

Woonagenda Midden-Delfland 2016 – 2020

maart 2016

INHOUDSOPGAVE

INLEIDING	3
MANAGEMENTSAMENVATTING (BELEID PER DORP)	5
ACTUALISATIE EN NADERE UITWERKING	7
1. Diversiteit en keuzevrijheid	7
2. Ruimte bieden aan gezinnen	10
3. Omvang, kwaliteit en beschikbaarheid sociale huur	11
4. Een passend aanbod voor senioren	13
5. Wonen met zorg en welzijn	14
6. Meer mogelijkheden voor startende gezinnen	15
7. Bereikbaarheid koopsector vergroten	16
8. Energiebesparing en verlaging woonlasten	17
Bijlage 1: PRIORITAIRE DOELGROEPEN PER DORP	18
Bijlage 2: Woningmarktcijfers (rapport Companen)	losse bijlage

INLEIDING

Aanleiding voor de Woonagenda

Het woonbeleid van Midden-Delfland is vastgelegd in de woonvisie 2010-2025. Sinds 2010 is er sprake van gewijzigde wetgeving en van veranderingen in de economie en op de woningmarkt. Die vragen om een actualisatie van de woonvisie. Als eerste stap hebben wij de demografische ontwikkelingen en de woningmarkt cijfers laten actualiseren. Uit deze herijking en evaluatie van de gegevens blijkt dat de ambities uit de woonvisie nog steeds van belang zijn voor onze gemeente. Met deze woonagenda geven wij daarom nadere invulling aan de in de woonvisie 2010-2025 geformuleerde doelstellingen. De woonagenda voorziet in de behoefte aan aanscherping en concreter maken van de woonvisie, vooral ten aanzien van de drie dorpen. De woonagenda is het ambitiesdocument voor de komende jaren: 2016-2020.

Verschillende wetwijzigingen geven aanleiding voor het opstellen van de woonagenda. De nieuwe Woningwet, die is ingegaan per 1 juli 2015, heeft gevolgen voor de verhoudingen tussen gemeenten en woningcorporaties. Gemeenten hebben meer mogelijkheden en verplichtingen om het beleid van corporaties te beïnvloeden. Tegelijkertijd zijn corporaties door de Woningwet beperkter in hun mogelijkheden. De corporatie wordt geacht naar redelijkheid bij te dragen aan de uitvoering van het lokale volkshuisvestingsbeleid. Deze woonagenda geeft de actuele ambities van de gemeente weer. Het vormt tevens het kader voor het opstellen van nieuwe prestatieafspraken met de woningcorporatie. De huurdersvertegenwoordiging is een nieuwe partij bij het maken van die prestatieafspraken. Er zijn in Midden-Delfland twee huurdersverenigingen actief, met wie gemeente en corporatie om tafel gaan voor de prestatieafspraken.

De hervorming van de langdurige zorg heeft geleid tot nieuwe inzichten en nieuwe opgaven voor de gemeente. Het rijksbeleid heeft ingespeeld op de wensen vanuit de samenleving dat mensen langer zelfstandig willen blijven wonen. Deze ontwikkeling heet extramuralisering. Door het langer zelfstandig wonen verandert de vraag naar geschikte woningen en een passende woonomgeving. Er is meer zorg nodig. Het vraagt om een integrale aanpak en om lokale oplossingen. Vaak zijn wonen en zorg nog gescheiden werelden. In Midden-Delfland hebben we de verbinding tussen wonen en zorg gemaakt en dat blijven we doen. Deze woonagenda voldoet daarmee aan de eisen van de huidige tijd.

Proces opstellen Woonagenda

Onderzoek- en adviesbureau Companen hebben wij opdracht gegeven om een actualisatie te maken van de bevolkings- en woningbehoefteontwikkeling van Midden-Delfland. Deze analyse is als bijlage toegevoegd. Voor het opstellen van de woonagenda hebben we inbreng opgehaald uit:

- een startenquête onder betrokken partijen, die in de volgende paragraaf genoemd worden;
- de ouderenconferentie in september 2015;
- drie woonmarkten in oktober 2015, waar we mini-interviews hebben gehouden met ruim 80 senioren over hun woonwensen, eventuele belemmeringen en over hun ervaringen;
- interviews met makelaars actief in onze gemeente.

De vertaling van de geactualiseerde gegevens naar beleid hebben we besproken in een workshop waar ook de woningcorporatie en de stichting Welzijn bij aanwezig waren. Op verschillende manieren zijn woningcorporatie Wonen Midden-Delfland, de huurdersverenigingen, makelaars, Stichting Welzijn Midden-Delfland, GGZ Delfland, Pieter van Foreest, Careyn, de Ouderenbonden, de Adviesraad Sociaal Domein en de Coalitie Midden-Delfland senioren betrokken geweest bij de totstandkoming van de woonagenda.

Veilig wonen

Het tegengaan van woninginbraken heeft een hoge prioriteit in Midden-Delfland. Voor nieuwbouwplannen is veiligheid een belangrijk aandachtspunt bij de inrichting. Met de woningcorporatie voeren we overleg om woningen die nog inbraakgevoelig zijn, meer inbraakwerend te maken. Bij maatregelen volgen we zoveel mogelijk het Keurmerk Veilig Wonen. Dit Keurmerk is een kader om veilig wonen in de praktijk te realiseren. Ook hebben wij aandacht

voor de aspecten van veiligheid die de extramuralisering, door het langer zelfstandig thuis wonen, met zich mee brengt.

Statushouders

Statushouders vormen een belangrijke doelgroep voor de sociale huurwoningen de komende jaren. De opgave voor huisvesting van statushouders geeft aanleiding om versneld sociale woningbouw te willen realiseren. Omdat we de huisvesting voor statushouders uitwerken in een apart project, noemen we in deze woonagenda alleen kort de voorgestelde aanpak.

Regionale samenwerking

Sinds het opheffen van het Stadsgewest Haaglanden werken de gemeenten Delft, Den Haag, Leidschendam-Voorburg, Midden-Delfland, Pijnacker-Nootdorp, Rijswijk, Wassenaar, Westland en Zoetermeer op het beleidsterrein wonen samen in een bestuurlijke tafel. De negen wethouders hebben de intentie om gezamenlijk een regionale woonvisie op stellen. Deze visie dient als uitgangspunt voor de samenwerking en ter versterking van de regionale woningmarkt. De regionale woonvisie vervangt geenszins de gemeentelijke woonvisie of woonagenda, maar schetst het bredere kader van de regionale woningmarkt en de noodzaak om door samenwerking tot oplossingen te komen voor lokale vraagstukken. Daarbinnen kent elke gemeente haar eigen lokale woonvisie en/of woonagenda.

Vervolg

We werken de woonagenda uit in een woningbouwprogramma 2017-2022. De keuzes in de woonagenda voor doelgroepen vormen de komende jaren het uitgangspunt bij nieuwbouwprojecten. Voor bestaande projecten bekijken we of deze programmering nog ingepast kan worden en welke financiële gevolgen dit heeft. Over de financiële gevolgen van de programmering en van flankerende maatregelen vindt separate besluitvorming plaats.

Begrippenkader

In deze woonagenda gebruiken we begrippen met een bepaalde betekenis. Voor de leesbaarheid lichten we deze hieronder toe.

Doelgroepen	Toelichting
Startende gezinnen	Jong stel dat een gezin wil starten of dat al 1 of 2 kinderen heeft.
Opstroomende gezinnen	Gezinnen met kinderen die een volgende stap in hun wooncarrière willen zetten. Zij zoeken meer ruimte en comfort in de woning.
Empty-nesters	Stel tussen 55 en 75 jaar, zonder kinderen of waarvan de kinderen uit huis zijn.
Senioren	75-plussers

Bron: Companen

Sociale huur	Toelichting	Bedrag in 2016
Lage aftoppingsgrens	Huurtoeslaggrens voor een- en tweepersoonshuishoudens.	€586,68
Hoge aftoppingsgrens	Huurtoeslaggrens voor drie- en meerpersoonshuishoudens.	€628,76
Liberalisatiegrens	Huurprijsgrens tussen sociale huur en vrije sector huur	€710,68

Koop	Toelichting
Nationale Hypotheek Garantie	Met de Nationale Hypotheek Garantie (NHG) is een koper zeker van een verantwoorde en betaalbare hypotheek. NHG geeft een geldverstrekker de garantie dat een hypotheekschuld wordt terugbetaald. De maximale koopsom is € 231.132 (sinds 1 juli 2015), exclusief 6% bijkomende kosten.

MANAGEMENTSAMENVATTING (BELEID PER DORP)

Voor het opstellen van de woonagenda hebben we onderzoek- en adviesbureau Companen opdracht gegeven om de sociaal-demografische gegevens en de woningmarktcijfers van Midden-Delfland te actualiseren. Het rapport is opgenomen als bijlage bij deze woonagenda. In dit proces zijn we onder meer tot de volgende conclusies gekomen:

- De dorpen zijn autonoom. Er is niet zozeer een gemeentelijke woningmarkt.
- Alle drie de dorpen bieden een aantrekkelijk woonmilieu voor gezinnen met kinderen
- De demografische ontwikkeling is van invloed op de vitaliteit van voorzieningen, dat heeft per dorp verschillende effecten
- Vanuit de extramuralisering is er een extra opgave voor het wonen en voor de noodzaak om de verbinding te maken tussen wonen en zorg
- De bebouwingmogelijkheden in de dorpen zijn beperkt. Dat betekent dat we moeten kiezen voor welke doelgroep we woningen toevoegen.

Vitaliteit van dorpen

Er is in Midden-Delfland sprake van vergrijzing (toename van het aantal senioren) en van ontgroening (afname van het aantal jongeren). We hebben gekeken naar de gevolgen hiervan voor de belangrijkste voorzieningen in de dorpen. Daarbij hebben we gelet op de mogelijke gevolgen voor het (economisch) draagvlak voor winkels, (sport)verenigingen, basisonderwijs en zorgvoorzieningen. Overigens is het bestaan en voortbestaan van winkels en scholen niet alleen afhankelijk van demografische factoren, maar zeker ook van de keuzes die de eigenaar of het bestuur maakt.

De verandering in de bevolkingssamenstelling heeft vooral in Maasland en Schipluiden gevolgen voor de vitaliteit. Het aantal kinderen in de basisschoolleeftijd neemt af. Er zijn minder jongeren die naar (sport)verenigingen gaan. Daardoor zijn er ook minder vrijwilligers om die verenigingen draaiend te houden. Een evenwichtige bevolkingsopbouw, waaronder voldoende gezinnen met schoolgaande kinderen, is van belang voor de vitaliteit van een dorp. Door de extramuralisering wordt er juist meer gevraagd van mantelzorgers en vrijwilligers.

Doorstroming

Gelet op het belang van gezinnen voor de leefbaarheid in de dorpen, bekijken we hoe we met het woonbeleid daarop kunnen sturen. Een eerste maatregel is om eengezinswoningen toe te voegen aan de woningvoorraad. Wanneer we uitsluitend nieuwbouw realiseren voor gezinnen, dan beperkt dat bouwmogelijkheden voor andere doelgroepen, bijvoorbeeld voor senioren. Een interessante extra mogelijkheid is daarom het bevorderen van doorstroming uit de bestaande eengezinswoningen. Dan is minder nieuwbouw van eengezinswoningen nodig, maar van andere typen woningen. De praktijk leert dat mensen over het algemeen niet heel verhuisgeneigd zijn, wanneer zij in een eengezinswoning wonen. Nieuwbouw met het oog op doorstroming uit eengezinswoningen dient daarom gepaard te gaan met flankerende maatregelen om die doorstroming te bevorderen.

Maatregelen

In deze woonagenda noemen we diverse instrumenten om de ontwikkelingen op de woningmarkt te beïnvloeden. Voorbeelden daarvan zijn de wooncoach, collectief particulier opdrachtgeverschap, erfpacht, starterslening, blijversregeling en profilering. Sommige van deze instrumenten, zoals erfpacht, voeren wij al met succes uit. Voor andere instrumenten onderzoeken we de komende tijd of dit past bij de beweging die we willen maken. Als dat het geval is, werken we het verder uit. Ook nieuwe instrumenten leggen we langs de meetlat van de ambitie van deze woonagenda. De inzet van faciliterende maatregelen kost geld en capaciteit. Met deze woonagenda vindt daarover nog geen besluitvorming plaats.

Betaalbaarheid

In de sociale huursector is de komende jaren het onderwerp betaalbaarheid een belangrijk aandachtspunt. Dit komt enerzijds door de wettelijke regeling van Passend toewijzen, anderzijds door de toename van de doelgroep, waaronder ook statushouders. In deze context worden met 'betaalbare woningen' de sociale huurwoningen bedoeld onder bepaalde huurprijsgrenzen. De regeling Passend toewijzen bepaalt dat corporaties aan huurders met de laagste inkomens de woningen moeten toewijzen met een voor hen betaalbare huur.

Den Hoorn

In Den Hoorn is een goede balans in de bevolkingssamenstelling en er zijn mogelijkheden om wooncarrière te maken in het eigen dorp. Dat willen we zo houden. Bij bouw mogelijkheden in de komende jaren willen we vooral woningen toevoegen voor gezinnen. Uit de actualisatie van de gegevens blijkt dat we daarmee het best voorzien in de lokale behoefte van Den Hoorn. We willen dat vooral mensen die al in Den Hoorn wonen of die er vandaan komen in de nieuw te bouwen woningen gaan wonen.

Voor het toevoegen van eengezinswoningen is er in Den Hoorn in eerste instantie behoefte aan sociale huur. De afgelopen jaren zijn er namelijk weinig eengezinswoningen in de sociale huur gebouwd in Den Hoorn. Bij koopwoningen gaat het om toevoeging van woningen in het goedkopere en in het duurdere segment. Den Hoorn heeft in de koopsector namelijk al veel woningen met een WOZ-waarde tussen de €250.000 en €400.000, toevoeging in dat segment is niet meer nodig. Hoewel Den Hoorn al relatief veel appartementen heeft, is er nog wel een lokale behoefte aan wat luxere appartementen voor senioren in de vrije sector huur of koop.

Maasland

In Maasland vergrijst de bevolking de komende jaren het sterkst. Wanneer we geen woningen aan de woningmarkt toevoegen, kan de vitaliteit van het dorp onder druk komen te staan. We willen de komende jaren in Maasland daarom maximaal inzetten op het aantrekken van gezinnen. We doen dit door het realiseren van nieuwbouw voor specifieke doelgroepen, in combinatie met het bevorderen van doorstroming. Behalve dat we de lokale behoeften willen faciliteren, willen we ook gezinnen van buiten aantrekken.

Voor de vitaliteit van Maasland is het noodzakelijk om eengezinswoningen in de koopsector toe te voegen. Dit zijn woningen in diverse prijsklassen, zowel voor startende als voor opstroomende gezinnen. In Maasland zijn van de drie dorpen de meeste eengezinswoningen in de sociale huur. Voor senioren & empty-nesters is behoefte aan gelijkvloerse woningen, zowel in de sociale huur, de vrije sector huur als in de koopsector.

Schipluiden

Er is in Schipluiden sprake van vergrijzing en ontgroening. In Schipluiden zijn de mogelijkheden voor nieuwbouw het meest beperkt van de drie kernen, zonder verstoring van het landschap. Het is daarom extra belangrijk om bij nieuwbouw de juiste keuzes te maken, voor welke doelgroepen we die woningen bouwen. We willen de woonbehoefte van Schipluidenaren zo goed mogelijk faciliteren. Wanneer er bouw mogelijkheden zijn, benutten we die voor de lokale behoefte. De demografische ontwikkeling zou consequenties kunnen hebben voor de levensvatbaarheid van basisscholen en winkels.

Daar waar de mogelijkheid van doorstroming zich voor doet, willen we die benutten. De weinige mogelijkheden voor nieuwbouw benutten we daarom, direct of via doorstroming, om gezinnen te faciliteren. Het huidige woningaanbod in Schipluiden bestaat voornamelijk uit eengezinswoningen in de koopsector. Eengezinswoningen in de sociale huursector zou een welkome aanvulling zijn. In Schipluiden is een tekort aan gelijkvloerse woningen. Wanneer we kans hebben om gelijkvloerse woningen te bouwen, bedienen we daarmee direct lokale senioren en empty-nesters. Tevens bedienen we gezinnen, via doorstroming naar de vrijkomende eengezinswoningen.

ACTUALISATIE EN NADERE UITWERKING

In de woonvisie 2010-2025 zijn acht prioriteiten geformuleerd. Deze ambities uit de woonvisie zijn nog steeds de belangrijkste thema's. De acht thema's vormen daarom de structuur van deze woonagenda. In dit hoofdstuk staat aangegeven hoe de uitkomsten van de actualisatie passen binnen de bestaande thema's van de woonvisie.

1. DIVERSITEIT EN KEUZEVRIJHEID

Ambitie in woonvisie:

Inzetten op het vergroten van de diversiteit in het woningaanbod, zodat inwoners in Midden-Delfland wooncarrière kunnen maken binnen de gemeente en zoveel mogelijk binnen het eigen dorp. Ook willen we mensen meer mogelijkheden bieden om zelf invloed uit te oefenen op de indeling of het ontwerp van de woning.

Belang diversiteit

Uit de actualisatie van de woningmarktcijfers blijkt dat inzet op diversiteit in het woningaanbod onverminderd belangrijk is. Er is in Midden-Delfland sprake van vergrijzing (toename van het aantal senioren) en van ontgroening (afname van het aantal jongeren). Op basis van deze verandering in de bevolkingssamenstelling komen vooral in Maasland en Schipluiden de voorzieningen onder druk. Er is minder schoolgaande jeugd en jongeren die naar (sport)verenigingen gaan. Daardoor zijn er ook minder vrijwilligers om die verenigingen draaiend te houden, met alle gevolgen van dien voor de leefbaarheid in de dorpen. Door de extramuralisering wordt er juist meer gevraagd van mantelzorgers en vrijwilligers. Voor de vitaliteit van dorpen is een evenwichtige bevolkingsopbouw, waaronder voldoende gezinnen met schoolgaande kinderen, van belang. Behoud van woonaantrekkelijkheid is essentieel voor wonen in de toekomst. Naast diversiteit is ook kwaliteit een belangrijke kernwaarde voor Midden-Delfland. Voor nieuwbouwwoningen hanteren we als uitgangspunt dat de woningen een dorps-, kwalitatief goede uitstraling hebben.

Diverse woonwensen senioren

Het aantal senioren dat zelfstandig woont groeit door de bevolkingsontwikkeling en door de extramuralisering. Uit de gesprekken met senioren blijkt dat hun woonvoorkeuren heel divers zijn. Veel senioren die in een eengezinswoning wonen, zien deze woning als passend en willen er graag blijven wonen. Er zijn ook mensen die juist graag willen verhuizen naar een appartement. Anderen geven de voorkeur aan een toegankelijke woning op de begane grond. Soms een huurwoning, soms liever koop. Diversiteit in het woningaanbod biedt ruimte voor de verschillende voorkeuren.

Doorstroming

Gelet op het belang van gezinnen voor de leefbaarheid in de dorpen, is de eerste maatregel om eengezinswoningen toe te voegen aan de woningvoorraad. Nieuwbouw voor gezinnen beperkt echter de bouwmogelijkheden voor andere doelgroepen, bijvoorbeeld voor senioren. De bouwruimte is immers schaars. De woningvoorraad in Midden-Delfland bestaat al voor een groot deel uit eengezinswoningen. Een interessante extra mogelijkheid is daarom het bevorderen van doorstroming uit de bestaande eengezinswoningen. Dan is minder nieuwbouw van eengezinswoningen nodig, maar juist van andere typen woningen. De praktijk leert dat mensen over het algemeen niet heel verhuisgeneigd zijn, wanneer zij in een eengezinswoning wonen. Nieuwbouw met het oog op doorstroming uit eengezinswoning dient daarom gepaard te gaan met flankerende maatregelen om die doorstroming te bevorderen (zoals wooncoach en inzet CPO).

We willen gaan inzetten op doorstroming via een enkele verhuisbeweging. Als er meerdere verhuisbewegingen nodig zijn, denken we dat we de kans om het eindresultaat te verkleinen. Voor de effectiviteit van het beleid willen we daarom meer direct sturen op doorstroming. Wij denken dat voor startende gezinnen eengezinswoningen met een koopprijs tot de Nationale Hypotheek Garantie interessant zijn. De prijsgrens voor Nationale Hypotheek Garantie is €230.000. Daarom

hebben we potentiële doorstromers uit koopwoningen tussen €150.000 en €230.000 in de drie dorpen in beeld gebracht. In de tabel hieronder staan de uitkomsten.

Kansrijk doorstroompotentieel per dorp uit koopwoningen € 150-230.000, naar soort doorstroming

	Den Hoorn	Maasland	Schipluiden
Opstroomende gezinnen (30 tot 45 jaar)	120	145	110
Empty-nesters (55-75 jaar)	110	210	150
Senioren (75-plus)	70	60	40
Overige huishoudens (minder kansrijk als doorstromer)			
Totaal aantal kansrijke doorstromers	300	475	300

Bron: Gemeente Midden-Delfland, bewerking Companen.

Om te zorgen dat inwoners wooncarrière kunnen maken, zijn toevoegingen aan de woningvoorraad nodig. Wanneer we bouwen voor 'doorstromers', bedienen we daarmee indirect ook de doelgroep voor de vrijkomende woningen. We realiseren ons dat het niet mogelijk is om alle kansrijke doorstromers te laten verhuizen, zelfs al zouden we voldoende geschikte woningen kunnen toevoegen. De praktijk leert dat mensen vaak niet verhuisgeneigd zijn. Wel gaan we ons inzetten om beweging in dit segment van de woningmarkt te krijgen. Per dorp verschilt hoe deze inzet er de komende jaren uit dient te zien. In de onderste paragrafen van dit hoofdstuk staat waar we de accenten willen leggen per dorp.

Wooncoach

In de regionale prestatieafspraken 2015-2018 tussen de gemeenten en de corporaties in de regio Haaglanden is afgesproken dat corporaties doorstroming bevorderen met inzet van een doorstroomcoach of seniorenmakelaar. In iedere gemeente is doorstroming binnen de sociale huurvoorraad een belangrijk thema. Het is aan de corporaties of ze dit individueel of gezamenlijk vorm willen geven. Voor doorstroming binnen koopwoningen willen we vanuit de gemeente een wooncoach in gaan zetten. We onderzoeken daarbij of het meerwaarde heeft om dit met enkele omliggende gemeenten gezamenlijk te doen.

Collectief particulier opdrachtgeverschap (CPO)

Een goede manier om diversiteit en keuzevrijheid te bieden, is collectief particulier opdrachtgeverschap (CPO). Bij CPO is een groep burgers aan zet om samen woningen te ontwikkelen. Deze groep burgers organiseert zich in een rechtspersoon zonder winstoogmerk, vaak een vereniging, en treedt op als ontwikkelaar van de woningen of appartementen. Daarvoor draagt ze verantwoordelijkheid voor het ontwerp en de bouw van de woning. Het collectief doet dat samen met een zelfgekozen bouwbegeleider, architect en aannemer. Net als bij individueel particulier opdrachtgeverschap bepaalt de opdrachtgever zelf hoe de woning er uit komt te zien. Collectieven brengen vaak bijzondere woonwensen tot stand, met een lokale verankering.

CPO biedt goede kansen voor lokale doorstroming, aangezien de leden van de CPO-groep vaker uit het eigen dorp of de eigen gemeente zullen komen. Zij realiseren precies de woningen waar zij behoefte aan hebben, en laten binnen de gemeente woningen achter die voorzien in de behoefte van anderen. Ook voor het behoud van de eigen regie en het langer zelfstandig wonen biedt CPO goede kansen. De initiatiefnemers kunnen immers zelf hun wensen en keuzes realiseren voor de wijze waarop men zelfstandig wil wonen. Het creëert een sociaal netwerk voor de toekomst. In Midden-Delfland bestaat ook onder senioren behoefte aan bouwen via CPO. Dit was een van de uitkomsten van de woonmarkten die in het najaar van 2015 zijn georganiseerd. Ook dit soort burgerinitiatieven van onze inwoners zullen wij actief ondersteunen.

Den Hoorn

In Den Hoorn is een goede balans in de bevolkingssamenstelling en er zijn mogelijkheden om wooncarrière te maken in het eigen dorp. Dat willen we zo houden. Bij bouw mogelijkheden de komende jaren willen we vooral woningen toevoegen voor gezinnen. Uit de actualisatie van de gegevens blijkt dat we daarmee het best voorzien in de lokale behoefte van Den Hoorn. We willen

dat vooral mensen die al in Den Hoorn wonen of die er vandaan komen in de nieuw te bouwen woningen gaan wonen.

Voor het toevoegen van eengezinswoningen is er in Den Hoorn in eerste instantie behoefte aan sociale huur. De afgelopen jaren zijn er namelijk weinig eengezinswoningen in de sociale huur bijgebouwd in Den Hoorn. Bij koopwoningen gaat het om toevoeging van woningen in het goedkopere en in het duurdere segment. Den Hoorn heeft in de koopsector namelijk al veel woningen met een WOZ-waarde tussen de €250.000 en €400.000, toevoeging in dat segment is niet meer nodig. Hoewel Den Hoorn al relatief veel appartementen heeft, is er nog wel een lokale behoefte aan wat luxere appartementen voor senioren in de vrije sector huur of koop.

Bij bouwmogelijkheden in Den Hoorn houden we de volgende prioritaire doelgroepen aan:

- A. Eengezinswoningen in de sociale huur voor (startende) gezinnen
- B. Eengezinswoningen in de koopsector voor (startende) gezinnen.
- C. Eengezinswoningen in de dure koopsector.
- D. (Luxe) gelijkvloerse woningen voor senioren, koop of vrije sector huur.

Maasland

In Maasland zet de vergrijzing de komende jaren het sterkst in. Wanneer er geen woningen aan de woningmarkt worden toegevoegd, kan de vitaliteit van het dorp onder druk komen te staan. We willen de komende jaren in Maasland daarom maximaal inzetten op het aantrekken van gezinnen. Behalve dat we de lokale behoeften van gezinnen willen faciliteren, willen we ook gezinnen van buiten aantrekken. Daarom is het noodzakelijk om eengezinswoningen in de koopsector toe te voegen. Dit zijn woningen in diverse prijsklassen, zowel voor startende als voor opstroomende gezinnen. Maasland heeft van de drie dorpen de meeste eengezinswoningen in de sociale huur. Vandaar dat we bij bouwmogelijkheden willen inzetten op de koopsector.

Naast de inzet op gezinnen willen we in Maasland ook de behoeften van lokale empty-nesters en senioren zo goed mogelijk faciliteren. Voor deze doelgroepen is in Maasland behoefte aan gelijkvloerse woningen, zowel in de sociale huur, de vrije sector huur als in de koopsector. Met het toevoegen van woningen voor Maaslandse empty-nesters en senioren, willen we tevens woningen beschikbaar maken voor gezinnen. In Maasland zijn kansen om doorstroming te bevorderen. Zoals hierboven beschreven, hebben we onderzocht wie de huidige bewoners zijn van de koopwoningen tussen €150.000 en €230.000, die aantrekkelijk zijn voor startende gezinnen. In Maasland blijken dit voornamelijk empty-nesters te zijn. Ook opstroomende gezinnen en senioren wonen in deze eengezinswoningen.

Bij bouwmogelijkheden in Maasland houden we de volgende prioritaire doelgroepen aan:

- A. Eengezinswoningen in de koopsector voor opstroomende gezinnen
- B. Gelijkvloerse woningen voor empty-nesters, koop of vrije sector huur
- C. Eengezinswoningen in de koopsector voor startende gezinnen
- D. Gelijkvloerse woningen in de sociale huur, voor empty-nesters & senioren

Schipluiden

Er is in Schipluiden sprake van vergrijzing en ontgroening. In Schipluiden zijn de mogelijkheden voor nieuwbouw beperkt. Zonder verstoring van het landschap is er een beperkt aantal locaties waar nieuwbouw mogelijk is. Het is daarom extra belangrijk om bij nieuwbouw de juiste keuzes te maken, voor welke doelgroepen we die woningen bouwen. We willen de woonbehoefte van Schipluidenaren zo goed mogelijk faciliteren. We willen dat vooral mensen die al in Schipluiden wonen of die er vandaan komen in de nieuw te bouwen woningen gaan wonen. De demografische ontwikkeling zou consequenties kunnen hebben voor de levensvatbaarheid van basisscholen en winkels.

Het woningaanbod in Schipluiden bestaat voornamelijk uit eengezinswoningen in de koopsector. Een relatief groot aandeel hiervan zijn koopwoningen met een WOZ-waarde tussen €180.000 en €250.000. Er wonen in Schipluiden momenteel vooral gezinnen met oudere kinderen. Daar waar de mogelijkheid van doorstroming zich voor doet, willen we die benutten. De weinige mogelijkheden voor nieuwbouw benutten we daarom, direct of via doorstroming, om gezinnen te faciliteren. In Schipluiden is een tekort aan gelijkvloerse woningen. Wanneer we kans hebben om gelijkvloerse woningen te bouwen, bedienen we daarmee direct lokale senioren en empty-nesters. We hebben daarbij voorkeur voor CPO. Via doorstroming bedienen we dan ook gezinnen met de vrijkomende eengezinswoningen.

Bij bouw mogelijkheden in Schipluiden houden we de volgende prioritaire doelgroepen aan:

- A. Gelijkvloerse woningen voor empty-nesters en senioren, koop of vrije sector huur
- B. Eengezinswoningen in de sociale huur voor (startende) gezinnen
- C. Eengezinswoningen in de koopsector voor startende gezinnen
- D. Eengezinswoningen in de koopsector voor opstroomende gezinnen

2. RUIMTE BIEDEN AAN GEZINNEN

Ambitie in woonvisie:

Ruimte blijven bieden aan gezinnen, zeker als het (potentiële) gezinnen zijn die al een binding hebben met de gemeente (bijvoorbeeld hier opgegroeid).

Bij het thema Diversiteit en keuzevrijheid hebben we gezien dat het nodig is om gezinnen te binden, om de vitaliteit van de dorpen te behouden. Midden-Delfland biedt een aantrekkelijk woonmilieu voor gezinnen met kinderen. Dat blijkt ook uit de vestigingen over de afgelopen 10 jaar.

Profilering als gezinsdorp

In Schipluiden en Den Hoorn willen we voornamelijk de eigen, lokale gezinnen faciliteren en behouden. We willen dat vooral mensen die al in die dorpen wonen of die er vandaan komen in de nieuw te bouwen woningen gaan wonen. Door in te zetten op instrumenten als een wooncoach of CPO hebben we een grotere kans dat we voor lokale inwoners bouwen, zonder geïnteresseerden van buiten de gemeente uit te sluiten. In Maasland willen we niet alleen de eigen bevolking faciliteren, maar ook gezinnen van buiten de gemeente aantrekken. Dit om de vitaliteit van het dorp te behouden. Maasland biedt een aantrekkelijk woonmilieu voor gezinnen met kinderen. Het is een dorps, relatief veilig woonmilieu, op korte afstand van steden als Maassluis en Rotterdam. Om gezinnen van buiten de gemeente aan te trekken, is het in combinatie met nieuwbouw wellicht nodig om dit aantrekkelijke gezinsdorp breder bekendheid te geven. Voor Maasland onderzoeken we de komende tijd of het meerwaarde heeft om het dorp te profileren als aantrekkelijke woonplaats voor gezinnen.

3. OMVANG, KWALITEIT EN BESCHIKBAARHEID SOCIALE HUUR

Ambitie in woonvisie:

Mensen met een beperkt inkomen een blijvend beter perspectief op de woningmarkt bieden. Dit zijn de lage inkomens (doelgroep), en de (lage) middeninkomens. We zetten in op een sociale huurvoorraad van voldoende omvang en kwaliteit en het vergroten van de beschikbaarheid van sociale huurwoningen door stimuleren van de doorstroming.

Passend toewijzen

Kerntaak van de woningcorporatie is het huisvesten van mensen met lage inkomens. In 2015 is de Woningwet aangepast, waarbij per 1 januari 2016 het Passend toewijzen is geïntroduceerd. Deze norm zorgt ervoor dat de mensen met de laagste inkomens de woningen krijgen toegewezen met een voor hen betaalbare huur.

Woningcorporaties moeten aan ten minste 95% van de huishoudens met potentieel recht op huurtoeslag woningen verhuren met een huurprijs tot en met de aftoppingsgrens. Deze verplichting geldt voor nieuw te verhuren woningen per jaar. De resterende marge van 5% is bedoeld om woningcorporaties een beperkte ruimte te bieden om in uitzonderingssituaties toch een (iets) duurdere woning te kunnen toewijzen, bijvoorbeeld wanneer niet op korte termijn een kwalitatief passende woning met een meer betaalbare huurprijs beschikbaar is.

Het gaat om huishoudens met een inkomen tot aan de maximuminkomensgrenzen voor de huurtoeslag. In 2016 bedraagt dit €22.100 voor eenpersoons huishoudens, €30.000 voor meerpersoonshuishoudens beneden de AOW-leeftijd en €30.050 voor meerpersoonshuishoudens boven de AOW-leeftijd. Passend toewijzen zorgt ervoor dat huishoudens worden gehuisvest in de voor hen betaalbare woningvoorraad, met een huurprijs tot de voor het betreffende huishouden toepasselijke aftoppingsgrens. De aftoppingsgrens is in 2016 voor een- en tweepersoonshuishoudens €586, voor drie- en meerpersoonshuishoudens €628.

Betaalbaarheid

De consequentie van het Passend toewijzen is dat de behoefte aan betaalbare woningen toeneemt. Ook statushouders behoren tot de doelgroep voor de betaalbare woningen, waardoor de vraag naar betaalbare woningen nog groter wordt dan voorheen. De huurprijzen van bestaande en nieuwe sociale huurwoningen zijn daarom een belangrijk aandachtspunt. Het belang van betaalbaarheid bij sociale huur is immers nog urgenter geworden. Dat betekent ook dat niet alle sociale huurwoningen A-kwaliteit hoeven te zijn. Een kleinere sobere woning hoeft niet slecht of tochtig te zijn. Het voorziet in de behoefte van een bepaalde doelgroep. De bestaande woningen van Wonen Midden-Delfland hebben een relatief hoge kwaliteit. Veel woningen scoren hoog in het puntenstelsel, waardoor de corporatie een hoge huur kan vragen. Het omlaag brengen van de huur van bestaande woningen heeft financiële consequenties voor de corporatie.

In de regionale prestatieafspraken 2015-2018 tussen gemeenten en corporaties is afgesproken dat corporaties minimaal 70% van de zelfstandige sociale huurwoningen betaalbaar houden. Onder 'betaalbaar' wordt daarbij verstaan een subsidiabele huur die, eventueel door een energiecorrectie, onder de hoge aftoppingsgrens van de huurtoeslag valt (€628 in 2016). Dit minimum van 70% is een belangrijke afspraak voor de betaalbaarheid in Midden-Delfland.

Regionale samenwerking

Met de acht andere gemeenten in de regio Haaglanden werken wij ambtelijk en bestuurlijk goed samen binnen de Bestuurlijke Tafel Wonen. Na het opheffen van het Stadsgewest Haaglanden is voor deze vorm gekozen sinds 1 januari 2015. Binnen die regionale samenwerking is de sociale huurvoorraad het belangrijkste onderwerp, waarbij de omvang, kwaliteit, betaalbaarheid en beschikbaarheid van de voorraad centraal staat. De corporaties in de regio Haaglanden werken samen in de Samenwerkende Verhuurders Haaglanden (SVH). De SVH is de gesprekspartner voor de Bestuurlijke Tafel Wonen.

DAEB/NIET-DAEB

Met de nieuwe Woningwet zijn er strengere regels voor de zogeheten NIET-DAEB activiteiten van corporaties. Dit betreft de woningen boven de liberalisatiegrens en de overige activiteiten dan woningen. In deze woonagenda nemen we als uitgangspunt op dat de corporatie zich beperkt inzet voor NIET-DAEB activiteiten. Dit is omdat we het belangrijk vinden dat de corporatie zich richt op haar kerntaak van betaalbare sociale woningbouw. Als richtlijn denken aan ongeveer 10% van het bezit van de corporatie in het NIET-DAEB segment. Woningen met een huurprijs boven de liberalisatiegrens zijn van belang voor de mensen met een middeninkomen. Zij hebben een te hoog inkomen voor de sociale huur, maar een te laag inkomen voor de meeste koopwoningen. Uit de actualisatie van de gegevens blijkt dat deze groep relatief beperkt is in Midden-Delfland.

Statushouders

Statushouders vormen een belangrijke doelgroep voor de sociale huurwoningen de komende jaren. Omdat we de huisvesting voor statushouders uitwerken in een apart project, noemen we in deze woonagenda alleen kort de voorgestelde aanpak van vier sporen. Het eerste spoor is dat statushouders een woning toegewezen krijgen via de woningcorporatie. Dit gebeurt al jaren zo. Ten tweede zal een deel van de woningen die de gemeente nog tijdelijk in haar bezit heeft, worden opgeknapt en geschikt gemaakt voor bewoning door statushouders. De derde maatregel is dat de gemeente huizen koopt die particulieren te koop aanbieden. En het vierde spoor is het realiseren van tijdelijke woningen voor statushouders. Daarnaast zet de gemeente in op het versneld realiseren van permanente sociale woningbouw.

Lokaal maatwerk

De Huisvestingswet 2014 geeft de kaders voor voorrang voor mensen met een regionale en lokale binding. Maximaal 50% van de vrijkomende sociale huurwoningen mag met voorrang worden toegewezen aan woningzoekenden die economisch of maatschappelijk gebonden zijn aan de regio. Daarvan mag maximaal de helft (25%) van het aanbod met voorrang worden toegewezen ten behoeve van lokale knelpunten op de woningmarkt. Dit kan alleen wanneer er voor specifieke categorieën woningzoekenden sprake is van schaarste en verdringing. Ook mag het geven van voorrang niet tot gevolg hebben dat er geen reële huisvestingsmogelijkheden meer zijn voor woningzoekenden zonder binding. Bij het lokaal maatwerk geldt dat gemeenten het vooraf aan elkaar melden en achteraf verantwoorden.

In overleg met Wonen Midden-Delfland hebben we bepaalde categorieën woningzoekenden aangewezen die via lokaal maatwerk voorrang krijgen. Het aanwijzen van deze doelgroepen is een collegebevoegdheid. Het college heeft in mei 2015 het besluit over de doelgroepen genomen. De ervaringen met het lokaal maatwerk voor deze doelgroepen zijn positief. De corporatie merkt dat de schaarste en verdringing van deze doelgroepen afneemt door toepassing van het lokaal maatwerk.

Verkoop corporatiewoningen

De gemeente heeft in de tweede helft van 2015 intensief overleg gevoerd met Wonen Midden-Delfland over de verkoop van corporatiewoningen. De druk op de sociale huurwoningen is immers hoog, mede vanwege de opgave voor de huisvesting van statushouders. Het resultaat van het overleg is dat de corporatie minder woningen in de verkoop doet. De corporatie heeft toegezegd om de betaalbare huurwoningen, die geschikt zijn voor statushouders, in principe niet meer te verkopen. De woningen die nog wel worden verkocht, hebben bijvoorbeeld een te hoge huur voor statushouders. Ook kan het van belang zijn voor de leefbaarheid in de straat of wijk om een mix van koop en huur te realiseren.

Leefbaarheid

We verzoeken de corporatie om een volwaardige partner te zijn op het gebied van leefbaarheid. De nieuwe Woningwet bepaalt een maximum bedrag per woning voor de uitgaven aan leefbaarheid van corporaties. Voor de gemeente is de corporatie een belangrijke samenwerkingspartner voor leefbare wijken.

Den Hoorn

In Den Hoorn is vooral behoefte aan eengezinswoningen in de sociale huur. Daarbij gaat het om woningen met huurprijzen tot de hoogste aftoppingsgrens (€628 in 2016).

Maasland

Het grootste deel van het bezit van de woningcorporatie bevindt zich in Maasland. Dit zijn voornamelijk eengezinswoningen in de sociale huur. Wel is de betaalbaarheid van deze woningen een belangrijk aandachtspunt. Er zijn relatief veel sociale huurwoningen met een huurprijs tussen de hoogste aftoppingsgrens (€628 in 2016) en de liberalisatiegrens (€711). Mede door de regeling passend toewijzen is er een tekort aan woningen onder de aftoppingsgrens. Dit is een belangrijk aandachtspunt voor het huurprijsbeleid van de corporatie. Er is in Maasland behoefte aan enkele tientallen levensloopgeschikte woningen in de sociale huur, voor senioren & empty-nesters.

Schipluiden

Schipluiden heeft relatief weinig sociale huurwoningen. Vooral eengezinswoningen in de sociale huur zouden een kansrijke toevoeging zijn aan de woningvoorraad. Ook in Schipluiden is dit tekort vooral in de sector met een huurprijs tot de aftoppingsgrens.

4. EEN PASSEND AANBOD VOOR SENIOREN

Ambitie in woonvisie:

We spelen in op de vergrijzing door in een gevarieerd woonaanbod voor ouderen (accent op nultredenwoningen) te voorzien in een woonomgeving met voldoende voorzieningen.

Bij het actualiseren van de bevolkings- en woningbehoefteontwikkeling hebben we extra aandacht besteed aan de doelgroep senioren. Het aantal senioren dat zelfstandig woont, groeit door de bevolkingsontwikkeling en door de extramuralisering. Uit de gesprekken met senioren in Midden-Delfland blijkt dat hun woonvoorkeuren heel divers zijn. De woningvoorraad bestaat voor een groot deel uit eengezinswoningen. Veel senioren zien deze woning als passend en willen er graag blijven wonen. Er zijn ook mensen die juist graag willen verhuizen naar een appartement. Anderen geven de voorkeur aan een toegankelijke woning op de begane grond. Soms een huurwoning, soms liever koop. Er blijken twee 'gemene delers' te zijn in de woonwensen van senioren in alle drie de dorpen. Dat betreft de aanwezigheid van een (ruime) buitenruimte en van meerdere slaapkamers (twee of drie). Overigens leert de ervaring dat senioren in de praktijk minder verhuigeneigd zijn dan dat zij zelf aangeven.

Blijverslening

Stimuleringsfonds Volkshuisvesting heeft de Blijverslening ontwikkeld als instrument voor de financiering van woningaanpassingen. Doelgroepen zijn primair de ouderen die hun woning (anticiperend op de toekomst) levensloopbestendig willen maken en ouderen met een concrete zorgvraag waarvoor directe aanpassing van de woning noodzakelijk is. De Blijverslening kan zowel consumptief als hypothecair worden verstrekt en is geschikt voor eigenaar-bewoner.

Zoals in de vorige hoofdstukken staat toegelicht, willen we in onze gemeente juist zoveel mogelijk inzetten op doorstroming. Mocht blijken dat er in onze gemeente veel behoefte is aan de Blijverslening, van mensen die niet de mogelijkheid hebben om door te stromen naar een meer geschikte woning, dan zullen wij deze mogelijkheid nader onderzoeken.

Den Hoorn

In Den Hoorn is al een groot aanbod in appartementen. Wel merken we dat er behoefte is aan luxere gelijkvloerse woningen voor senioren, in de vrije sector huur of koop.

Maasland

In Maasland is al een redelijk aanbod voor senioren. Wel is behoefte aan enkele tientallen levensloopgeschikte woningen in de sociale huur, vrije sector huur en koop.

Schipluiden

In Schipluiden is een tekort aan gelijkvloerse woningen voor senioren. Wanneer we kans hebben om gelijkvloerse woningen te bouwen, bedienen we daarmee direct lokale senioren. Ook bedienen we gezinnen, via doorstroming, met de vrijkomende eengezinswoningen. We zouden voorkeur hebben voor collectief particulier opdrachtgeverschap bij de nieuwbouw van seniorenwoningen. Via collectief particulier opdrachtgeverschap kunnen empty-nesters en senioren uit Schipluiden woningen realiseren die voorzien in hun specifieke behoefte. Bovendien past het gezamenlijk realiseren van een woningproject goed bij het gemeenschapsgevoel van Schipluiden.

5. WONEN MET ZORG EN WELZIJN

Ambitie in woonvisie:

Mensen met een zorgvraag (deels ouderen, deels mensen met een beperking) moeten zo lang mogelijk zelfstandig kunnen blijven wonen. Daarnaast willen we zorgen voor een voldoende aanbod aan beschermd en verzorgd wonen. Afstemming tussen wonen, zorg en welzijn is daarbij van belang. We zijn medeverantwoordelijk voor het huisvesten van kwetsbare groepen.

De ambitie en extramuralisering

Met de ontwikkeling van de extramuralisering moet de in 2010 geformuleerde ambitie opnieuw worden ingekleurd. Het aanbod van zorg dient in het licht van de extramuralisering zwaarder en breder te zijn. Een steeds grotere groep mensen woont zelfstandig (extramuraal) en een afnemend aantal mensen woont in een intramurale voorziening. Naast het feit dat het praktisch mogelijk moet zijn om zelfstandig te wonen en dat daarvoor een geschikte woning en een geschikte woonomgeving vereist is, is ook een samenhangend beleid op het gebied van wonen, zorg en welzijn een noodzakelijke voorwaarde.

Een gevolg van de hervorming van de langdurige zorg en de extramuralisering is dat wonen en zorg niet altijd meer onlosmakelijk met elkaar zijn verbonden en apart gefinancierd gaan worden. Met dit scheiden van wonen en zorg betaalt de inwoner zelf voor het wonen via huur of koop en wordt de zorg via de gemeente, het rijk of de zorgverzekeraar gefinancierd. Het geeft mogelijkheden tot nieuwe vormen van wonen. Om de gevolgen van de extramuralisering kracht bij te zetten heeft het kabinet het Aanjaagteam Langer Zelfstandig Wonen in het leven geroepen. Het Aanjaagteam, onder leiding van Marnix Norder, wijst de gemeenten op de brede impact die de veranderingen door en voor het langer zelfstandig wonen hebben. De gemeente heeft de regierol en de verantwoordelijkheid de transitie te begeleiden voor haar inwoners.

De extramuralisering heeft ook tot gevolg dat het verzorgingshuis zoals we dat nu kennen op termijn zal verdwijnen en dat ook ouderen met een zorgvraag op het niveau van de huidige verzorgingshuiszorg, zelfstandig blijven wonen en thuis zorg en ondersteuning ontvangen. Comfort, controle en contact moeten extramuraal georganiseerd gaan worden. Alleen mensen met een langdurige zware zorgvraag kunnen nog in een intramurale voorziening, het verpleeghuis, terecht. Akkerleven, het verzorgingshuis in Schipluiden, zal op termijn uitsluitend voor deze doelgroep beschikbaar zijn.

Een ander element van extramuralisering is dat het zelfstandig wonen niet alleen de mensen betreft die verminderd mobiel zijn. Het gaat ook over ouderen met dementie, mensen met een verstandelijke beperking en mensen met een psychiatrische beperking (beschermd wonen). Die doelgroepen stellen andere eisen aan een woning en aan de woonomgeving. Gedacht kan worden aan een nieuwe woonvorm zoals bijvoorbeeld een hofje of een mantelzorgwoning. En ook voor deze doelgroepen zal comfort, controle en contact extramuraal georganiseerd moeten worden. Voor alle doelgroepen geldt dat het welbevinden toeneemt als mensen adequaat worden benaderd. De komende tijd werken we aan de algemene bewustwording dat er mensen met een beperking in ons midden leven.

De samenwerkende negen Haaglanden gemeenten hebben onderzoek laten verrichten naar de toekomstige woonbehoefte van deze zorgdoelgroepen. Het rapport is ten tijde van het schrijven van deze woonagenda nog niet gepubliceerd. Maar volgens prognoses van Alzheimer Vereniging Nederland neemt het aantal Midden-Delflandse inwoners met dementie de komende jaren toe met 34%, honderd personen meer dan in 2014 zijn gediagnosticeerd. Ook het merendeel van deze doelgroep zal zelfstandig blijven wonen. De doelgroep vergt daarmee specifiek beleidsmatig aandacht. In de prestatieafspraken met Wonen Midden-Delfland zullen de zorgdoelgroepen worden opgenomen.

Stuurgroep Langer Zelfstandig

Als gevolg van de extramuralisering heeft ook de Stuurgroep Wonen, Zorg en Welzijn zijn naam veranderd in: Stuurgroep Langer Zelfstandig. De Stuurgroep bestaat uit lokale partners op het gebied van wonen, zorg, ondersteuning en welzijn, te weten Pieter van Foreest, Careyn, Stichting Doel, Stichting Welzijn, een vertegenwoordiger vanuit de ouderenbonden, Wonen Midden-Delfland en de gemeente. De Stuurgroep heeft een Actieagenda opgesteld, aan de hand waarvan sturing wordt gegeven aan een integrale benadering en uitvoering van de complexe opgave rond het zelfstandig wonen in Midden-Delfland. De Stuurgroep kijkt naar de gevolgen van extramuralisering voor het woonbeleid, vanuit de invalshoek van zorg en ondersteuning.

Met de decentralisaties van de Wet maatschappelijke ondersteuning en de jeugdwet koopt de gemeente ook zorg en ondersteuning in. Maar dat is niet voldoende om inwoners comfort, controle en contact te kunnen bieden. Er zal moeten worden ingespeeld op de toenemende vraag naar services en dienstverlening. Er zal een groter beroep worden gedaan op de mantelzorg. Er zijn meer vrijwilligers nodig. Meer mensen zullen op hoge leeftijd alleen wonen. Eenzaamheid ligt dan op de loer. Vraagstukken op het gebied van welbevinden en (sociale) veiligheid worden urgenter.

Mantelzorgwoningen

Een nieuwe woonvorm die zich heeft ontwikkeld is de mantelzorgwoning. Een mantelzorgwoning is een tijdelijke woning die is gekoppeld aan een reguliere woning. Doel daarvan is dat mantelzorg kan worden gegeven. In de mantelzorgwoning kan de mantelzorgontvanger of de mantelzorgverlener wonen. Inmiddels is de wetgeving op het gebied van ruimtelijke ordening zodanig verruimd, dat het plaatsen van een tijdelijk woning eenvoudiger is geworden. Daarnaast zijn er regels voor mantelzorg neergelegd in de Wet maatschappelijke ondersteuning (Wmo). Op basis van de nieuwe wetgeving gaan we beleid ontwikkelen om te anticiperen op toekomstige vragen naar deze woonvorm.

6. MEER MOGELIJKHEDEN VOOR STARTENDE GEZINNEN

Ambitie in woonvisie:

Mogelijkheden voor lokale starters vergroten. Juist deze groep is van belang voor onze vitale dorpen en juist deze groep heeft nu te weinig mogelijkheden.

In de woonvisie 2010-2025 staat: "De groep starters is gevarieerd, en kent uiteenlopende woonwensen. Een deel daarvan zal niet in Midden-Delfland kunnen worden gerealiseerd. Dat geldt bijvoorbeeld voor jonge starters die een goedkoop flatje zoeken, in de nabijheid van uitgaansvoorzieningen. In het beleid van deze woonvisie leggen we een accent op de woonwensen van starters die duurzaam voor Midden-Delfland kiezen. Daartoe behoren in ieder geval de starters die gaan samenwonen en (op termijn) een gezin willen stichten. De groep waar de gemeente haar accent op legt is doorgaans iets ouder en heeft al wat meer te besteden dan de jonge starters. Vaak zijn het stellen of jonge gezinnen."

Met deze aanscherping zijn lokale starters, daar waar het startende gezinnen betreft, nog steeds prioriteit. Voor de accenten per dorp verwijzen we naar de tweede paragraaf; Ruimte bieden aan gezinnen.

Starterslening

In de woonvisie wordt de starterlening als instrument genoemd. De starterlening is succesvol uitgevoerd voor project Balkengat in Den Hoorn. Zowel de rijksoverheid als de ontwikkelaar hebben meebetaald aan de startersleningen voor Balkengat. De voorwaarden voor de starterlening zijn inmiddels gewijzigd, de rijksoverheid betaalt hier niet meer aan mee. Daarmee is dit instrument minder aantrekkelijk geworden, maar de overweging kan nog steeds zijn dat het de moeite waard is om in te zetten. We bekijken per project of het inzetten van de starterlening meerwaarde heeft en welke afspraken we kunnen maken. Het instrument erfpacht is ook een effectief instrument om een koopwoning mogelijk te maken voor startende gezinnen. Zie hiervoor de volgende paragraaf 'Bereikbaarheid koopsector vergroten'.

7. BEREIKBAARHEID KOOPSECTOR VERGROTEN

Ambitie in woonvisie:

Mensen met een (laag) middeninkomen een blijvend beter perspectief op de woningmarkt bieden. We zetten in op het beter bereikbaar maken van de koopsector. Kwaliteit van nieuwbouw en betaalbaarheid gaan samen door het gebruik van financieringsconstructies.

Vervallen vergunning koopwoning

Sinds 1 januari 2015 geldt de nieuwe Huisvestingswet. Door deze wetwijziging mogen gemeenten geen huisvestingsvergunning meer vragen voor koopwoningen. De inkomensstoets, of de goedkoopste woningen terecht komen bij de laagste inkomensgroepen, is dus vervallen.

Erfpacht

In de woonvisie 2010-2025 staat erfpacht nog niet genoemd. Voor het vergroten van de bereikbaarheid van de koopsector is erfpacht een bruikbaar instrument. Sinds 2014 biedt de gemeente de mogelijkheid om gemeentelijke gronden in erfpacht uit te geven. We doen dit om de bereikbaarheid van de koopsector te vergroten en om de uitgifte van de gronden te stimuleren. Aangezien de koper geen eigenaar van de grond wordt, betaalt hij of zij hier ook niet voor in de aankoop prijs van de woning. Woningen met erfpacht zijn daardoor bereikbaar voor een lagere hypotheek. De belangrijkste erfpachtvoorwaarden zijn:

- De uitgifte is eeuwigdurend. De grondwaarde zoals die bij de eerste uitgifte overeen is gekomen, blijft eeuwigdurend ongewijzigd. Er is dus geen termijn waarop de grondprijs voor de berekening van de erfpachtcanon wordt herzien.
- De woningeigenaar kan desgewenst de grond later alsnog kopen. Wel moet er minimaal twee jaar na eerste ingebruikneming zijn verstreken. De grondprijs is dan gelijk aan de grondprijs zoals die bij de eerste uitgifte overeen is gekomen.
- De canonrente is blijvend gekoppeld aan de hypotheekrente van de Rabobank voor leningen met 10 jaar vaste rente en met Nationale Hypotheek Garantie.

Extra voordelen voor de erfpachter:

- In tegenstelling tot de rente van hypothecaire geldleningen is de canonrente ook na 30 jaar nog fiscaal aftrekbaar voor de inkomstenbelasting.
- Een hypotheek alleen voor de opstal betekent meestal ook lagere notariskosten voor de hypotheekakte omdat minder geleend hoeft te worden bij de bank.

Maatschappelijk Gebonden Eigendom

In de woonvisie is Maatschappelijk Gebonden Eigendom (MGE) genoemd als een van de manieren om betaalbare woningen te realiseren. Door wettelijke en financiële regelingen is MGE de afgelopen tijd minder aantrekkelijk geworden voor corporaties. De gemeente hecht echter nog steeds belang aan deze vorm van koop. Dit garandeert immers dat de koopwoning beschikbaar blijft voor de doelgroep. We vragen de corporatie daarom te zoeken naar creatieve financiële oplossingen om koopwoningen gegarandeerd beschikbaar te houden voor de doelgroep.

Bij Maatschappelijk Gebonden Eigendom (zoals Koopgarant) is de bewoner eigenaar van de woning, maar hij of zij mag het huis niet op de vrije markt doorverkopen. De eigenaar is verplicht

het huis bij verkoop aan te bieden aan de woningcorporatie. De winst of het verlies wordt verdeeld tussen de eigenaar en de corporatie.

8. ENERGIEBESPARING EN VERLAGING WOONLASTEN

Ambitie in woonvisie:

We zetten in op energiebesparing voor alle inwoners, vanuit het oogpunt van duurzaamheid en ter beperking van de (toekomstige) woonlasten.

Energiebesparing vormt voor de gemeente een belangrijk aandachtspunt, ook waar het gaat om het beperken van de woonlasten. Winst is niet alleen te bereiken bij nieuwbouw, maar ook in de bestaande voorraad.

- De gemeente zet in op energiebesparende maatregelen om zo de (groei in) woonlasten te beperken en bewoners bewust te maken van hun invloed op de noodzakelijke energietransitie. Dit doen we in de nieuwbouw en de bestaande bouw. Uitgangspunten zijn de ambities en maatregelen zoals vastgelegd in het duurzaam energie actieplan en in de Energievisie *Samen naar een CO2 neutraal Midden-Delfland*.
- De gemeente maakt afspraken met de woningcorporatie over energiebesparende maatregelen in de bestaande sociale huurvoorraad. De afspraken op rijksniveau en de regionale prestatieafspraken vormen daarvoor het kader.

Voor de drie dorpen is de inzet op energiebesparing en verlaging woonlasten vergelijkbaar.

BIJLAGE 1: PRIORITAIRE DOELGROEPEN PER DORP BIJ NIEUWBOUW

We kunnen niet overal voor alle doelgroepen bouwen, daarom moeten we prioriteiten stellen. De onderstaande doelgroepen zijn de komende jaren het uitgangspunt bij nieuwbouwprojecten. Voor bestaande projecten bekijken we of deze programmering nog ingepast kan worden en welke financiële gevolgen dit heeft. Afhankelijk van de exacte locatie en omstandigheden wordt de definitieve keuze gemaakt voor de doelgroepen.

Den Hoorn

- A. Eengezinswoningen in de sociale huur voor (startende) gezinnen, onder de hoge aftoppingsgrens.
- B. Eengezinswoningen in de koopsector voor (startende) gezinnen, tot €250.000.
- C. Eengezinswoningen in de dure koopsector, vanaf €400.000.
- D. (Luxe) gelijkvloerse woningen voor empty-nesters en senioren, koop tussen €250.000 en €350.000 of vrije sector huur.

Maasland

- A. Eengezinswoningen in de koopsector voor opstroomende gezinnen, tussen €250.000 en €350.000.
- B. Gelijkvloerse woningen voor empty-nesters, koop tussen €200.00 en €250.00 of vrije sector huur.
- C. Eengezinswoningen in de koopsector voor startende gezinnen, tot €230.000.
- D. Gelijkvloerse woningen in de sociale huur, voor empty-nesters & senioren.

Schipluiden

- A. Gelijkvloerse woningen voor empty-nesters en senioren, koop tussen €200.00 en €250.00 of vrije sector huur. Voorkeur voor de vorm van CPO.
- B. Eengezinswoningen in de sociale huur voor (startende) gezinnen, onder de hoge aftoppingsgrens.
- C. Eengezinswoningen in de koopsector voor startende gezinnen, tot €230.000.
- D. Eengezinswoningen in de koopsector voor opstroomende gezinnen, tussen €250.000 en €350.000.

Doelgroepen	Toelichting
Startende gezinnen	Jong stel dat een gezin wil starten of dat al 1 of 2 kinderen heeft.
Opstroomende gezinnen	Gezinnen met kinderen die een volgende stap in hun wooncarrière willen zetten. Zij zoeken meer ruimte en comfort in de woning.
Empty-nesters	Stel tussen 55 en 75 jaar, zonder kinderen of waarvan de kinderen reeds uit huis zijn.
Senioren	75-plussers.

Sociale huur	Toelichting	Bedrag in 2016
Lage aftoppingsgrens	Huurtoeslaggrens voor een- en tweepersoonshuishoudens.	€586,68
Hoge aftoppingsgrens	Huurtoeslaggrens voor drie- en meerpersoonshuishoudens.	€628,76
Liberalisatiegrens	Huurprijsgrens tussen sociale huur en vrije sector huur.	€710,68