bij aan:

- energiebesparing, vergroting van het aandeel duurzame energie, CO2 reductie;
- vergroting biodiversiteit, groen in de nabijheid van de woningbouw;
- water vasthouden, ontharding;
- goed scheiden van afval;
- gezonde woningen in de breedste zin van het woord (o.a. goed binnenklimaat, (geluid)isolatie);
- auto te gast, voorzieningen voor elektrisch rijden, fietsen.

12 Regionale context/woningmarkt

Deze woonvisie heeft (uiteraard) een lokaal karakter, maar gaat uit van de realiteit van een regionaal functionerende woningmarkt op het niveau van Haaglanden.

Ook na de opheffing van het Stadsgewest Haaglanden blijft de noodzaak van regionale samenwerking op het gebied van wonen aanwezig.

Het belang van regionale samenwerking kan als volgt worden samengevat:

- Met een gezamenlijke woningmarktstrategie kan uitvoering worden gegeven aan de door de provincie geëiste regionale woonvisie en afstemming van woningbouwprogramma's.
- Gezamenlijk opererende gemeenten kunnen beter tegenwicht bieden aan de provincie, regionaal opererende corporaties, het Rijk en andere partijen.
- Gemeenschappelijke regels op het gebied van woonruimteverdeling dragen bij aan de ongedeelde regio, de vrijheid van vestiging en een transparante woningmarkt.
- Veel onderzoeken naar het functioneren van de woningmarkt kunnen efficiënter en goedkoper op regionaal niveau worden uitgevoerd en dragen bij aan de kennisopbouw bij alle betrokken gemeenten.
- Er kan beter uitvoering worden gegeven aan de huisvesting van bijzondere doelgroepen.

Met de negen Haaglandengemeenten is afgesproken de samenwerking voorlopig in de vorm van een Bestuurlijke Tafel wonen te organiseren. Over de gewenste indeling in woningmarktregio's vindt nog overleg met Rijk en provincie plaats.²⁴

Deze woonvisie vormt enerzijds een bijdrage aan het woonbeleid dat op regionaal niveau wordt afgestemd en is anderzijds bedoeld om de regionale thema's op het gebied van wonen lokaal invulling te geven. Het gezamenlijk beleid op het gebied van wonen gaat uit voldoende woningen voor mensen met lage inkomens, van een ongedeelde regio, keuzevrijheid voor woningzoekenden met

²⁴Zie o.a. <http://www.woningwet2015.nl/nieuws/regiotool-online>

lager(re) inkomens en een open en transparante woningmarkt. In de loop van 2016 wordt een regionale woonagenda opgesteld, waarin deze thema's verder worden uitgewerkt.

BIJLAGEN

Bijlage 1

Woningmarktmonitor 2013 - Analyse en conclusies

De effecten van de economische crisis geven in 2013 nog hetzelfde beeld van de woningmarkt te zien als in de jaren daarvoor.

8.1 Samenvatting

De grootste gevolgen van de economische crisis zijn merkbaar in de nieuwbouw en verkoop van woningen. Opvallend is dat Leidschendam-Voorburg als enige gemeente niet onderhevig was aan stagnatie in de doorstroming naar koopwoningen.

8.2 Ontwikkelingen woningmarkt

Ondanks de vraag naar woningen, neemt het aantal nieuw gebouwde woningen – ook regionaal – nog steeds af. De stagnatie in de verkoop van woningen heeft tot gevolg dat eigenaren hun woning vaker gaan verhuren. Opvallend is dat jongeren minder vaak een woning kopen. Dit heeft vooral te maken met de strengere financiële eisen bij hypotheekverstrekking en de verslechterde arbeidsmarkt.

Hetzelfde beeld is op regionaal niveau te zien in de forse afname van starters op de koopmarkt.

Relatief gezien scoort Leidschendam-Voorburg echter wel goed in vergelijking met de regio Haaglanden en landelijk. Ook zijn er in onze gemeente als enige in de regio beduidend meer nieuwe woningen betrokken dan vòòr 2009.

De economische crisis werkt ook op andere wijze door in de woningmarkt. Door verslechtering van de arbeidsmarkt is er sprake van een daling van het inkomen, zodat de woonlasten relatief zijn gestegen. In Leidschendam-Voorburg zijn echter relatief minder lage inkomensgroepen dan regionaal.

De verhuiscriteria zijn over de afgelopen jaren nauwelijks veranderd, de vraag naar woningen bleef onverminderd hoog. Zo worden er nog steeds meer eengezinswoningen gevraagd dan aangeboden. Dit gegeven is opvallend, omdat door de toename van particuliere verhuur van woningen – ten gevolge van de stagnatie in de verkoop ervan – het aanbod juist is toegenomen en nieuw gebouwde woningen moeten concurreren met het bestaande aanbod.

8.3 Aantrekkelijke groene woongemeente

In het karakter van een aantrekkelijke groene woongemeente lijkt Leidschendam-Voorburg nog weinig aan waarde hebben ingeboet. Zo blijft de tevredenheid met de woonomgeving al jaren onverminderd groot. Ook blijft onze gemeente nog steeds aantrekkelijk voor de groep 35 tot 65 jaar. Deze leeftijdscategorie is de afgelopen periode iets toegenomen. Ook de prognose voor 2030 geeft een redelijk positief beeld. Relatief weinig verandering is te zien in de leeftjidsverdeling van de inwoners van Leidschendam-Voorburg. Overeenkomstig het landelijke beeld is het aantal alleenstaande huishoudens verder toegenomen. Voorts is uit de prognose af te lezen dat zowel het aantal inwoners als het aantal woningen de komende jaren gestaag zal toenemen. Zorgelijk is wel de relatief grotere vergrijzing ten opzichte van de regio.

De verhoogde woonlasten ten gevolge van de economische crisis heeft relatief minder effect op Leidschendam-Voorburg op grond van het feit dat meer dan de helft van het aantal inwoners in deze gemeente een inkomen heeft van meer dan € 43.000,-.

8.4 Woningbouw

Als het gaat om de prijs van woningen heeft Leidschendam-Voorburg het vereiste percentage van 30% sociale woningbouw over de afgelopen jaren gehaald. In 2013 is zelfs een oplevering van 59% sociale woningbouw verwacht. Zoals tijdens de thema-avond met de woningcorporaties en gemeente over sociale woningbouw is aangegeven, zal men de komende jaren voorzichtig moeten zijn met de sloop van goedkope woningen. Deze en andere conclusies zijn opgenomen in de raadsbrief Sociale woningbouw dd. 24 september 2013 (873667 / 904756). Hierin zijn de maatregelen opgenomen voor sociale woningbouw die al in gang zijn gezet en de suggesties - vooruitlopend op nieuw beleid vanaf 2015 - die al op kortere termijn kunnen worden opgepakt. Zeker de hele goedkope woningen zijn schaars en het bijbouwen van goedkope woningen is nu financieel niet meer mogelijk. De afgelopen jaren zijn alleen woningen in het hogere huursegment gebouwd. Dit had ook te maken met de toenmalige kwaliteitsvraag. De verwachting is dat de behoefte aan kwaliteit de komende decennia zal afnemen.

Over de afgelopen jaren is de vraag naar appartementen in de koopsector, vooral in het goedkope segment, aanzienlijk afgenomen. Nieuwbouwprojecten die in eerste instantie waren gericht op

toevoeging van appartementen, maar zijn waar mogelijk bijgestuurd naar de nieuwbouw van eengezinswoningen.

8.5 Woningbehoefte

Waar elders in de regio de doorstroming stagneerde, kwam er in Leidschendam-Voorburg nog een redelijk aantal verhuizingen op gang. Met name in de koopsector is het aantal verhuisbewegingen vrijwel gelijk gebleven, maar ook het aantal doorstromers van een koop- naar een huurwoning was relatief tweemaal zo groot als regionaal en landelijk. Uit de cijfers van de doorstroming in de verschillende leeftijdscategorieën valt af te lezen dat het aantal verhuizingen onder inwoners van 30 jaar en jonger aanzienlijk achterblijft bij die in de regio en landelijk, terwijl juist de leeftijdsgroep 45 tot 60 jaar wel vaker is verhuisd dan elders. Gekoppeld aan het gegeven dat jongeren minder vaak een woning kochten, is de conclusie gerechtvaardigd dat de woningmarkt in Leidschendam-Voorburg ten opzichte van de regio wellicht minder aantrekkelijk is voor deze leeftijdsgroep.

Als we kijken naar de wens om binnen twee jaar te verhuizen, dan zijn deze wensen in Leidschendam-Voorburg vrijwel gelijk aan die in de regio en landelijk. Uitzondering is de groep verhuiscandidate die willen verhuizen van een koop- naar een andere koopwoning. Evenals in de vorige Woningmarktmonitor is geschetst, blijft de vraag naar eengezinswoningen zoal in de koop- als huursector onverminderd groot. De afgelopen jaren is deze vraag nog verder gestegen. Opvallend is dat er vooral een overschot is aan goedkope appartementen, dat wil zeggen in de prijs categorie boven € 188.000,- euro. Dit strookt met het beeld in de Woningmarktmonitor 2010 en 2012 van de gemeente Leidschendam-Voorburg.

8.6 Woningvoorraad

De samenstelling van de woningvoorraad in Leidschendam-Voorburg is de afgelopen periode nagenoeg niet veranderd.

Ten opzichte van de regio en landelijk beschikt Leidschendam-Voorburg over relatief minder huurwoningen, met name appartementen. Opvallend is de afname van koopwoningen onder jongeren. Tijdens de thema-avond over sociale woningbouw zijn door de woningcorporaties en gemeente suggesties gedaan voor het zoveel mogelijk waarborgen van de omvang van de sociale woningvoorraad en huisvestingsmogelijkheden voor de lage (midden)inkomensgroep. Te denken valt aan het beperken van de woonlasten door het treffen van energiebesparende maatregelen. In de bestaande woningvoorraad levert dit relatief meer rendement op dan in de nieuwbouw. Ook is geduid op de mogelijkheid om woningen meer gericht toe te wijzen door middel van labeling van woningen voor bepaalde leeftijdsgroepen en de toepassing van de beschikbare lokale beleidsruimte.

Gezien het feit dat Leidschendam-Voorburg over relatief minder huurwoningen beschikt, zal terughoudend moeten worden omgesprongen met de verkoop van huurwoningen. Daarnaast kan verkoop van huurwoningen de lokale woningmarkt alsmede de leefbaarheid ongewenst verstoren. Splitsingsbeleid – met afspraken over onderhoud, aantal woningen en de verantwoordelijkheden van eigenaren – kan hierin uitkomst bieden.

8.7 Doelgroepen

Door het verstrekken van startersleningen maakt de gemeente meer koopwoningen financieel toegankelijk voor starters op de koopwoningenmarkt. Hierdoor worden er meer woningen verkocht en komt de doorstroming op gang.

Bijlage 2 - Ontwikkelingen

Herziening Woningwet – woonvisie en prestatieafspraken

Per 1 juli 2015 is de herziene Woningwet van kracht geworden. Deze wet bevat een aantal voorstellen over de inperking van het werkterrein van de woningcorporaties, versterking van de rol van gemeente, de financiering van corporaties en de vormgeving van het toezicht.²⁵

De wet geeft aan dat een gemeente moet beschikken over een woonvisie, of minimaal “actueel vastgesteld volkshuisvestingsbeleid”. Verder is bepaald dat de corporatie met haar werkzaamheden *naar redelijkheid bijdraagt aan de uitvoering van het volkshuisvestingsbeleid* dat geldt in de gemeenten waar zij feitelijk werkzaam is. Dit moet uiteindelijk worden vastgelegd in prestatieafspraken.

Als het gemeentelijke volkshuisvestingsbeleid niet is vastgelegd en daarover geen overleg met andere gemeenten is gevoerd, is de corporatie niet gehouden naar redelijkheid bij te dragen aan het gemeentelijke volkshuisvestingsbeleid.

Huisvestingswet 2014

Per 1 januari 2015 is de Huisvestingswet 2014 in werking getreden. In verband daarmee is in onze gemeente per 1 juli 2015 een nieuwe huisvestingsverordening van kracht geworden. De huisvestingsverordening bevat regels over de inschrijving en toewijzing van sociale huurwoningen. Afgesproken is dat deze verordening na een jaar zal worden geëvalueerd.

Wet maatschappelijke ondersteuning (Wmo), scheiden wonen en zorg

De nieuwe Wet maatschappelijke ondersteuning moet het mogelijk maken dat mensen langer thuis blijven wonen. Een tweede doel is mensen die nu beschermd wonen of opvang ontvangen een veilige woonomgeving te bieden, zodat zij zich weer op eigen kracht in de samenleving kunnen handhaven. Op het gebied van wonen betekent dit:

- behoefte aan geschikte, toegankelijke woningen;
- extra druk op de sociale woningvoorraad, omdat meer mensen in plaats van op verzorgingshuizen op de woningmarkt zijn aangewezen;
- een groter beroep op urgentieverklaringen voor andere woonruimte;
- meer behoefte aan toegankelijkheid van openbaar gebied en openbare voorzieningen;
- een grotere druk op de rest van de woningmarkt.

Visie Ruimte en Mobiliteit (VRM)

In de VRM geeft de provincie aan wat zij van gemeenten verwacht op het gebied van wonen:

1. Een realistisch kwantitatief en kwalitatief woningbouwprogramma
2. Verbetering van de woonmilieubalans
3. Aanbod van voldoende sociale woningbouw
4. Toepassing van de Ladder voor Duurzame Verstedelijking
5. Weerspiegeling hiervan in de woningbouwopgave in bestemmingsplannen.

In dit verband heeft de provincie een aantal aandachtspunten geformuleerd waarmee de gemeente bij actualisering van het woonbeleid rekening moet houden: regionale afstemming op kwaliteit, voorzien in voldoende sociale woningvoorraad, aandacht voor scheiden van wonen en zorg.

²⁵ Nadere informatie is te vinden op: https://www.vng.nl/files/vng/brieven/2015/attachments/samenvatting-woningwet-voor-gemeenten_20150703.pdf en <http://www.woningwet2015.nl/>.

Opheffing Stadsgewest

Als gevolg van de afschaffing van de plusregio's is per 1 januari 2015 de Gemeenschappelijke Regeling Stadsgewest Haaglanden beëindigd. Daarmee is ook een einde gekomen aan een aantal coördinerende en sturende regionale taken op het gebied van wonen. Deze moeten de gemeenten nu zelf uitvoeren. In de nieuwe regelgeving (Huisvestingswet, VRM, Woningwet) wordt enerzijds een grotere, zelfstandige rol van de gemeente gevraagd, maar wordt ook opgeroepen tot regionale afstemming. Op een aantal woonthema's wordt de regionale samenwerking voortgezet in de vorm van een Bestuurlijke Tafel Wonen. Onderwerpen die in deze bestuurlijke tafels aan de orde komen zijn de woningbouwprogrammering, regionale prestatieafspraken met corporaties en de woonruimteverdeling.

Regionale prestatieafspraken 2015-2018

Tussen de negen Haaglandengemeenten (voormalig stadsgewest) en de vijftien woningcorporaties die deel uitmaken van de Sociale Verhuurders Haaglanden (SVH) zijn prestatieafspraken gemaakt voor de periode 2015 tot en met 2018.²⁶ Deze regionale afspraken hebben betrekking op de omvang van de sociale woningvoorraad, op een doelmatige toewijzing van deze voorraad aan verschillende doelgroepen, op de betaalbaarheid van het wonen en op de ontwikkelingen binnen het sociaal domein. Deze afspraken zijn kader stellend voor de prestatieafspraken die lokaal worden gemaakt.

Omgevingswet

Per 1 januari 2018 is de invoering van de nieuwe Omgevingswet voorzien. De Omgevingswet bundelt de wetgeving en regels voor ruimte, wonen, infrastructuur, milieu, natuur en water en regelt daarmee het beheer en de ontwikkeling van de leefomgeving. Met de Omgevingswet wordt het stelsel van ruimtelijke regels volledig herzien. Deze wet vraagt ook om een heel andere werk- en denkwijze van overheden, burgers en bedrijven. Open, samenhangend, flexibel, uitnodigend en innovatief zijn daarbij de kernwoorden. Door minder en overzichtelijke regels, meer ruimte voor initiatieven en lokaal maatwerk en het geven en vragen van vertrouwen.

Ontwikkelingen op de woningmarkt

In de woningmarktmonitor 2013 zijn de ontwikkelingen op de woningmarkt geschetst tegen de achtergrond van de doelstellingen van het gemeentelijke woonbeleid.²⁷ Aanvullend hierop het volgende.

Een groot probleem op het gebied van de sociale woningbouw is nog steeds de verslechterde financiële positie van de woningcorporaties en, als gevolg daarvan, een stagnatie in de uitvoering van de kernopgaven van de woningcorporaties. De woningcorporaties geven aan dat alle nieuwbouw onder de huurprijsgrens onrendabel is en dat nieuwbouw in de goedkope sector (huur <€ 375) al helemaal onmogelijk is. De corporaties brengen naar voren dat in ieder geval de woningmarkt weer moet gaan draaien om investeringen in sociale woningbouw mogelijk te maken. De kleinere financiële ruimte bij woningcorporaties leidt tot afname van de sociale woningvoorraad als gevolg van huurverhogingen en verkoop van woningen. Tegelijkertijd zien we in prognoses dat de doelgroep van het volkshuisvestingsbeleid, de huishoudens met lage inkomens, de komende jaren verder zal toenemen en de woonlasten onder druk staan.

²⁶ <http://www.socialeverhuurdershaaglanden.nl/svh/assets/File/15309%20Regionale%20Prestatieafspraken%202015-2018%20met%20toelichting%20DEFPDF.pdf>

²⁷ Zie bijlage 1

Bijlage 3 – Doelgroepen

A Doelgroepen op basis van inkomenspositie, huishoudensamenstelling of leeftijd

- **Primaire doelgroep:** inwoners met een bescheiden beurs die zonder financiële hulp geen zelfstandige woning kunnen betalen: lagere inkomensgroepen met een inkomen tot € 22.500 (minimuminkomen bedraagt € 19.000) en inwoners met een inkomen tot de huurtoeslaggrens (€ 22.500 – € 29.825).
- **Doelgroep huurtoeslag:** vanaf 1 januari 2016 moeten corporaties op grond van de Woningwet hun woningen 'passend toewijzen'²⁸, ook als het zorgwoningen betreft. Dit houdt in dat corporaties aan ten minste 95% van de huishoudens met recht op huurtoeslag alleen een woning mogen toewijzen met een huur onder de 'aftoppingsgrenzen'. Ontvangers van huurtoeslag krijgen dan een woning aangeboden tot € 576,87 (voor één- en tweepersoonshuishoudens) of € 618,24 (voor drie of meer personen). De grens heet 'aftoppingsgrens' omdat huurtoeslagontvangers het gedeelte van de huur dat boven deze grens ligt grotendeels zelf moeten betalen.
- **Europarichtlijn²⁹:** per 1 juli 2015 geldt de zogenaamde 80-10-10-regeling:
 - 80% van de woningen toewijzen aan huurder(s) met een inkomen tot € 34.911 (de primaire doelgroep);
 - 10% van de woningen toewijzen aan huurder(s) met een inkomen van € 34.911,00 tot € 38.950,00 (de middeninkomens);
 - 10% van de woningen vrij toewijzen, met voorrang voor urgenten.

De 80-10-10-regeling geldt tot 1 januari 2021. De toewijzingseis geldt niet voor huishoudens die zijn aangewezen op zorg. De corporatie mag een huurder met een huishoudinkomen hoger dan € 34.911 (2015) een woning toewijzen indien er:

 - recht is op verpleging en verzorging van ten minste 10 uur zorg per week gedurende ten minste een jaar op grond van de zorgverzekering, óf
 - sprake is van een indicatie voor verblijf op grond van de(o.g.v. de Wet langdurige zorg), óf
 - sprake is van een indicatie voor ADL-assistentie (o.g.v. de Wet langdurige zorg)
- **Lage middeninkomens:** inwoners met een inkomen boven de grens van de Europarichtlijn tot 1,5 keer de Huurtoeslagdoelgroep (€44.800). Deze groep komt vrijwel niet (meer) in aanmerking voor sociale huurwoningen vanwege de ministeriële regeling voor staatssteun aan woningcorporaties.
- **Huishoudens met jonge kinderen:** Huishoudens met jonge kinderen (0-12 jaar) vormen een doelgroep in de Structuurvisie 2040 voor de ruimtelijke planvorming in de gemeente. Wij zijn er voor de lage inkomensgezinnen, eenouder gezinnen en mogelijk ook voor de grote gezinnen.
- **Grote gezinnen:** kunnen moeilijker aan een passende woning komen, vooral de grotere gezinnen met vier of meer kinderen
- **Senioren of senioren doorstromers:** huishoudens van 65 jaar en ouder die wensen te anticiperen op huisvesting die voor hen meer geschikt zijn dan hun huidige woning.

²⁸ <http://kcwz.nl/dossiers/scheidenwonenenzorg/toewijzing#passendtoewijzen>

²⁹ <http://kcwz.nl/dossiers/scheidenwonenenzorg/toewijzing>

Tabel 12 *Huishoudens naar inkomenscategorieën en samenstelling*

2012	Den Haag	Delft	Leidschendam-Voorburg	Rijswijk	Zoetermeer	Midden-Deild	Westland	Pijnacker-Nootdorp	Wassenaar	Haaglanden
< 33.000										
alleenstaand	68.090	16.280	6.800	6.640	11.690	1.020	7.340	2.580	2.440	122.870
2 pers. z.k.	15.340	3.450	2.140	2.110	3.390	580	3.810	950	770	32.540
hh. met kind(eren)	26.730	3.500	2.110	1.460	3.480	370	2.370	1.290	780	42.100
totaal	110.160	23.230	11.050	10.220	18.560	1.970	13.530	4.820	3.980	197.510
33.000 - 43.000										
alleenstaand	16.750	2.250	2.610	1.890	2.740	190	1.770	440	410	29.050
2 pers. z.k.	5.690	1.620	1.070	700	2.080	410	1.580	420	480	14.050
hh. met kind(eren)	7.690	1.360	900	540	1.380	120	1.220	500	300	14.000
totaal	30.130	5.230	4.580	3.130	6.190	720	4.570	1.370	1.190	57.100
> 43.000										
alleenstaand	20.220	3.610	4.200	2.180	4.070	440	1.970	1.020	1.090	38.800
2 pers. z.k.	32.530	7.490	6.920	4.190	10.060	1.520	6.630	4.150	2.720	76.210
hh. met kind(eren)	41.020	6.840	7.380	4.020	14.170	2.380	13.460	7.310	2.300	98.880
totaal	93.780	17.940	18.490	10.390	28.290	4.340	22.060	12.490	6.110	213.880
totaal	234.070	46.400	34.120	23.740	53.040	7.030	40.160	18.680	11.280	468.490

(inkomens en klassen conform inkomensafhankelijk huurbeleid)
(uitsluitend huishoudens in woningen)

B Kwetsbare groepen en zorgbehoevenden

Senioren en mensen met een fysieke beperking

Senioren (55 jaar en ouder) en mensen jonger dan 55 jaar die vanwege hun fysieke (lichamelijke) beperking een geschikte woning nodig hebben in de reguliere woningvoorraad of vanwege hun zorgvraag een woonvorm met begeleiding of intramurale woonvorm nodig hebben.

Mensen met een verstandelijke beperking (VG)

Mensen die vanwege hun verstandelijke beperking een woonvorm met begeleiding of intramurale woonvorm nodig hebben.

Mensen met een zintuiglijke beperking (ZG)

Mensen die vanwege hun zintuiglijke beperking (stoornis in het horen of zien) een woonvorm met begeleiding of intramurale woonvorm nodig hebben.

Mensen met een psychiatrische stoornis (GGZ)

Mensen die vanwege hun psychiatrische stoornis een woonvorm met begeleiding of intramurale woonvorm nodig hebben.

Jeugdzorg³⁰

Jeugdigen tot 23 jaar die (tijdelijk) niet meer in het ouderlijk gezin kunnen wonen en een andere vorm van huisvesting nodig hebben. Voorbeelden: tienermoeders, zwerfjongeren, jongeren met psychische problemen/verslaving/ gedragsproblemen.

³⁰ Definitie Jeugdzorg gerelateerd aan huisvesting. De jeugdzorg conform de Jeugdwet is breder.

Maatschappelijke opvang

Mensen zonder dak boven hun hoofd (dak- en thuislozen) of die te maken hebben met huiselijk geweld of seksuele of andere uitbuiting (o.a. Vrouwenopvang) of vertrekken uit instelling of gevangenis (ex-gedetineerden). Vaak is de problematiek ernstig en complex, zoals schulden, verslaving en het ontbreken van een sociaal netwerk.

Statushouders: vreemdelingen die op grond van de Vreemdelingenwet als vluchteling zijn toegelaten of beschikken over een verblijfsvergunning en daarmee recht hebben op een woning. De statushouders hebben absolute voorrang en worden geholpen via directe bemiddeling. De gemeente krijgt elk halfjaar een taakstelling voor het aantal statushouders dat zij in die periode aan een woning moeten helpen.

Bijlage 4 - De sociale woningvoorraad in Leidschendam-Voorburg

In deze bijlage wordt een beeld gegeven van de omvang en samenstelling van de sociale woningvoorraad in Leidschendam-Voorburg en van de verhuur en woningtoewijzing binnen het woningbezit van de woningcorporaties Vidomes en WoonInvest.

1 Wat is een sociale woning?

Het begrip “sociale woning” is deels gedefinieerd in regelgeving, maar is verder afhankelijk van afspraken die hierover lokaal en regionaal zijn gemaakt.

Een sociale huurwoning is een zelfstandige woning met een maandhuur van maximaal € 710,68 (per 1-1-2016). Dit wordt jaarlijks door het Rijk bepaald. Voor het in gebruik nemen van een sociale huurwoning geldt het vereiste van een huisvestingsvergunning. Het doet er niet toe of de woning al dan niet eigendom is van een corporatie. Binnen de sociale huurwoningvoorraad wordt nog de betalbare huurwoning onderscheiden (max. €618,24 prijspeil 1 januari 2016). Dit speelt een rol bij de toewijzing van woningen aan bepaalde inkomensgroepen.

Voor sociale koop gold in het verleden de koopprijsgrens voor de huisvestingsvergunningen. Dit was laatstelijk € 177.975, op basis van de jaarlijks door de minister vastgestelde normen in het kader van de Wet bevordering eigen woningbezit. Door middel van de huisvestingsvergunning kon worden gestuurd op voorrang voor lage inkomens bij het verwerven van goedkope koopwoningen. Dit is met invoering van de nieuwe Huisvestingswet per 1-1-2015 vervallen. Voor koopwoningen worden geen huisvestingsvergunningen meer geëist. Deze definitie heeft dus geen formele betekenis meer.

Daarnaast wordt in regionaal verband gewerkt met het begrip “goedkope koop” in het kader van de Regionale woonvisie, de regionale woningbouwprogrammering en de regionale prestatieafspraken. Dit betreft uitsluitend nieuwbouwwoningen. Voor 2015 ligt de grens voor goedkope koop op maximaal € 188.000,-.³¹

Tot 2015 stelde het Stadsgewest Haaglanden jaarlijks de koopprijsgrenzen voor nieuwbouw vast. Deze grenzen speelden en spelen een rol bij de afspraken die tussen de regiogemeenten en de provincie worden gemaakt over de afstemming van nieuwbouwprogramma's. Het Stadsgewest is per 1-1-2015 opgeheven. De gemeenten die samenwerken in de Bestuurlijke Tafel wonen moeten nog afspreken of zij deze grenzen (met jaarlijkse indexering) blijven hanteren.

In onderzoeken naar de samenstelling van de woningvoorraad kunnen andere indelingen worden gebruikt. In het landelijke woningbehoefteonderzoek WoOn 2012 wordt bijvoorbeeld het begrip goedkopere koopwoning gehanteerd; daarmee wordt bedoeld een bestaande woning met een WOZ-waarde beneden € 200.000.

Conclusie: sociale huur is een vastomlijnd wettelijk begrip; voor sociale koop is dat niet (meer) het geval.

2 Hoe groot is de sociale woningvoorraad?

Sociale huur

Omdat er onvoldoende gegevens bekend zijn over de huurprijzen in de particuliere huursector, kan niet worden vastgesteld hoe groot de sociale huurwoningvoorraad precies is. Van het bezit van de

³¹ Definitie: de koopsom (voornieuwbouw) mag niet hoger zijn dan de genoemde prijsgrens voor een koopwoning. De koopsom is exclusief roerende goederen. Bij nieuwbouw wordt meerwerk en een niet-verplicht af te nemen parkeerplek niet tot de koopsom gerekend.

woningcorporaties zijn wel gegevens beschikbaar. Per 1-1-2015 bedroeg het aantal sociale huurwoningen van corporaties 9137 (waarvan overigens 7767 betaalbaar < € 618). Dat is ruim 25% van de totale woningvoorraad in de gemeente. Van de 4600 huurwoningen van andere verhuurders is voor ca. 360 woningen bekend dat zij ook tot de betaalbare voorraad behoren. De overige particuliere huurwoningen behoren waarschijnlijk voor het grootste deel tot de duurdere sector. Voor het aantal sociale huurwoningen houden we daarom aan: **ca. 9.500** (ca. 26% van de woningvoorraad).

“Sociale koop”

De volgende gegevens zijn bekend. Ongeveer **6700** koopwoningen in onze gemeenten hebben een WOZ-waarde beneden € 175.000. Uit WoON2012 komt naar voren dat ca. **19%** van de woningvoorraad tot het segment beneden € 200.000 behoort.

3 30% sociaal

In de woningbouwprogrammering en bij de invulling van woningbouwlocaties geldt al langere tijd het uitgangspunt dat 30% van de nieuwbouw in de sociale sector moet worden gerealiseerd. Dit uitgangspunt heeft lokaal en regionaal een lange historie met een diversiteit aan achtergronden. Op dit moment is op dat vlak het volgende vastgelegd.

In het coalitieakkoord is de volgende passage opgenomen:

“Bij nieuwbouwprojecten spannen wij ons in voor een goede balans tussen sociale woningbouw en vrijesectorwoningen. Wij hebben daarbij speciale aandacht voor het percentage van 30% sociale woningbouw in de gemeente.”

In de besluitvorming rond de (concept) woonvisie, de strategie woningbouw en de prestatieafspraken wonen (BBV 1397289) is het volgende opgenomen: *“Ook sturen wij op elke woningbouwlocatie op de totstandkoming van sociale woningen in het licht van de gewenste woningvariatie en sociale cohesie. Binnen de bestaande ontwikkellocaties liggen er op verschillende plekken kansen voor sociale woningbouw.”*

In de Regionale prestatieafspraken 2015-2018 zijn de volgende voorraadafspraken opgenomen:

“Om de financiële ruimte te vergroten zodat deze mede aangewend kan worden voor het betaalbaar houden van de sociale voorraad, verkopen corporaties regionaal in de totale werkingsperiode van de regionale prestatieafspraken, maximaal 10.000 sociale huurwoningen aan zittende huurders of bij leegkomen.”

Wanneer de financiële situatie of (wijzigend) Rijksbeleid een hoger aantal te verkopen woningen vereist, treedt SVH opnieuw in overleg met de gemeenten.

Indien de afname van de sociale voorraad door de afspraken over het huurbeleid in de vrijkomende voorraad en het maximaal aantal te verkopen woningen, groter wordt dan de verwachte berekende omvang van de voorraad 31-12-2018 (131.000 sociale huurwoningen waarvan 104.000 in het betaalbare segment) gaan partijen regionaal opnieuw in gesprek om deze ontwikkeling te bespreken en eventueel aanvullende regionale prestatieafspraken te maken.”

4 Rapportage Vidomes en WoonInvest verhuur- en woningtoewijzing 2014 in Leidschendam-Voorburg

In deze rapportage wordt een overzicht gegeven van de toewijzing van het vrijkomende woningaanbod van de woningcorporaties aan verschillende doelgroepen.³²

In 2014 hebben de woningcorporaties in Leidschendam-Voorburg **686** woningen toegewezen.

De woningen zijn voor de helft, 51% toegewezen aan huishoudens met een minimum inkomen (alleenstaanden tot € 15.025, meerpersoons € 22.025).

Tabel 1: verhuur naar inkomensdoelgroep1

Categorie inkomen	2014	aandeel
Minima	353	51%
Geen minima	333	49%
Totaal	686	100%

De BBSH-groep vormt het leeuwendeel, 79% bij onze woningtoewijzingen. Deze huishoudens komen in aanmerking voor huurtoeslag. Inkomensgrens: €29.400 meerpersoons en € 21.600 alleenstaand. Vervolgens komen de middeninkomens, 18% met een inkomen tot €44.100. De hogere inkomens vormen met 4% een miniem groepje waaraan wij woningen toewijzen. Het gaat hier om vrije sectorwoningen boven de liberalisatiegrens €699 (2014, nu 710,68).

Tabel 2: verhuur naar inkomens doelgroep 2

Categorie inkomen	2014	aandeel
BBSH-doelgroep	539	79%
Middeninkomen	121	18%
Hoger inkomen	26	4%
Totaal	686	100%

97% van de woningen heeft een huurprijs onder de liberalisatiegrens. We wijzen minimaal toe in de vrije sector, 3%. Een kleine groep woningen, 7% is écht goedkoop met een maandhuur onder de €389,-.

Tabel 3: Verhuringen naar prijscategorie

Categorie huurprijs	2014	aandeel
Onder kwaliteitskortingsgrens (389)	51	7%
Onder aftoppingsgrens (597)	319	47%
Onder liberalisatiegrens (699)	295	43%
Vrije sector (699+)	21	3%

³² Zie voor de definities van de doelgroepen bijlage 3

Totaal	686	100%
---------------	-----	------

We verhuren vooral meergezinswoningen, te weten de flat met lift en de portiekwoning. Op de portiekwoning komen gemiddeld twee keer zoveel reacties, te weten 181 tegen 98 als we een woning adverteren.

Het meest populair blijkt de maisonnetwoning met gemiddeld 268 reacties op een advertentie. De woning is ook schaars. Op de tweede plaats komt de eengezinswoning met gemiddeld 210 reacties.

Op seniorenwoningen en aanleunwoningen komen gemiddeld weinig reacties. Dit komt omdat de doelgroep hiervoor heel selectief reageert. Ook zijn mensen op oudere leeftijd minder geneigd te verhuizen.

Rolstoel en zorgwoningen worden vaak via maatwerk gericht toegewezen. Vandaar dat reacties ontbreken.

Tabel 4: Verhuringen naar woningtype en reacties

Categorie woning	2014	Gemiddelde reacties
Flat met lift	279	98
Portiekwoning	205	181
Seniorenwoning	75	10
Eengezinswoning	36	210
Aanleunwoning	29	4
Flat zonder lift	22	188
Maisonnette woning	15	268
Benedenwoning	13	127
Rolstoel/Zorgwoning/Miva	11	-
Totaal	686	106

We verhuren het merendeel van de woningen, 60% aan eenpersoonshuishoudens. Vervolgens aan tweepersoonshuishoudens voor ruim een kwart, 27%. De overige huishoudens vormen kleine groepen, waarbij de grote huishoudens steeds meer afnemen.

Tabel 5: Verhuringen naar aantal personen geslaagde huishoudens

Aantal personen	2014	Aandeel
1	411	60%
2	185	27%
3	53	8%
4	18	3%
5+	11	2%
Onbekend	8	1%
Totaal	686	100%

We wijzen de woningen vooral toe aan de jonge en jongmiddelbare leeftijdsgroepen, 69%.

65plussers vormen met 16% een relatief kleine groep.

Tabel 6: Verhuringen naar leeftijd geslaagde huishoudens

Leeftijd	2014	Aandeel
Tot 27	163	24%
27-54	311	45%
55-65	97	14%
65+	107	16%
Onbekend	8	1%
Totaal	686	100%

Onze huurwoningen gaan voor het merendeel, 60% naar eenpersoonshuishoudens. Op afstand volgen het eenoudergezin, 17% en (echt-)paren, 14%. Het klassieke gezin vormt een kleine groep, 7% bij de toewijzingen.

Gezinnen met kinderen vormen met 24% een minderheid bij onze woningtoewijzingen.

Tabel 7: samenstelling huishouden geslaagde kandidaten

Huishouden	2014	Aandeel
eenpersoonshuishouden	411	60%
(echt-)paar	97	14%
Eenoudergezin	117	17%
Tweeoudergezin	51	7%
Overig	2	-
Onbekend	8	1%
Totaal	686	100%

Geslaagde kandidaten komen vooral uit Leidschendam-Voorburg zelf, 42% en uit Den Haag, 32%. Zoetermeer valt op met 7%. Een kleine groep, 10% komt van buiten Haaglanden.

Tabel 8: geslaagde kandidaten naar herkomstgemeente

Herkomstgemeente	2014	Aandeel
Leidschendam-Voorburg	285	42%
Den Haag	218	32%
Buiten Haaglanden	71	10%
Zoetermeer	46	7%
Overig Haaglanden	58	8%
Onbekend	8	1%
Totaal	686	100%

Actieve woningzoekenden, 19.455 in Leidschendam-Voorburg komen voor meer dan de helft, 56% uit Den Haag. Woningzoekenden afkomstig uit LV zelf vormen met 10% een kleine groep. Eigenlijk net zo groot als de groep uit Zoetermeer, 9%.

Tabel 9: reagerende woningzoekenden op woningen in LV naar herkomstgemeente

Herkomstgemeente	2014	Aandeel
Leidschendam-Voorburg	1.976	10%
Den Haag	10.937	56%
Buiten Haaglanden	2.272	12%
Zoetermeer	1.826	9%
Overig Haaglanden	2.444	13%
Totaal	19.455	100%

Woningzoekenden uit Leidschendam-Voorburg hebben met 25,6% een duidelijk grotere slaagkans dan de woningzoekenden uit andere plaatsen uit Haaglanden. Bij plaatsing tellen deze kandidaten mee met één reactie, waarmee ze de algemene slaagkans vergroten. Daarnaast zullen er een aantal 'wachtende' kandidaten zijn die pas reageren op een woning als ze weten dat ze succesvol zijn, bijvoorbeeld ouderen die reactietijd opbouwen. De gemiddelde slaagkans in Haaglanden bedraagt 15,7%. Alleen Delft scoort hier beduidend lager op.

Tabel 10: slaagkans naar reagerende woningzoekenden op woningen in LV naar herkomstgemeente

Herkomstgemeente	Totaal
Leidschendam-Voorburg	25,6%
Wassenaar	15,8%
Westland	15,3%
Rijswijk	14,3%
Pijnacker-Nootdorp	14,0%
Zoetermeer	13,6%
Buiten Haaglanden	13,2%
Den Haag	11,7%
Delft	7,1%
Delfland	-
Totaal	15,7%

Bij de woningzoekenden zijn starters en doorstromers praktisch gelijk verdeeld.

Tabel 11: reagerende woningzoekenden op woningen in LV naar categorie

Categorie	2014	Aandeel
Starters	9.890	51%
Doorstromers	9.565	49%
Totaal	19.455	100%

Iets meer dan de helft, 53% van de woningzoekenden uit LV zoekt zowel in als buiten de eigen gemeente. Een kleine minderheid, 19% zoekt alleen in de eigen gemeente. Ruim een kwart, 28% zoekt alleen buiten Leidschendam-Voorburg.

Tabel 13: zoekgedrag van woningzoekenden uit LV naar zoekgemeente

Zoekgemeente	Totaal	aandeel
Alleen Leidschendam-Voorburg	529	19%
Alleen buiten Leidschendam-Voorburg	787	28%
In en buiten eigen gemeente	1.477	53%
Totaal	2.793	100%

Figuur 51 Mediane inschrijfduur (in maanden) van geslaagde woningzoekenden (verhuurd o.b.v. woon-/inschrijfduur) 2011 - eerste helft 2015

	2011	2012	2013	2014	2015-1
gemeente					
Delft	37	34	29	29	30
Den Haag	32	33	27	28	31
Leidschendam-Voorburg	33	33	31	33	27
Midden-Delfland	38	40	47	43	49
Pijnacker-Nootdorp	40	40	37	33	37
Rijswijk	39	37	30	33	39
Wassenaar	41	39	30	38	43
Westland	36	32	26	28	30
Zoetermeer	39	41	33	39	35
netto huurprijs					
onder kwaliteitskortingsgrens	33	33	29	33	31
onder lage aftoppingsgrens	34	35	27	28	31
onder hoge aftoppingsgrens	39	39	30	30	31
onder vrije-sectorgrens	35	33	29	32	33
aantal kamers					
1-2 kamers	30	31	26	29	30
3 kamers	36	37	30	31	31
4 kamers	39	39	30	30	32
5 kamers of meer	42	41	34	41	42
oppervlakte					
tot 50 m2	32	32	28	30	31
50-65 m2	35	36	27	28	29
65-80 m2	40	41	31	34	36
vanaf 80 m2	40	33	44	41	44
totaal	34	34	28	30	31

Toewijzingen via woon-/inschrijfduur, uitgezonderd vrije-sectorwoningen.

Bij minder dan 10 waarnemingen wordt de inschrijfduur in grijs en tussen haken weergegeven.