



Woonvisie

Gemeente Teylingen
2015 - 2020



gemeente
TEYLINGEN

Woonvisie Teylingen

2015-2020

VOORWOORD

Met de voorliggende woonvisie zet de gemeente de koers uit op het gebied van wonen voor de komende jaren. Teylingen is een gemeente waar het aantrekkelijk wonen is. Een goede ligging ten opzichte van de grote steden, recreatiemogelijkheden op korte reisafstand en een gevarieerd aanbod van winkels is wat ons kenmerkt. We zijn een gemeente waar mensen bij elkaar zijn betrokken. Daar zijn we trots op! Het wonen is een onderwerp dat iedereen aangaat. Om die reden draait het in deze visie ook om samenwerking met anderen. Samen de schouders eronder. Daarbij hoort een rol waarbij de gemeente faciliterend is, zaken mogelijk maakt en waar mogelijk aanjaagt.

De toekomstige woningmarkt vraagt om flexibiliteit, creativiteit en denken in kansen. Op die manier geven we ruimte aan ieder om zijn of haar eigen woonwens mogelijk te maken in onze gemeente.

Bas Brekelmans
Wethouder Wonen



Inhoudsopgave

PAGINANUMMER

Inleiding	Een nieuwe woonvisie	1.
	Het proces	1.
	Leeswijzer	1.
Samenvatting		2.
DEEL I		3.
<hr/>		
Samenwerking en afstemming Bollen-3		5.
1. Waarom een woonvisie voor Bollen-3?		5.
2. Schets van de Bollen-3		6.
3. Thematische uitwerking	3.1 Energetische kwaliteit bestaande voorraad	10.
	3.2 Beschikbaarheid en doelgroepen	10.
	3.3 Nieuwbouw	13.
	3.4 Huisvesting specifieke doelgroepen	15.
	3.5 Betaalbaarheid	16.
	3.6 Wonen en zorg	17.
	Bijlage : definities en begrippen	19.
	Bijlage : Zicht op de woningmarkt	20.
	Bijlage : Migratie naar herkomst	22.
DEEL 2		24.
<hr/>		
Woonvisie Teylingen 2015-2020	Schets van Teylingen	27.
	De nieuwe realiteit	28.
	Bestaande voorraad en bestaande kernen	30.
	Duurzame gemeente	33.
	Wonen met zorg	34.
	Beschikbaarheid en doelgroepen	36.
	Betaalbaarheid	38.
	Regionale kaders	39.
	Naar een optimale woningvoorraad	41.
	Uitvoeringsprogramma 2015-2017	43.
	Begrippen en definities	45.

INLEIDING

Een nieuwe woonvisie

De gemeente Teylingen heeft een actuele en moderne woonvisie opgesteld. Hierin schetsen wij onze visie op het wonen in Teylingen tot en met 2020. Veranderingen op de woningmarkt, nieuwe wetgeving en zeker ook ambities van de gemeente vinden hierin een plek. De woonvisie vormt de basis voor strategische afwegingen die de gemeente maakt op het gebied van wonen. De vraag hoe we de woonaantrekkelijkheid van Teylingen kunnen behouden en op onderdelen kunnen versterken, staat hierbij voorop. Daarnaast heeft een aantal belangrijke thema's die spelen in Teylingen een plek gekregen. Onderdeel van deze woonvisie is de regionale woonvisie die samen met de gemeenten Hillegom en Lisse is opgesteld. De drie gemeenten hebben afstemming gezocht in het woonbeleid en dit vastgelegd in een regionale woonvisie. De regionale woonvisie is opgenomen als separaat onderdeel in deze woonvisie.

Het proces

Het regionale gedeelte in deze woonvisie is opgesteld door de gemeenten Hillegom, Lisse en Teylingen. De drie wethouders hebben de uitgangspunten hiervoor geformuleerd. Deze uitgangspunten zijn uitgewerkt door een werkgroep van medewerkers van de gemeenten en de woningcorporaties Stek, Vooruitgang en Warmunda. De lokale woonvisie is tot stand gekomen in samenwerking met deskundigen op het gebied van ruimte, wonen, duurzaamheid,

zorg en welzijn, vertegenwoordigers van de woningcorporaties Stek, Vooruitgang en Warmunda. Daarnaast hebben aan de ontwikkeling van de woonvisie belanghebbenden - zoals zorg- en welzijnsorganisaties, belangenorganisaties, de huurdersbelangenverenigingen, ontwikkelaars en makelaars - een bijdrage geleverd.

Leeswijzer

Deze woonvisie begint met deel 1: de regionale woonvisie van de Bollen-3-gemeenten. Na een schets van de Bollen-3 worden ambities en uitgangspunten per thema uitgewerkt. De thema's die aan de orde komen zijn beschikbaarheid en doelgroepen; nieuwbouw; huisvesting specifieke doelgroepen; betaalbaarheid en wonen en zorg.

Deel 2 betreft de woonvisie van Teylingen zelf. Deze lokale woonvisie is ingedeeld naar 5 belangrijke thema's: bestaande kernen en bestaande voorraad, duurzaamheid, wonen met zorg, beschikbaarheid en doelgroepen, en betaalbaarheid. Iedere thema start met diagnose en daarna een visie en de instrumenten die we willen inzetten. We sluiten de woonvisie af met het hoofdstuk 'Naar een optimale woningvoorraad' waar het nieuwbouwprogramma aan de orde komt met een uitvoeringsprogramma waarin acties zijn opgenomen.

Er is voor gekozen dat beide visies zelfstandig leesbaar zijn. Hierdoor is enige herhaling bij het lezen van beide visies niet te voorkomen.

SAMENVATTING

Een nieuwe Woonvisie

In deze Woonvisie beschrijft de gemeente Teylingen het beleid op het gebied van wonen voor de periode 2015-2020. De Woonvisie vormt de basis voor woningbouw in de gemeente en voor prestatieafspraken met de corporaties. Onderdeel van deze woonvisie is de regionale woonvisie die samen met de gemeenten Hillegom en Lisse is opgesteld. De drie gemeenten hebben afstemming gezocht in het woonbeleid en dit vastgelegd in een regionale woonvisie. Gekozen is voor een beknopt, begrijpelijk en praktisch document. Centraal staan de thema's: bestaande kernen en bestaande woningvoorraad, duurzaamheid, wonen met zorg en welzijn en beschikbaarheid en doelgroepen en betaalbaarheid. Bij ieder thema geven we aan wat we zien aan ontwikkelingen, wat we willen en wat we gaan doen.

Veel partijen betrokken

Het lokale woonbeleid kent veel betrokken partijen: onze inwoners, woningcorporaties, ontwikkelaars, makelaars, zorg- en welzijnsorganisaties en belangenorganisaties. Bij het opstellen van de woonvisie hebben deze partijen een belangrijke rol gespeeld. In december 2014 hebben met deze partijen gesproken over wat de centrale thema's van de woonvisie zouden moeten zijn. Daarmee zijn we aan de slag gegaan. Op een tweede bijeenkomst in februari 2015 hebben we de tussenstand voor onze koers voor het woonbeleid op hoofdlijnen gepresenteerd. In april organiseerden wij een inloopavond speciaal voor de gemeenteraad. Daarna hebben wij in mei met de huurdersbelangenverenigingen gesproken over onze en hun ideeën.

Goed wonen in Teylingen

- **Aandacht voor kwaliteit: bestaande kernen en bestaande voorraad**

Om de kernen vitaal en leefbaar te houden is een goede kwaliteit van de leefomgeving en de bestaande woningvoorraad van groot belang. We streven naar het in stand houden van het karakter van de kernen. Kwaliteitsverbetering zal slechts ten dele bereikt kunnen worden door nieuwbouw. Veel belangrijker is de aanpassing van de bestaande woningvoorraad, bijvoorbeeld door deze energiezuiniger te maken of meer geschikt voor senioren. Verbetering en aanpassing van de bestaande voorraad is daarom de centrale opgave voor de komende jaren. Ook nieuwe functies voor leegstaande gebouwen en vervanging van verouderde woningen dragen bij aan verbetering van de kwaliteit van de kernen.

- **Duurzame gemeente**

Een belangrijk thema bij verbetering van de bestaande woningvoorraad is het energiezuiniger maken van woningen. Zowel woningen van de woningcorporaties als van eigenaar-bewoners moeten verduurzaamd worden. Met de corporaties maken we afspraken over de verduurzaming van huurwoningen. De eigenaar-bewoners stimuleren we met de duurzaamheidslening. Van ontwikkelaars vragen wij dat zij aan de koper van een nieuwbouwwoning opties aanbieden die de koopwoning verder kunnen verduurzamen. Het gaat niet alleen over energetische maatregelen. Onder duurzaamheid verstaan we ook toekomstbestendig zoals flexibele woningen die zowel voor jongeren als ouderen geschikt zijn.

- **Een levensloopvriendelijke gemeente: wonen met zorg en welzijn**

Ook in Teylingen worden de inwoners steeds ouder. Deze groep krijgt in het woonbeleid extra aandacht. Het is belangrijk dat ook senioren zichzelf zoveel mogelijk kunnen blijven redden. Er ontstaat een toenemende behoefte aan voor senioren geschikte woningen. Nieuwbouw kan maar in beperkte mate in deze behoefte voorzien. Op gunstig gelegen nieuwbouwlocaties nemen we de bouw van volledig rolstoelgeschikte woningen op. We willen dat inwoners tijdig nadenken over de vraag of zij ook op langere termijn kunnen blijven wonen in hun woning en informeren ze daar actief over. We maken afspraken met de corporaties over het 'opplussen' van huurwoningen. Niet alleen de woning, maar ook de woonomgeving moet levensloopgeschikt zijn. Voor kwetsbare groepen willen we dat er voldoende aanbod van combinaties van wonen en zorg beschikbaar is.

- **Goed wonen voor alle doelgroepen: betaalbaarheid en beschikbaarheid**

Zowel in de huur- als in de koopsector staat de betaalbaarheid onder druk. De voorraad goedkope huurwoningen neemt af terwijl de inkomens nauwelijks stijgen. In de koopsector is de financiering van woningen moeilijker door strengere hypotheekregels, de flexibilisering van de arbeidsmarkt en de restschulden bij bestaande woningen. Voor huishoudens met een laag inkomen maken we afspraken met de corporaties over het aantal goedkope en betaalbare sociale huurwoningen in de gemeente. We willen dat de voorraad goedkope en betaalbare huurwoningen zoveel mogelijk wordt bewoond door de inwoners met een laag inkomen. We streven ernaar dat de scheefheid afneemt. Daarnaast nemen we in het nieuwbouwprogramma een aandeel huurwoningen in de sociale sector. We willen de kansen van middeninkomens (waaronder veel starters) vergroten door het aanbod in de dure huursector (€ 710- € 900) uit te breiden. We gaan in overleg met particuliere investeerders over de mogelijkheden die zij hiervoor zien. In het nieuwbouwprogramma nemen we goedkope koopwoningen (tot € 187.000) op. We ondersteunen koopstarters op de woningmarkt met de starterslening. Ook voor statushouders en arbeidsmigranten willen wij dat zij in Teylingen goed kunnen wonen.

Samenwerking

We beschouwen corporaties, makelaars, zorg- en welzijnsaanbieders, bewoners en buurgemeenten als partners in het woonbeleid. We zien meerwaarde in het delen van kennis met partners en het verhogen van het kennisniveau om niet voor de hand liggende oplossingen en experimenten mogelijk te maken. Wij gaan met bewoners in gesprek over woningbouwinitiatieven, vraagstukken rond wonen en zorg en andere uitwerkingpunten van deze woonvisie. Als vervolg op deze woonvisie maken we prestatieafspraken met de corporaties. De huurders(organisaties) betrekken we hierbij. Voor deze afspraken vormt de woonvisie de basis.

DEEL 1

SAMENWERKING EN AFSTEMMING BOLLEN-3

1 **WAAROM EEN WOONVISIE VOOR DE BOLLEN-3?**

De woningmarkt beperkt zich niet tot gemeentelijke grenzen; het beleid van de ene gemeente kan effect hebben op de woningmarktsituatie in de andere gemeenten. Daarbij geldt dat de woonopgaven waar de afzonderlijke gemeenten mee te maken hebben, voor een groot deel overeenkomen en deels regionaal te noemen zijn. Om deze reden hebben de gemeenten Hillegom, Lisse en Teylingen zich verenigd om hun woonbeleid zo veel mogelijk op elkaar af te stemmen en hierin:

- de gezamenlijke opgave en ambities te verkennen,
- in gezamenlijkheid oplossingen te vinden voor woningmarktopgaven waar iedere gemeente mee te maken heeft,
- te onderzoeken waar zij elkaar kunnen versterken,
- een grotere slagkracht te hebben om gezamenlijke doelen te bereiken,
- kennis met elkaar te delen en
- te komen tot een eenduidig gezamenlijk gedragen verhaal.

Hiermee spelen de gemeenten ook in op de behoefte van de corporaties om in de verschillende gemeenten vergelijkbaar beleid en vergelijkbare uitgangspunten te hanteren.

De drie gemeenten hebben ieder aan hun lokale woonvisie gewerkt. Daarvoor hebben zij een traject van overleg met belanghebbenden gevoerd. Deze Bollen-3 visie is onderdeel van de lokale woonvisies. Daardoor kon gebruik worden gemaakt van de opbrengsten uit de lokale trajecten en kan de visie voor de Bollen-3 beknopt blijven. Wel heeft over de visie voor de Bollen-3 aanvullend afstemming plaatsgevonden tussen de gemeenten en met de corporaties.

Opzet¹ en effecten

Allereerst wordt een korte schets gegeven van de regio en de context daarvan. Daarna wordt in deze Bollen-3 visie per thema benoemd wat de gezamenlijke opgave is voor Hillegom, Lisse en Teylingen, welk beleid wordt gehanteerd, welke afstemming er plaats vindt en waarin de onderlinge gemeenten elkaar kunnen versterken. Uiteraard is het streven de opgenomen ambities en uitgangspunten de komende jaren te realiseren. Sommige maatregelen zullen op langere termijn pas effectief worden.

Regionaal perspectief

De drie gemeenten hebben de wens om in de toekomst deze regionale woonvisie uit te breiden naar een regionale woonvisie voor de gehele subregio Noord van Holland Rijnland, waarvan ook de gemeenten Noordwijk en Noordwijkerhout deel uitmaken.

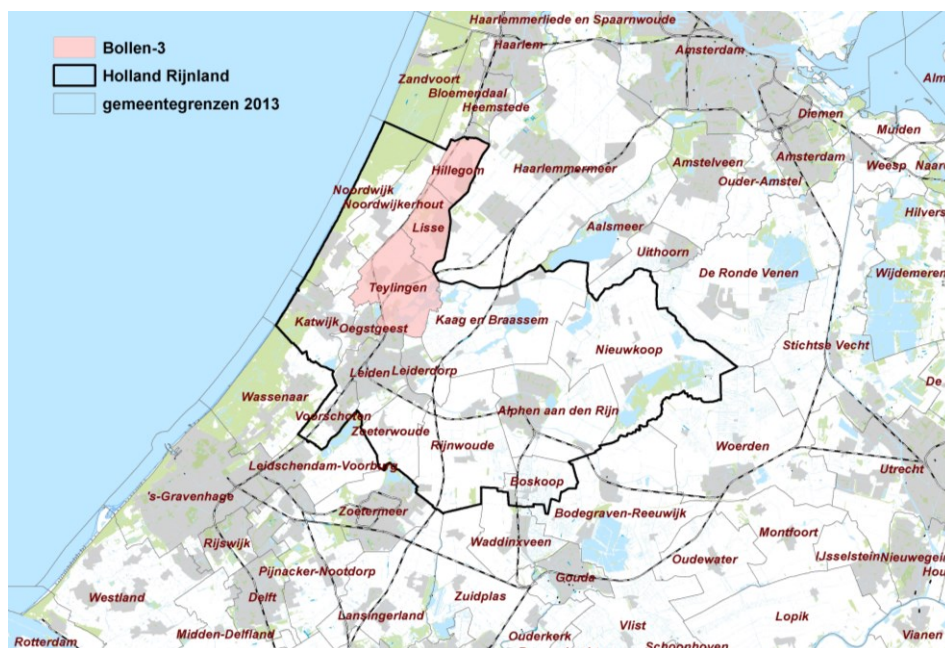
voetnoot

¹ Een overzicht van begrippen en definities is opgenomen in de bijlage.

2 SCHETS VAN DE BOLLEN-3

De gemeenten Hillegom, Lisse en Teylingen, samen de Bollen-3, maken onderdeel uit van de grotere regio Holland Rijnland (figuur 2-1).

figuur 2-1 Ligging Bollen-3, Holland Rijnland en de omliggende gemeenten



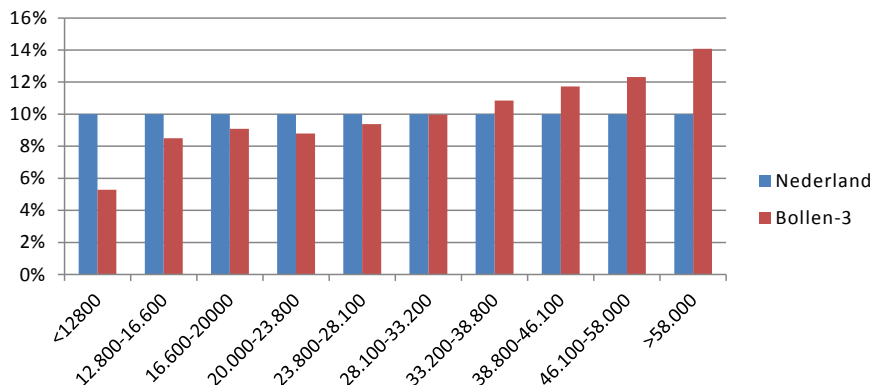
De drie gemeenten hebben in totaal vijf kernen, waarvan Lisse qua inwoneraantal de grootste en Warmond de kleinste is. Op dit moment wonen relatief de meeste 65+ers in de kern Warmond en de minste in de kern Voorhout. Ook qua inkomens zien we verschillen tussen de kernen. In de kernen Lisse, Hillegom en Warmond is het aandeel huishoudens met een laag inkomen het grootst. Voor de gehele Bollen-3 geldt dat 33% van de huishoudens een laag inkomen heeft (tot €25.100, zie tabel 2-1). Dit lijkt veel, maar is lager dan het landelijk beeld (zie figuur 2-2). Ook wonen er meer huishoudens met een hoog inkomen in de Bollen-3. De Bollen-3 telt circa 8.720 huurwoningen in het bezit van de vier corporaties Stek, Vooruitgang, Warmunda en de Key.

tabel 2-1 Gegevens van de verschillende kernen in de bollen3

	inwoners (1-1-2014)	woningen (1-1-2013)	% > 65 jaar (1-1-2014)	% hh. laag inkomen (<€25.100)(1-1-2013)	% hh. hoog inkomen (>€46.500)(1-1-2013)	% corporatiebezit (1-1-2013)	aantal corporatiewoningen (1-1-2013)	% appartementen (1-1-2013)
Lisse	22.340	9.650	20%	35%	22%	29%	2.800	30%
Hillegom	20.950	9.160	19%	36%	22%	27%	2.470	29%
Sassenheim	15.550	6.540	19%	33%	26%	29%	1.870	29%
Voorhout	15.220	5.810	13%	23%	35%	16%	910	14%
Warmond	4.960	2.000	25%	36%	31%	34%	670	25%
totaal Bollen-3	79.010	33.160	19%	33%	26%	26%	8.720	26%
Holland Rijnland	546.990	222.070	17%	36%	25%	28%	65.300	36%

Bron: CBS kerncijfers wijken en buurten

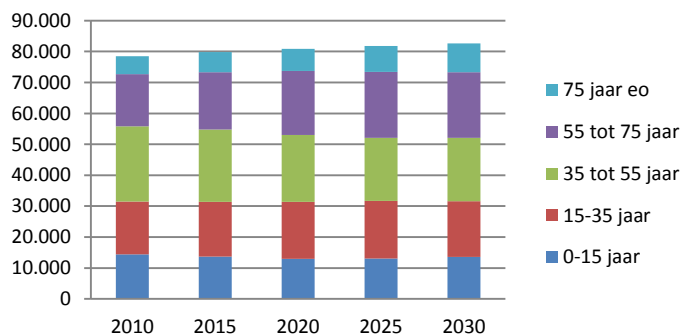
figuur 2-2 10%-Inkomensverdeling Bollen-3 en Nederland, peiljaar 2012



Bron: CBS

In de Bollen-3 is de komende jaren sprake van een groei van het aantal inwoners (en huishoudens) en een toenemende vergrijzing (zie figuur 2-3), al is die in de ene kern wat sterker dan in de andere.

figuur 2-3 Ontwikkeling aantal inwoners naar leeftijdsgroepen in de Bollen3



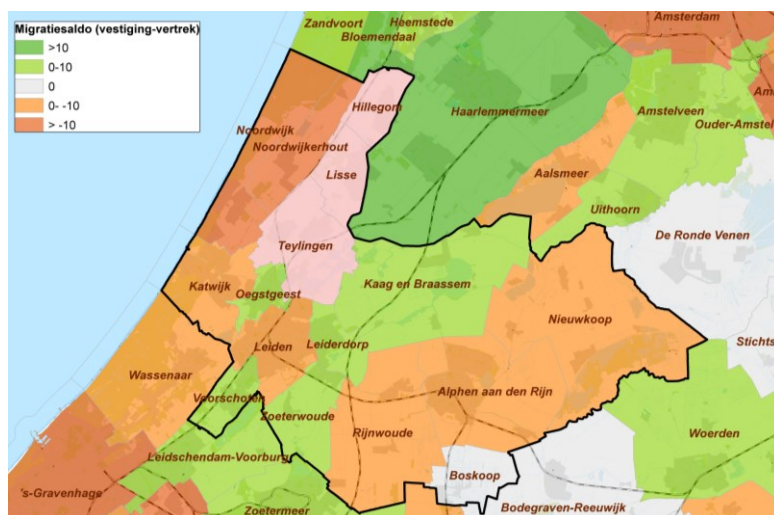
Bron: provincie Zuid-Holland

Er is samenhang tussen de kernen doordat er veel onderlinge migratie plaatsvindt en bewoners gebruik maken van de verschillende voorzieningen in de verschillende kernen. Met name Sassenheim, Lisse en Hillegom hebben een redelijk vergelijkbaar dorps woonmilieu. Dit wil niet zeggen dat de vijf kernen inwisselbaar zijn, de kernen hebben elk hun eigen karaktereigenschappen. Lisse kent het grootste en meest gevarieerde winkelaanbod van de kernen. Voorhout heeft een functie als woonlocatie voor gemeenten in de Leidse regio, en de gemeenten Noordwijk, Noordwijkerhout, Katwijk en Den Haag. Warmond heeft een groot contrast qua inkomensgroepen (zowel relatief veel huishoudens met een laag inkomen als met een hoog inkomen).

Kansen zijn gelegen in de ligging in een groen- en waterrijk gebied, nabij Leiden, Haarlem, Amsterdam, Schiphol en Den Haag. Hiermee is er veel werkgelegenheid in de directe nabijheid. Omdat de bereikbaarheid van de meeste kernen goed is, hebben zij potentie voor opvang van woningzoekenden uit de Randstad. Juist omdat de ker-

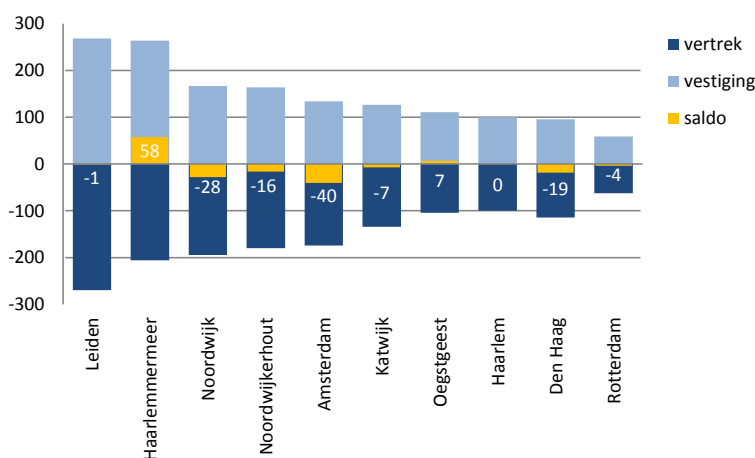
nen een dorps woonmilieu hebben, zijn deze voor veel mensen aantrekkelijker dan “new towns” als Nieuw-Vennep en Hoofddorp. De drie gemeenten kiezen ervoor om ieder ten minste te groeien voor de autonome behoefte. Inspelen op de opvangfunctie doen zij alleen als hiervoor de ruimtelijke mogelijkheden zijn, en na onderlinge afstemming. Er zijn wel inspanningen nodig om deze opvangfunctie waar te maken. De Bollen-3 kampte de afgelopen drie jaar met een negatief migratiesaldo. In figuur 2-4 is weergegeven met welke gemeenten de Bollen-3 een positief (groen) en met welke gemeenten de Bollen-3 een negatief (oranje) saldo kende in de periode 2011-2013. In figuur 2-5 een weergave van de top 10 gemeenten waaruit zich de afgelopen drie jaar gemiddeld de meeste personen zich hebben gevestigd in de Bollen-3 als geheel.

figuur 2-4 Kaart saldo vestiging en vertrek, aantal personen gemiddeld over de periode 2011-2013, Bollen-3 als geheel ten opzichte van de omliggende gemeenten



Bron: CBS Statline, bewerking RIGO

figuur 2-5 Binnenlandse vestiging en vertrek Bollen-3 2011-2013 (gemiddeld per jaar) met de top 10 gemeenten van vestiging.



Bron: CBS kerncijfers wijken en buurten

De kernen verschillen onderling en dit gegeven biedt kansen bij het realiseren van plannen voor de bovenregionale instroom. Hillegom heeft vooral een aantrekkingskracht op inwoners van Zuid-Kennemerland en de Haarlemmermeer. Lisse is aantrekkelijk voor met name de Haarlemmermeer en Teylingen is aantrekkelijk voor de Leidse regio, Den Haag en de gemeenten Katwijk, Noordwijk en Noordwijkerhout². Om de kansen voor nieuwbouw voor de bovenregionale instroom te vergroten, is afstemming binnen de Bollen-3 nodig. Hierbij wordt aangesloten bij de karakteristiek van iedere kern, zoals uitgewerkt in de lokale woonvisies. Door afstemming kan een overmaat aan plannen - met dezelfde woningtypologie – worden voorkomen. Ook met de omliggende gemeenten waar de sterkste migratierelatie mee is, is afstemming noodzakelijk. Zeker als deze gemeenten plannen realiseren die aansluiten bij het dorps woonmilieu van de kernen in de Bollen-3.

Dit is bijvoorbeeld het geval bij de geplande Parels aan de Ringvaart die de gemeente Haarlemmermeer bij Lisserbroek en Beinsdorp wil realiseren.

voetnoot

² Zie ook bijlage voor de data

3 THEMATISCHE UITWERKING

3.1 *Energetische kwaliteit bestaande voorraad*

In de Bollen-3 ligt meer dan voorheen een nadruk op het verbeteren en aanpassen van de bestaande woningvoorraad, om deze voorraad geschikt te maken voor de toekomstige woningvraag. Toenemende vergrijzing in combinatie met de trend dat ouderen langer zelfstandig willen en moeten wonen, stelt eisen aan de levensloopgeschiktheid van de voorraad. Hier gaan we verder op in bij paragraaf 3.6.

Eindigheid van fossiele brandstoffen en de gepaard gaande stijgende energieprijzen maken een energiezuinige woningvoorraad wenselijk. De ambitie van de Bollen-3 is om voor de huurwoningvoorraad in de sociale sector tenminste te voldoen aan de eisen van het energieakkoord dat VNG en Aedes hebben ondertekend: een gemiddelde energie-index van 1,25 / label B per eind 2020. De mate waarin de bestaande woningvoorraad al 'op orde' is, verschilt per gemeente.

Samenwerking en kennisdeling biedt een meerwaarde: instrumenten die nu op lokaal niveau worden ingezet, kunnen ook in de andere gemeenten bijdragen aan het behalen van deze gezamenlijke doelen.

Ambitie: de gemeenten hanteren een gezamenlijke aanpak om de energiestatistiek van de bestaande woningvoorraad te verbeteren. Wat betreft de woningvoorraad in de sociale huursector is het streven om in iedere kern een gemiddelde energie-index van 1,25 te behalen per eind 2020.

Uitgangspunten:

- Met corporaties worden afspraken gemaakt over het investeren in het verbeteren van de energiestatistiek van hun bestaande woningen, gericht op het behalen van een gemiddelde energie-index per kern van 1,25 per eind 2020. Corporaties geven prioriteit aan het verbeteren van de energetische duurzaamheid van woningen in kernen met de hoogste gemiddelde energie-index.
- Om woningverbetering in de particuliere voorraad te stimuleren start de Bollen-3 een gezamenlijk stimuleringsprogramma waardoor eigenaar-bewoners worden geïnformeerd over de mogelijkheden om hun woning aan te passen. Het Duurzaam bouwloket (www.duurzaambouwloket.nl) kan hier een rol in spelen. Dit Duurzaam bouwloket wordt ook benut voor het vergroten van de bewustwording van de inwoners van de Bollen-3 op het gebied van duurzaam (ver)bouwen, energie besparen en energie opwekken.

3.2 *Beschikbaarheid en doelgroepen*

3.2.1 *Omvang goedkope en betaalbare huurvoorraad*

Binnen Bollen-3 neemt de behoefte aan goedkope en betaalbare huurwoningen de komende jaren toe en neemt de bereikbaarheid van dit segment af. Dit komt enerzijds door een toename van het aantal huishoudens met een laag inkomen (tabel 3-1), en

anderzijds een gemiddeld hogere huurprijs door extra huurverhogingen in de afgelopen jaren.

Het invoeren van het 'passend toewijzen' per 2016 maakt dat de druk op de betaalbare huurvoorraad verder toe zal nemen. Pas op langere termijn neemt de druk op de voorraad sociale huurwoningen af, vanwege een afnemende vergrijzing en krimp van de doelgroep (zie tabel 3-1). Hierbij wordt uitgegaan van een matige economische groei. Alleen bij stagnatie zou de doelgroep in omvang toenemen. Volgens het huidige huurprijsbeleid van de corporaties neemt de goedkope (tot € 403, prijspeil 2015) en betaalbare voorraad (tot € 618, prijspeil 2015), die nodig is voor het passend toewijzen, af.

tabel 3-1 Ontwikkeling van de doelgroep 2012-2022 in de Bollen-3

Inkomen	economische ontwikkeling	aantal huishoudens in 2012	aantal huishoudens in 2022	verschil 2012-2022
tot €34.911	0% groei	11.275	12.245	970
	1,2% groei	11.275	10.825	-450
€34.911 - €45.000	0% groei	4.095	4.450	355
	1,2% groei	4.095	4.710	615
> €45.000	0% groei	18.430	20.040	1.610
	1,2% groei	18.430	21.175	2.745

Bron: CBS, Regionale inkomensgegevens, bewerking Companen

Ambitie: tot 2020 richt de Bollen-3 zich op het behouden van de omvang van de goedkope en betaalbare woningvoorraad in de sociale huursector om voldoende betaalbare huurwoningen voor de laagste inkomensgroepen (tot de inkomensgrenzen voor de huurtoeslag) beschikbaar te hebben. De slaagkans (de verhouding tussen het aantal actief woningzoekenden en het aantal toewijzingen) voor deze groepen blijft in alle gemeenten minimaal gelijk aan het huidige niveau. We streven bovendien na dat de primaire doelgroep (inkomen tot huurtoeslaggrens) gelijke slaagkansen heeft in iedere gemeente³.

Uitgangspunten:

- Bij het maken van prestatieafspraken met de corporaties zetten we in op ten minste het behoud van de goedkope en betaalbare woningvoorraad op basis van streefhuur.
- Om negatieve effecten van het passend toewijzen te vermijden, wordt jaarlijks het effect ervan op slaagkansen van huishoudens met een inkomen tot de huurtoeslaggrens gemonitord. De ambitie is dat de slaagkansen van deze groep ten minste gelijk blijft.
- Iedere gemeente stimuleert de nieuwbouw van betaalbare huurwoningen en gaat na of het mogelijk is om hiervoor uniforme grondprijzen te hanteren in de Bollen-3.

voetnoot

³ Volgens de rapportage van Woningnet april t/m december 2014 bedroeg de lokale slaagkans in Hillegom en Lisse 9% en in Teylingen 8%. Voor woningzoekenden van buiten de gemeente bedraagt de slaagkans in Teylingen en Hillegom 15% en in Lisse 13%.

- Gezamenlijk onderzoeken de gemeenten of leegstaande of vrijkomende panden benut kunnen worden voor het (eventueel tijdelijk) creëren van goedkope of betaalbare huurwoningen.

3.2.2 Beschikbaarheid voor middeninkomens

In de Bollen-3 is weinig woningaanbod beschikbaar voor huishoudens met een middeninkomen (inkomen tussen € 34.911 en € 44.000, prijspeil 2015). Deze groep huishoudens komt niet meer in aanmerking voor een huurwoning in de sociale huursector. Huurwoningen in de geliberaliseerde sector (vanaf € 710 tot circa € 900, prijspeil 2015) en goedkope koopwoningen tot circa € 187.000 zijn voor deze huishoudens nog haalbaar. Maar dit aanbod is zeer beperkt beschikbaar. De aanwezigheid van dit aanbod kan ook een bijdrage leveren aan de doorstroming, namelijk voor sociale huurders die een inkomensstijging mee gaan maken of al hebben meegemaakt.

Er is een verschil in de koopprijs die voor de middeninkomens haalbaar is, zo blijkt uit de tabel hieronder. De 'instapprijs' van een eengezinswoning in de regio bedraagt circa € 180.000 à € 190.000 (koopprijs goedkoopste courante eengezinswoning). Onder deze prijs zijn er geen courante koopwoningen te vinden. Hiervoor is een inkomen nodig van minimaal € 44.675 (bron: Rabobank 2015). Juist in de categorie tussen € 146.000 en € 187.000 is daarom aanvullend aanbod nodig, voor de middeninkomens.

Indicatie leencapaciteit naar inkomen

Bruto jaarinkomen	Woningwaarde v.o.n.
€ 34.911	€ 146.000
€ 40.000	€ 168.000
€ 44.675	€ 187.000
€ 47.000	€ 200.000

Bron: Rabobank, 2015.

Ambitie: De Bollen-3 wil een sterke woonregio zijn en voor iedere doelgroep passend woningaanbod bieden. We vergroten het aanbod voor huishoudens met een middeninkomen. Dit zijn huishoudens met een inkomen tussen € 34.911 en € 44.675. Neven-doel is het vergroten van de doorstroming uit de sociale huursector.

Uitgangspunten:

- Iedere gemeente vergroot het woningaanbod voor huishoudens met een middeninkomen, door:
 - in het nieuwbouwprogramma
 - minimaal 10% goedkope koop (v.o.n.-prijs tot € 187.000, prijspeil 2015) op te nemen.
 - minimaal 10% dure huurwoningen in de prijsklasse € 710 tot € 900 op te nemen.
 - de corporaties te vragen om dure huurwoningen in hun bezit (huurprijs € 710 tot € 900) uitsluitend aan huishoudens met een middeninkomen toe te wijzen.
- Aan corporaties wordt gevraagd om bij eventuele verkoop van huurwoningen te richten op de doelgroep huishoudens met een middeninkomen.

- De gemeenten in de Bollen-3 willen waarborgen dat goedkope koopwoningen (v.o.n. < € 187.000) duurzaam beschikbaar blijven voor huishoudens met een middeninkomen. Gemeenten en corporaties brengen samen de mogelijkheden hiertoe in beeld en maken voor juli 2016 een keuze voor inzet van deze mogelijkheden.

3.3 **Nieuwbouw**

3.3.1 **Kwantitatief programma nieuwbouw**

Om een goede afstemming van de bouwplannen mogelijk te maken, is het van belang om naar de woningbehoefteraming en de plancapaciteit van de gemeenten in de Bollen-3 te kijken. In de regio Holland Rijnland wordt de Woningbehoefteraming van de provincie gehanteerd: WBR 2013.

tabel 3-2 *Uitkomsten WBR prognose*

	Hillegom	Lisse	Teylingen	Bollen-3
WBR 2012-2019	553	776	1.069	2.398
WBR 2020-2029	166	522	1.003	1.691
totaal	719	1.298	2.072	4.089

Deze behoefteaming gaat uit van de autonome woningbehoefte vanuit de lokale bevolking, plus het buitenlandse migratiesaldo. Naast de autonome behoefte zorgen ook per saldo vestiging of vertrek van personen voor respectievelijk meer of minder woningbehoefte. Hoewel de afgelopen jaren (2011-2013) per saldo mensen uit de Bollen-3 vertrokken, hebben de Bollen-3 over een langere termijn (2006-2013) wel huishoudens van buiten weten aan te trekken. Gemiddeld vestigden zich per saldo ruim 30 huishoudens per jaar (Bron: CBS Statline). De potentiële woningbehoefte is dan ook groter dan de autonome behoefte.

Met name de wijze waarop qua nieuwbouw wordt ingespeeld op deze potentiële extra woningbehoefte dient wel tussen de gemeenten afgestemd te worden, zowel kwantitatief als kwalitatief. Zonder afstemming bestaat het risico op een overaanbod aan plannen. Toevoegingen dienen uiteraard bij te dragen aan de gewenste ontwikkeling van de kernen, zoals in de lokale woonvisies omschreven.

Ambitie: de Bollen-3 realiseren ten minste de woningbouwaantallen uit de Woningbehoefteraming 2013. Indien sprake is van aanvullende woningbouwplannen, wordt twee keer per jaar afgestemd in Bollen-3-verband, en jaarlijks met gemeenten Noordwijk, Noordwijkerhout, de regio Holland Rijnland en Haarlemmermeer welke aantallen woningen op welke locaties worden gerealiseerd.

3.3.2 **Energetische kwaliteitseisen nieuwbouwwoningen**

De Bollen-3 streeft naar een energieneutrale woningvoorraad (koop- en huurwoningen) op langere termijn. Het energetisch verbeteren van huurwoningen is echter niet altijd in het voordeel van de (toekomstige) huurder. Investerings zorgen voor een hogere woningkwaliteit en daarmee een hogere basishuurprijs (stijging WWS-punten), een stijging die niet altijd wordt opgevangen door een lagere energielast. Op

de korte termijn wordt prioriteit gegeven aan de betaalbaarheid van het wonen. Dit betekent dat in de komende periode op het niveau van de Bollen-3 geen extra kwaliteitseisen worden gesteld aan nieuw te bouwen sociale huurwoningen en goedkope koopwoningen (qua duurzaamheid en levensloopgeschiktheid) die verder gaan dan het Bouwbesluit, maar dat iedere gemeente per project maatwerk zal bieden, afhankelijk van de doelgroep en de locatie van het project. Daarbij geldt dat wat betreft duurzaamheidseisen de EPC-norm zoals in het Bouwbesluit is opgenomen, naar verwachting verder aangescherpt zal worden van 0,4 nu naar 0,2 per 31 december 2020.

Uitgangspunt:

- De drie gemeenten zijn terughoudend met op het Bouwbesluit aanvullende kwaliteitseisen voor nieuwbouw (sociale huurwoningen en goedkope koopwoningen). Op basis van maatwerk stellen de individuele gemeenten afhankelijk van de doelgroep, de locatie en de prijsklasse van het nieuwbouwproject eventuele aanvullende kwaliteitseisen.

3.3.3 **Kwalitatief programma nieuwbouw**

De Bollen-3 heeft, net als de rest van Nederland, te kampen met een vergrijzende bevolking. Er is sprake van een toename van vooral oudere huishoudens en van één- en tweepersoonshuishoudens. De woningbehoefte verandert van vooral woningen voor gezinnen naar woningen voor kleinere huishoudens en senioren. Hoewel het merendeel van deze huishoudens al ergens woont, zal in het woningbouwprogramma van de Bollen-3 aandacht moeten bestaan voor (de betaalbaarheid van) nieuwbouwwoningen voor kleinere huishoudens en de geschiktheid van deze woningen voor ouderen.

Bij het bepalen van het kwalitatieve programma is gekeken naar de volgende aspecten: de huidige druk op de woningmarkt (huur en koop), de toekomstige vraagontwikkeling en gewenste aanvullingen op het karakter van de kernen. Dit laatste wordt in de lokale woonvisies bepaald. De woningmarktkansen zijn als volgt (zie ook bijlage):

- Zeer kansrijk is het toevoegen van goedkope eengezinskoopwoningen, sociale eengezinshuurwoningen en (beperkt) sociale huurappartementen.
- Er is een latente vraag naar duurdere eengezinskoopwoningen (tussen € 250.000 en 400.000). Woningprijzen daarboven vormen een nichemarkt.
- Dure koopappartementen vanaf circa € 250.000 vormen een risicomarkt. Er is een forse overmaat aan plannen en de afzetkansen zijn matig.

Sociale huur: Binnen Bollen-3 neemt de behoefte aan goedkope en betaalbare huurwoningen de komende jaren toe door demografische ontwikkelingen (vergrijzing). De bereikbaarheid neemt af (lage doorstroming naar de koopsector). Pas op de lange termijn neemt de druk af vanwege krimp van de doelgroep. Dit betekent dat er nu toevoegingen nodig zijn van sociale huurwoningen, met name voor ouderen.

Goedkope koop: er zijn woningen tussen € 146.000 en € 187.000 nodig voor huishoudens met een middeninkomen (tussen €34.911 en €44.675), omdat zij niet in een sociale huurwoning terecht kunnen maar ook te weinig verdienen voor een eengezinskoopwoning in de regio. Toevoegen van dit segment helpt ook om de doorstroming te

bevorderen. De vraag komt vooral van jonge huishoudens (met kinderen). Circa 25% van de huishoudens heeft dit inkomen.

Vrije sector huur: voor het deel van de middeninkomens dat geen woning wil of kan kopen is de markt voor vrije-sector-huur interessant.

Dure koopwoningen: De vraag naar dure woningen (> €250.000) is latent: vragers kunnen pas verhuizen als zij hun huidige woning verkopen. Dit is in de huidige woningmarkt nog steeds lastig (maar hier komt wel verbetering in).

Ambitie: Jaarlijks stemmen de gemeenten het kwalitatieve woningbouwprogramma van de Bollen-3 bestuurlijk af. Dit betreft de plannen die in de pijplijn zitten en de komende vijf jaar gerealiseerd zullen worden, met bijzondere aandacht voor plannen voor de komende twee jaar. De afzonderlijke kernen beconcurreren elkaar niet. Er is bijzondere aandacht voor het realiseren van bereikbaar woningaanbod voor lage en middeninkomens, zowel in de goedkope koopsector als in de sociale huursector. Op lokaal niveau wordt invulling gegeven aan het eigen accent per kern.

Uitgangspunten:

- Als richtlijn in de Bollen-3 geldt dat per gemeente het woningbouwprogramma minimaal 30% sociale woningen bevat. Dit betreft sociale huurwoningen met een huurprijs tot € 710 en goedkope koopwoningen met een v.o.n-prijs tot € 187.000 (prijspeil 2015). Dit programma bevat per gemeente tenminste 15% sociale huur en tenminste 10% goedkope koop.
- Het goedkope koopprogramma wordt onderverdeeld naar prijscategorieën zoals omschreven in paragraaf 3.2;
- Bovenstaande percentages betreffen een ondergrens; de ambitie is om meer woningen in de genoemde prijsklassen te realiseren. De precieze invulling van de woningbouwprogramma's wordt jaarlijks afgestemd, onderling en met de direct omliggende gemeente waarmee een sterke migratierelatie is.
- Per gemeente wordt op minimaal één locatie (ook) grondgebonden woningen (met buitenruimte) geschikt voor ouderen gerealiseerd.
- Overige woningcategorieën leveren een bijdrage aan het lokale accent en worden op lokaal niveau bepaald én afgestemd met de gemeenten van de Bollen-3 en binnen de regio Holland-Rijnland.

3.4 Huisvesting specifieke doelgroepen

Een aantal specifieke doelgroepen op de woningmarkt heeft hulp nodig bij het vinden van huisvesting in de Bollen-3. De gemeenten in de Bollen-3 voelen zich gezamenlijk verantwoordelijk voor de huisvesting van deze specifieke doelgroepen. De komende jaren gaat extra aandacht uit naar statushouders en arbeidsmigranten.

De taakstelling voor de opvang van statushouders is in de Bollen-3 verdubbeld ten opzichte van de eerste helft van 2014, en zal naar verwachting nog verder toenemen. Hier ontstaat een toenemende druk op de voorraad goedkope en betaalbare huurwoningen. In veel gevallen gaat het om alleenstaanden of grote gezinnen.

Naast de statushouders vormt de groep arbeidsmigranten een specifieke doelgroep die aandacht behoeft in het woonbeleid. In de Bollen-3 werken naar schatting 2.400 arbeidsmigranten (bron: quickscan EU-arbeidsmigranten, 2013). Een deel hiervan vestigt zich permanent en weet via reguliere woonruimteverdeling woonruimte te vinden of koopt een woning. Om in kwalitatief en kwantitatief opzicht in voldoende huisvesting te voorzien voor arbeidsmigranten die zich niet permanent vestigen, is in de Duin- en Bollenstreek in het “Convenant en richtlijnen arbeidsmigranten” overeengekomen dat er een plan van aanpak moet worden opgesteld voor realisatie van tijdelijke huisvesting.

Ambitie: De gemeenten in de Bollen-3 voelen zich gezamenlijk verantwoordelijk voor de huisvesting van specifieke doelgroepen en pakken gezamenlijk de opgave aan. De komende jaren wordt in de Bollen-3 ingezet op het bieden van huisvesting aan statushouders en arbeidsmigranten. Ongeacht de ligging van de locatie(s) waar huisvesting wordt gerealiseerd, leveren de drie gemeenten ieder een bijdrage.

Uitgangspunten:

- Vooruitlopend op het plan van aanpak dat in de Duin- en Bollenstreek wordt opgesteld, gaan de gemeenten in de Bollen-3 gezamenlijk op zoek naar één of meerdere locaties voor (tijdelijke) huisvesting van arbeidsmigranten en faciliteren de realisatie hiervan.
- De drie gemeenten gaan met de corporaties op zoek naar mogelijkheden om een opvanglocatie voor de tijdelijke huisvesting van statushouders te realiseren buiten de reguliere huurwoningvoorraad. Hiertoe kan bijvoorbeeld een leegstaand of vrijkomend kantoorpand of zorggebouw worden benut.
- Samen met de corporaties wordt (/worden de gevolgen van) de realisatie van de taakstelling voor de huisvesting van statushouders gemonitord.

3.5 **Betaalbaarheid**

Door de economische crisis en een stijging van huurprijzen in navolging van Rijksbeleid, is betaalbaarheid van het wonen een speerpunt geworden. Samenwerking in de Bollen-3, met de corporaties, is noodzakelijk om te voorkomen dat huishoudens in de knel komen. Iedere gemeente hanteert al gemeentelijk armoedebeleid om de huishoudens met de laagste inkomens te ondersteunen. Deze woonvisie voor de Bollen-3 richt zich op aanvullende maatregelen om de betaalbaarheid van het wonen te bevorderen.

Ambitie: de gemeenten in de Bollen-3 bevorderen de betaalbaarheid van het wonen en willen voorkomen dat huishoudens uit hun woning worden gezet vanwege een huurachterstand. Zij zetten hier gezamenlijk beleid voor in.

Uitgangspunten:

- Met de corporaties worden afspraken vastgelegd over gematigde huurverhogingen (zie ook 3.2: aantal goedkope en betaalbare huurwoningen ten minste handhaven), het verbeteren van de energieprestaties en het verlagen van servicekosten van bestaande woningen en het bevorderen van de energiebewustwording van huurders;

- Samen met de corporaties en de ISD Bollenstreek worden huisuitzettingen voorkomen volgens het *Convenant voorkoming huisuitzetting*;
- Bij het maken van prestatieafspraken met de corporaties wordt bezien welke eventuele aanvullende instrumenten in de Bollen-3 worden ingezet om huishoudens die qua woonlasten in de knel komen, tijdig te helpen;
- Iedere gemeente voorziet in schulddienstverlening.

3.6 **Wonen en zorg**

Het aandeel oudere huishoudens neemt de komende jaren aanzienlijk toe. Dit is een trend die zich in de Bollen-3 voordoet, net als in de rest van Zuid-Holland en Nederland. Door de vergrijzing enerzijds en het langer zelfstandig wonen van mensen met een zorgvraag anderzijds en omdat indicaties voor verblijf in een zorginstelling zijn aangescherpt, groeit de behoefte aan specifieke woonzorgvormen buiten de instellingen. Deze ontwikkeling vraagt om levensloopgeschikte woningen, domotica en voldoende voorzieningen en diensten die in de nabije omgeving aangeboden worden. Ook vraagt het om inzicht in de toekomstige woningbehoefte van mensen met een zorgvraag (VG, LG en GGZ). Tegelijkertijd zal vanwege bezuinigingen in de Wmo een groter beroep gedaan worden op mantelzorg en andere vormen van informele ondersteuning. In de beleidsnota Wmo 2015-2016 van de Bollen-5 gemeenten is de volgende visie neergelegd: “De inwoners van de Duin en Bollenstreek kunnen allemaal meedoen, kunnen zich ontplooien en verantwoordelijkheid nemen voor zichzelf, voor elkaar en de leefomgeving. Voor de groep inwoners voor wie dat geheel of gedeeltelijk niet haalbaar is, is tijdelijke of langdurige ondersteuning beschikbaar.” Op basis hiervan wordt momenteel gewerkt aan een *Actieplan 2015 Wonen, Zorg en Welzijn Bollen 5 en Katwijk*. In aanvulling op en aansluiting bij dit actieplan hebben de gemeenten in de Bollen-3 op het gebied van wonen de volgende ambitie:

Ambitie: in Bollen-3 wordt langer zelfstandig wonen mogelijk gemaakt. Voor alle doelgroepen die voorheen in een intramurale instelling terecht konden en nu zelfstandig gaan wonen, is voldoende passende woonruimte en voldoende ondersteuning beschikbaar.

Uitgangspunten

Zorgvoorzieningen/-steunpunten/-diensten

- Gemeenten hebben afzonderlijk afspraken met diverse partners in de eigen gemeenten. Het is van belang dat er een gezamenlijke aanpak komt. De gemeenten treden gezamenlijk in overleg met aanbieders van zorg en welzijn om een goed voorzieningen en dienstenaanbod te realiseren dat aansluit bij de vraag en behoefte van inwoners. Ervaringen en pilots van afzonderlijke gemeenten worden met elkaar gedeeld.
- We streven naar een voorzieningen- en dienstenaanbod voor zorg of ontmoeting dat aansluit bij de vraag en in ieder geval zodanig is gespreid over de kernen van de gemeenten, dat het voldoende bereikbaar is. In sommige gevallen zal het ook aan huis geboden moeten (kunnen) worden.

Nieuwbouw en woningaanpassing

- De gemeenten in de Bollen-3 brengen gezamenlijk in kaart welke vraag naar zelfstandig wonen ontstaat als gevolg van extramuralisering in de zorg. Hierbij werken zij samen met de woonzorgaanbieders. Op basis van nog uit te voeren onderzoek worden nieuwe woningen gerealiseerd die geschikt zijn voor ouderen en zorg, deels in een beschermde en beschutte woonvorm.
- In iedere kern in de Bollen-3 wordt minimaal één locatie gerealiseerd met (ook) grondgebonden woningen met buitenruimte, geschikt voor ouderen.
- De gemeenten in de Bollen-3 zetten samen een stimuleringsprogramma op om eigenaar-bewoners aan te sporen om hun woning tijdig aan te passen zodat zij langer in hun woning kunnen blijven wonen. Ook bewoners van vrije sector huurwoningen (in eigendom van particuliere verhuurders) worden benaderd via het stimuleringsprogramma.
- Bij renovaties door corporaties worden complexen of woningen bestemd voor ouderen waar mogelijk aangepast zodat ouderen langer zelfstandig in hun woning kunnen blijven wonen.
- In het concept *Actieplan 2015 Wonen, Zorg en Welzijn Bollen 5 en Katwijk* is opgenomen dat een (sub)regionale pilot start waarbij ook ISD wordt betrokken om de woningaanpassingen aan de bestaande voorraad te financieren. Momenteel is de uitwerking hiervan nog in onderzoek. Vanaf volgend jaar komt hier meer duidelijkheid over.
- De gemeenten in de Bollen-3 houden met de inrichting van het openbaar gebied rekening met de toegankelijkheid ervan en het gebruik van de ruimte door ouderen en zorgbehoevenden. In het concept *Actieplan 2015 Wonen, Zorg en Welzijn Bollen 5 en Katwijk* is opgenomen dat criteria voor het inrichten van de openbare ruimte worden afgestemd.
- Woningen die reeds zodanig (vanuit de Wmo) zijn aangepast, dat deze volledig geschikt zijn voor zorgvragers, worden eerst aangeboden aan huishoudens met een zorgbehoefte.

BIJLAGE: DEFINITIES EN BEGRIPPEN

Begrip / definitie		Bron / ont-leend aan								
Prijsgrens huurwoning in de sociale sector / liberalisatiegrens	€ 710,68	Ministerie van BZK. Prijsgrenzen geldend van 1 januari 2015 tot en met 31 december 2015.								
Aftoppingsgrens hoog	€ 618,24									
Aftoppingsgrens laag	€ 576,87									
Kwaliteitskortingsgrens	€ 403,06									
Dure huur	Woningen met een huurprijs boven de liberalisatiegrens van € 710,68									
Middeldure huur	Woningen met een huurprijs tussen de aftoppingsgrens hoog van € 618,24 en de liberalisatiegrens van € 710,68									
Betaalbare huur	Woningen met een huurprijs tussen de kwaliteitskortingsgrens € 403,06 en de aftoppingsgrens hoog van € 618,24									
Goedkope huur	Woningen met een huurprijs tot aan de kwaliteitskortingsgrens van € 403,06									
Dure koopwoning	Koopwoningen met een prijs vanaf € 250.000	Afgestemd op hypotheekmogelijkheden per januari 2015								
Middeldure koopwoning	Koopwoning met een prijs tussen € 187.000 en € 250.000									
Goedkope koopwoning	Koopwoning met een prijs tot € 187.000									
Primaire doelgroep	Huishoudens met een belastbaar jaarinkomen en vermogen onder de grens waarop men in aanmerking komt voor huurtoeslag. De inkomensgrenzen zijn als volgt: <table border="1" style="margin-left: 20px;"> <tr> <td>Eenpersoonshuishouden < 65 jaar</td> <td>€ 21.950</td> </tr> <tr> <td>Eenpersoonshuishouden ≥ 65 jaar</td> <td>€ 21.950</td> </tr> <tr> <td>Meerpersoonshuishouden < 65 jaar</td> <td>€ 29.800</td> </tr> <tr> <td>Meerpersoonshuishouden ≥ 65 jaar</td> <td>€ 29.825</td> </tr> </table>	Eenpersoonshuishouden < 65 jaar	€ 21.950	Eenpersoonshuishouden ≥ 65 jaar	€ 21.950	Meerpersoonshuishouden < 65 jaar	€ 29.800	Meerpersoonshuishouden ≥ 65 jaar	€ 29.825	Ministerie van BZK, prijspeil 2015
Eenpersoonshuishouden < 65 jaar	€ 21.950									
Eenpersoonshuishouden ≥ 65 jaar	€ 21.950									
Meerpersoonshuishouden < 65 jaar	€ 29.800									
Meerpersoonshuishouden ≥ 65 jaar	€ 29.825									
Secundaire doelgroep	Huishoudens die niet tot de primaire doelgroep behoren en een belastbaar jaarinkomen hebben tot € 34.911.									
Doelgroep van beleid	De primaire doelgroep plus de secundaire doelgroep.									
Middeninkomens	Huishoudens met een belastbaar jaarinkomen tussen € 34.911 en € 44.675.									
Hogere inkomens	Huishoudens met een belastbaar jaarinkomen boven € 44.675.									
Jongere	Huishouden in de leeftijd tot 23 jaar.									
Starter	Een huishouden dat voor verhuizing niet zelfstandig woonde en daarna hoofdbewoner van een woning is.									
		Ministerie van BZK								
		CBS								

BIJLAGE: ZICHT OP DE WONINGMARKT

Op basis van het regionale woningmarktonderzoek Holland-Rijnland en gesprekken met marktkenner die recentelijk in de regio zijn gevoerd, is het volgende beeld van de woningmarkt te schetsen:

- De zeer kansrijke projecten zijn goedkope eengezinskoopwoningen, sociale eengezinshuurwoningen en (beperkt) sociale huurappartementen.
- Er is een latente vraag naar duurdere koopwoningen (tussen € 250.000 en € 400.000). Woningprijzen daarboven vormen een nichemarkt.
- Dure koopappartementen vormen een risicomarkt. Er is een forse overmaat aan plannen en de afzetkansen zijn matig.

Toelichting:

Goedkope en betaalbare koop: In de Bollen-3 is weinig woningaanbod beschikbaar voor huishoudens met een middeninkomen (inkomen tussen € 34.911 en € 44.675, prijspeil 2015). Dit komt omdat de “instapprijs” van een eengezinswoning in de regio bedraagt tussen de € 180.000 en € 190.000. Onder deze prijs zijn er geen courante koopwoningen te vinden. Hiervoor is een inkomen nodig van circa € 44.675 (bron: Rabobank 2015). Huishoudens met een inkomen net daaronder vallen tussen wal en schip, omdat zij niet in aanmerking komen voor een sociale huurwoning en geen eengezinskoopwoningen kunnen kopen. Dit remt ook doorstroming van scheefwoners (circa 30% in de regio (bron: Stek)).

Ongeveer een kwart van de huishoudens in de regio heeft een middeninkomen.

Indicatie leencapaciteit naar inkomen

Bruto jaarinkomen	Woningwaarde v.o.n.
€ 34.911	€ 146.000
€ 40.000	€ 168.000
€ 44.675	€ 187.000
€ 47.000	€ 200.000

Bron: Rabobank, 2015.

De vraag naar betaalbare (< €250.000) en met name goedkope (< € 187.000) koopwoningen komt primair van jongere huishoudens, zij richten zich vooral op eengezinswoningen. Deze huishoudens kunnen minder financieren dus moeten zij eerst sparen. Vervolgens willen zij doorgaans meteen een eengezinswoning kopen. Appartementen zijn voor jongere huishoudens minder interessant.

Sociale huur: Het gevolg van bovenstaand beeld is een statische koopwoningmarkt met weinig doorstroming. Dit zorgt voor toenemende druk op de sociale huurmarkt: huurders die in inkomen vooruit zijn gegaan, kunnen vaak niet doorstromen naar een koopwoning omdat er weinig betaalbaar aanbod is.

Voor jongeren en (jonge) gezinnen is een koopwoning vaak (nog) niet bereikbaar. Zij moeten vervolgens lang wachten op een sociale huurwoning, of wijken noodgedwon-

gen uit naar goedkopere gemeenten als zij willen kopen. Een deel van deze doelgroep verdient bovendien net teveel voor een sociale huurwoning.

Tot slot blijkt uit de provinciale huishoudensprognose dat maar liefst 90% van de huishoudensgroei van de autonome woningbehoefte (WBR) voor rekening komt van eenpersoonshuishoudens. Voor de eigen inwoners is er een grote behoefte aan woningen die hiervoor geschikt zijn: veelal woningen voor ouderen, zij willen doorgaans huren. Uit diverse (landelijke) studies blijkt dat de prijs die ouderen willen betalen niet zo hoog is. Vaak wonen zij goedkoop (hypothek afbetaald, lange woontijd in sociale huurwoningen) en willen zij geen grote woonlastensprong maken.

Vrije sector huur: Deze ontwikkeling biedt eventueel kansen voor de markt voor vrije-sector-huurwoningen. Echter, deze vraag is nog spannend en niet zichtbaar op gang gekomen. Dit zal tijd vergen. De prijs-kwaliteitverhouding dient uitstekend te zijn, anders verhuizen ouderen niet. Bovendien geven grote beleggers aan dit soort woningen alleen in grotere steden te willen realiseren, waardoor aanbod van kleinere marktpartijen zal moeten komen.

Dure koopwoningen: De vraag naar dure woningen (€250.000 tot €400.000) is latent: vragers kunnen pas verhuizen als zij hun huidige woning verkopen. Dit is in de huidige woningmarkt nog steeds lastig, al is de markt in 2015 beter aan het worden.

BIJLAGE - MIGRATIE NAAR HERKOMST

Teylingen - totaal 2006-2013			
	Vestiging in Teylingen	Vertrek uit Teylingen	Saldo
Bollen 3:	1.208	1.333	-125
Hillegom	358	385	-27
Lisse	850	948	-98
Bollen 5 (inclusief Bollen-3):	2.693	3.024	-331
Noordwijk	971	975	-4
Noordwijkerhout	514	716	-202
Regio Leiden:	2.796	2.134	662
Leiden	1.766	1.332	434
Leiderdorp	225	163	62
Oegstgeest	805	639	166
Overig:			
Haarlemmermeer	409	385	24
Corop Amsterdam (incl H'meer)	1.023	1.101	-78
Agglomeratie Haarlem	215	183	32
Provincie Zuid Holland	8.608	7.923	685
Provincie Noord-Holland	1.516	1.549	-33
Nederland	11.624	11.211	413

Hillegom - totaal 2006-2013			
	Vestiging in Hillegom	Vertrek uit Hillegom	Saldo
Bollen 3:	1.128	1.104	24
Teylingen	385	351	34
Lisse	743	753	-10
Bollen 5 (inclusief Bollen-3):	1.779	1.694	85
Noordwijk	252	200	52
Noordwijkerhout	399	390	9
Regio Leiden:	401	380	21
Leiden	326	317	9
Leiderdorp	29	25	4
Oegstgeest	46	38	8
Overig:			
Haarlemmermeer	1.105	1.023	82
Corop Amsterdam (incl H'meer)	1.548	1.458	90
Agglomeratie Haarlem	1.290	972	318
Provincie Zuid Holland	3.065	2.880	185
Provincie Noord-Holland	3.167	2.731	436
Nederland	7.001	6.549	452

Lisse - totaal 2006-2013			
	Vestiging in Lisse	Vertrek uit Lisse	Saldo
Bollen 3:	1.700	1.593	107
Teylingen	948	850	98
Hillegom	752	743	9
Bollen 5 (inclusief Bollen-3):	2.349	2.230	119
Noordwijk	251	234	17
Noordwijkerhout	398	403	-5
Regio Leiden:	476	492	-16
Leiden	317	390	-73
Leiderdorp	70	31	39
Oegstgeest	89	71	18
Overig:			
Haarlemmermeer	810	734	76
Corop Amsterdam (incl H'meer)	1.111	1.144	-33
Agglomeratie Haarlem	236	238	-2
Provincie Zuid Holland	3.694	3.724	-30
Provincie Noord-Holland	1.529	1.397	132
Nederland	5.847	6.095	-248

Bron: CBS

DEEL 2

Woonvisie Teylingen

2015-2020

Een nieuwe woonvisie

In 2008 hebben we samen met de corporaties Warmunda, Vooruitgang en Stek onze ambities en inzet neergelegd in de Woonvisie Teylingen 2008-2020. De woonvisie is aan vernieuwing toe door economische en maatschappelijke ontwikkelingen en veranderingen in regelgeving (zowel in de huur- als de koopsector) die een behoorlijke impact hebben op het functioneren van de woningmarkt. Reden om de woonvisie voor Teylingen te actualiseren.

We presenteren hierbij de nieuwe woonvisie 2015-2020. In deze woonvisie, met een scherpe (woon-)focus, werken we thematisch concrete doelen en strategieën uit, rekening houdend met een realistische opgave en een realistisch tempo.

We hebben de woonvisie ingedeeld naar vijf belangrijke thema's: bestaande kernen en bestaande voorraad, duurzaamheid, wonen met zorg, beschikbaarheid en doelgroepen, en betaalbaarheid. Bij ieder thema geven we eerst onze diagnose en daarna onze visie en de instrumenten die we willen inzetten. We sluiten de woonvisie af met het hoofdstuk 'Naar een optimale woningvoorraad' waar het nieuwbouwprogramma aan de orde komt en een uitvoeringsprogramma waarin acties zijn opgenomen voor de periode 2015-2017.

De woonvisie bevat de visie tot 2020, het uitvoeringsprogramma wordt medio 2017 geactualiseerd. Hiermee behoudt het document haar levendig en actueel karakter.



Hoe is de woonvisie tot stand gekomen?

De woonvisie is een document van de gemeente, waarin de gemeente verwoordt wat ze voor ogen heeft bij het wonen in Teylingen, wat ze daaraan zelf bijdraagt en wat van derden wordt gevraagd. De uitvoering van het woonbeleid ligt in belangrijke mate bij andere partijen. Samenwerkende partijen zijn dan ook betrokken bij het opstellen van deze visie, om kennis te delen en te weten welke kansrijke ontwikkelingen andere partijen voor ogen hebben.

Diverse onderzoeken en reeds bestaande visiedocumenten vormen de basis voor deze woonvisie. In een Politiek Café in december 2014 is gediscussieerd over de opgaven en zijn verwachtingen verkend. Daar was een breed gezelschap van experts aanwezig, vanuit bewoners, corporaties, makelaars, projectontwikkelaars en welzijn en zorg. In februari 2015 is met deze groep ook een tussenstand van de woonvisie besproken. In april is een inloopavond georganiseerd en in mei zaten de huurdersbelangenorganisaties aan tafel. De drie corporaties zijn belangrijke partners in het traject, omdat zij ongeveer een kwart van de woningen in Teylingen bezitten. Zij maakten, naast een brede vertegenwoordiging vanuit de gemeente en een makelaar, deel uit van de projectgroep voor het opstellen van de woonvisie.

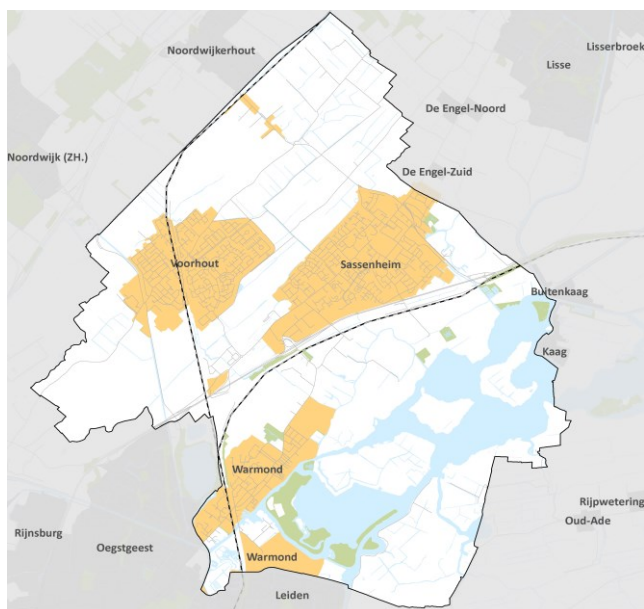
Terugblik vorige woonvisie

De gemeente Teylingen heeft in 2008 de woonvisie Teylingen 'Een kijk op het wonen in Sassenheim, Voorhout en Warmond' voor de periode 2008-2020 vastgesteld. De algemene richtingen uit de woonvisie staan nog steeds overeind. *"Teylingen wil een gemeente zijn waarin het goed wonen is in een dorpse sfeer met voldoende voorzieningen voor verschillende leeftijdsgroepen. Teylingen wil bereikbaar zijn voor huishoudens met verschillende inkomensniveaus, de identiteiten van de drie kernen behouden en versterken en op haar grondgebied ook ruimte beschikbaar houden voor recreatie, natuur en bedrijvigheid"*. Begrippen als flexibiliteit en bestaande voorraad werden benadrukt. In de toekomst zullen deze nog belangrijker worden als gevolg van een veranderende markt waarin onder andere de vergrijzing een prominente invloed op de woningmarkt zal hebben.

Schets van Teylingen

De Gemeente Teylingen

De gemeente Teylingen is gunstig gelegen in een groen en waterrijk gebied tussen de steden Leiden en Haarlem. De aanwezigheid van de A44 en treinstations in Sassenheim en Voorhout zorgen voor een uitstekende bereikbaarheid vanuit alle richtingen. Ook ten opzichte van Schiphol is Teylingen zeer gunstig gelegen. De gemeente kent bijna 36.000 inwoners, circa 14.600 huishoudens (CBS, 1-1-2014). De inwoners in Teylingen zijn zeer tevreden over hun woning en woonomgeving, zo blijkt uit het WoON onderzoek 2012 onder de Teylingse inwoners. Typerend voor Teylingen is de grote voorraad grondgebonden koopwoningen, relatief veel in het duurdere segment (boven de €400.000) en in het segment tussen de €250.000 en €300.000. Teylingen maakt onderdeel uit van de regio Holland-Rijnland. Binnen deze regio zoekt de gemeente de samenwerking op met verschillende buurgemeenten. Niet alleen vanwege de onderlinge woningmarktrelatie waarin over en weer verhuizingen plaatsvinden, maar ook om gezamenlijke beleidsuitgangspunten te formuleren en van elkaar te leren.

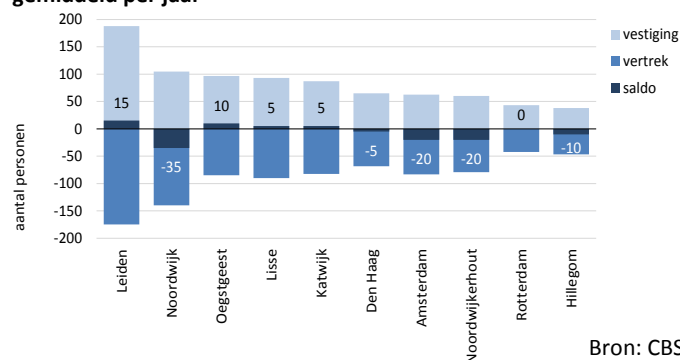


Gegevens kernen

	inwoners (1-1-2014)	woningen (1-1-2013)	% > 65 jaar (1-1-2014)	% hh. laag inkomen (< €25.100) (1-1-2013)	% hh. hoog inkomen (> €46.500) (1-1-2013)	% corporatiebezit (1-1-2013)	% overige huur (1-1-2013)	% appartement (1-1-2013)	% bouwjaar > 2000 (1-1-2013)
Sassenheim	15.550	6.540	19%	33%	25%	29%	11%	29%	10%
Voorhout	15.220	5.810	13%	23%	36%	16%	12%	14%	17%
Warmond	4.960	2.000	25%	37%	30%	34%	10%	25%	7%
Gemeente Teylingen	35.740	14.350	17%	30%	30%	24%	11%	22%	12%

Bron: CBS kerncijfers wijken en buurten

Binnenlandse vestiging en vertrek gemeente Teylingen 2011-2013, gemiddeld per jaar



Bron: CBS

De Kernen Sassenheim, Warmond en Voorhout

De gemeente bestaat uit drie kernen; Voorhout, Sassenheim en Warmond. Sassenheim is de grootste kern qua aantal woningen, direct gevolgd door de kern Voorhout. De drie kernen hebben ieder hun eigen identiteit en karakter, met als belangrijkste kenmerk een actieve en sociaal betrokken bevolking, een goede ligging ten opzichte van grote steden en recreatiemogelijkheden op korte reisafstand.

De kern *Voorhout* is te typeren als moderne woonkern. De kern heeft een dorps milieu met een uniform karakter qua bouw. Het aandeel huurwoningen in de sociale sector is beperkt. Door grootschalige nieuwbouw heeft Voorhout ten opzichte van de andere twee kernen nog een relatief jonge bevolkingsopbouw, het grootste aandeel gezinnen en relatief veel huishoudens met een hoog inkomen. Voorhout beschikt over een eigen NS-station.

Sassenheim is een echte winkelkern en wordt gezien als een economisch centrum voor winkels en industrie. De kern heeft een aantrekkelijk winkelcentrum, ook een eigen NS-station en veel voorzieningen voor ouderen. Er staan relatief veel appartementen en bijna een derde van de woningen is in het bezit van één corporatie. Kenmerkend zijn de verschillende bouwstijlen en de aanwezigheid van veel groen in de kern.

De kern *Warmond* heeft als inbreidingslocatie een beschermd dorpsgezicht en wordt gezien als cultuurhistorische watersportplaats. Warmond is gelegen aan de Kagerplassen aan de andere kant van de A44 en het spoor, vlakbij Leiden. Het is een aantrekkelijk, kleinschalig, pittoresk gelegen kern. Warmond is het meest vergrijsd binnen de gemeente. Er wonen relatief veel huishoudens met een laag inkomen. Een derde van de woningvoorraad is in bezit van corporaties.

De nieuwe realiteit

Door de economische omstandigheden stagneert de woningmarkt nog steeds ondanks tekenen van herstel. Ingrijpende veranderingen in regelgeving door de Rijksoverheid zorgen voor onzekerheid. De vergrijzing zorgt voor een andere woningbehoefte. Deze ontwikkelingen hebben grote invloed op de woningmarkt.

De samenleving verandert en de zorg verandert mee

De klassieke verzorgingsstaat verandert langzaam maar zeker in een participatiesamenleving. Overheden doen in toenemende mate een beroep het vermogen van burgers om op eigen initiatief – zo nodig met hulp van overheid, instellingen en ondernemingen – zelf sociale en maatschappelijke problemen aan te pakken. Dat betekent ook meer zelfredzaamheid.

Op grond van nieuwe wetgeving kunnen senioren en andere kwetsbare groepen minder snel verhuizen naar een zorginstelling en daarom langer zelfstandig thuis blijven wonen. Een deel van de groep zal zich prima weten te redden. Wel zorgt dit voor een aanpassingsopgave van de bestaande voorraad. Een klein deel van de groep huishoudens die voorheen in een instelling terecht kon, zal behoefte hebben aan kleinschalige specifieke woonvormen. Er komt meer verantwoordelijkheid te liggen bij de gemeente op het gebied van wonen mét zorg.

Gemeenten zijn per 2015 verantwoordelijk voor jeugdzorg, het bieden van zorg en welzijn aan kwetsbare groepen en het bieden van hulp bij het vinden van werk en inkomen. Dit betekent dat de gemeente er taken bij heeft gekregen op deze terreinen. Deze 'drie decentralisaties' vragen om nieuwe relaties en samenwerking tussen burgers, overheid en aanbieders. Vanaf 1 januari 2015 kloppen meer mensen en mensen met andere en meer complexe zorgvragen aan bij de gemeente.

Diegenen die professionele hulp en ondersteuning dichtbij huis nodig hebben en het niet zelf kunnen organiseren kunnen terecht bij het zorgloket. De woningcorporaties hebben vanuit drie rollen belang bij een goede inrichting van en samenwerking met het zorgloket en ook de zorgnetwerken: (1) 'signaleerder' -van bijvoorbeeld psychosociale problematiek, eenzaamheid of overlast- vanuit de bekendheid met de bewoners van huurwoningen in het bezit van de corporaties; (2) woningeigenaar op het moment dat sprake is van dwang of drang

(bijvoorbeeld bij huisuitzetting of ernstige overlast); (3) verhuurder op het moment dat sprake is van urgente huisvestingsbehoefte (bijvoorbeeld bij huiselijk geweld).

Ontwikkelingen corporatiesector

Het Rijk heeft in 2015 de Woningwet herzien. De regels voor woningcorporaties zijn strenger geworden. Corporaties moeten een splitsing aanbrengen qua woningbezit en activiteiten in een DAEB ('sociaal') en niet-DAEB ('commercieel') deel. Corporaties mogen niet meer of alleen nog onder strenge voorwaarden investeren in niet-DAEB vastgoed en activiteiten, en er gelden strengere regels voor het investeren in zaken als leefbaarheid en maatschappelijk vastgoed zoals buurt- of zorgvoorzieningen. Huurders maar ook gemeenten krijgen een grotere rol bij het beleid en de werkzaamheden van corporaties, om de legitimiteit te vergroten. Zo moeten huurders(organisaties) door de gemeente en de corporatie betrokken worden bij het maken van prestatieafspraken. Ook is het toezicht op corporaties met de herziening van de Woningwet nog verder aangescherpt. Sinds 2014 moeten corporaties een jaarlijkse verhuurdersheffing betalen. De mogelijkheid bestaat dat deze heffing nog verder wordt verhoogd. Corporaties komen voor lastige dilemma's te staan als het gaat om investeringskeuzes.

Veranderende dynamiek op de woningmarkt

De strengere eisen van hypotheekverstrekkers en de veranderingen in de hypotheekrenteaftrek maken het structureel moeilijker voor veel huishoudens om een woning te financieren, ondanks de lage rentestand en een daling van de woningprijzen. Mede als gevolg hiervan stokt de doorstroming en is er weinig afzet van woningen vooral in de duurdere segmenten. Woningen met een vraagprijs tot circa €400.000 worden in Teylingen nog verkocht, maar daarboven blijkt een lastig segment. Ook de druk op de huursector neemt toe. De vraag groeit, maar er komt minder aanbod vrij omdat huurders die willen doorstromen deze stap uitstellen. Daarnaast zorgt de toenemende vergrijzing voor een afnemende dynamiek op de woningmarkt. Ouderen verhuizen niet snel. Zo lang ze zich weten te redden in de huidige woning zullen ze daar zo lang mogelijk in willen blijven wonen. Als ze toch verhuizen, hebben ze relatief vaak voorkeur voor een huurwoning in het centrum.

Veranderende woningvraag

Tijden zijn veranderd van aanbodgericht naar vraaggericht bouwen en van kwantitatief naar kwalitatief. Dat betekent gefaseerd bouwen in lagere bouwvolumes, aansluitend bij de woningvraag. Belangrijker nog is de verandering in gewenste kwaliteiten: van eengezinswoningen naar gelijkvloerse woningen, samenhangend met de toenemende vergrijzing. Niet alleen nieuwbouw, maar juist ook verbetering en aanpassing van de bestaande voorraad is een belangrijke opgave.

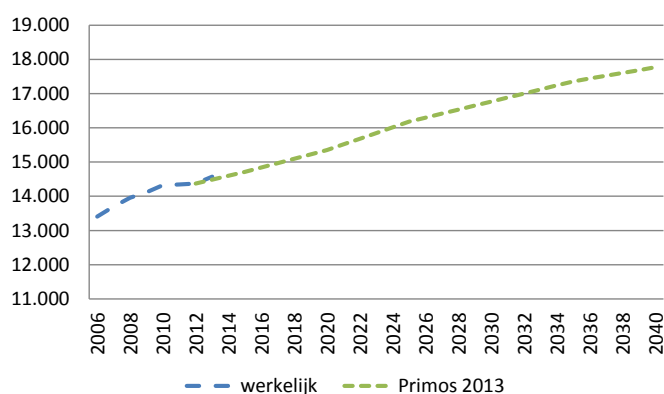
Tot voor kort werd een tekort in de woningvoorraad aan bepaalde woningtypen opgevangen door nieuwe woningen van dat type te bouwen. Was er een tekort aan woningen voor senioren of woningen voor starters, dan werden seniorenwoningen of starterswoningen opgenomen in het bouwprogramma. Door de afnemende behoefte aan uitbreiding van de woningvoorraad is dat niet meer afdoende. Oplossingen moeten voornamelijk gezocht worden in de bestaande voorraad door bijvoorbeeld het geschikt maken van woningen voor senioren en het aanvaarden dat met de bestaande woningvoorraad goed voldaan kan worden aan de vraag van starters. Verbetering en aanpassing van de bestaande woningvoorraad is één van de centrale opgaven voor de komende jaren.

Demografische ontwikkelingen

Demografische ontwikkelingen geven inzicht in de woningbehoefte voor de komende jaren. Om te voorspellen hoeveel extra huishoudens en welke type huishoudens worden verwacht, zijn diverse prognosemodellen voorhanden. Elke prognose is een effectverkenning op basis van aannamen omtrent geboorte en sterfte, migratie en huishoudensvorming. Hoewel de uitkomsten van elkaar kunnen verschillen wijzen ze dezelfde richting op. Het gaat om (1) een toename van vooral oudere huishoudens en (2) een toename van vooral één- en tweepersoons huishoudens. De woningbehoefte verandert van voornamelijk woningen voor gezinnen naar (levensloopbestendige) woningen voor kleinere huishoudens en senioren. In Teylingen is de Provinciale prognose (WBR2013) uitgangspunt voor beleid. Deze prognose is gebaseerd op de Primosprognose en gaat uit van een toename van het aantal huishoudens tussen 2012 en 2025 van circa 1.500 huishoudens en nog eens 570 huishoudens in de periode tot 2030. De groei van het aantal huishoudens betreft vooral ouderen van 65 jaar of ouder en alleenstaanden. Deze trend zal voorlopig nog doorzetten tot in ieder geval 2040 volgens de huidige prognose.

In Voorhout neemt ook de groep huishoudens tussen de 30 en 65 jaar nog toe, in tegenstelling tot in Sassenheim en Warmond.

Ontwikkeling aantal huishoudens 2006-2014 (werkelijk) en 2014-2040



Bron: Primos 2013

Ontwikkeling aantal huishoudens 2014-2025

	2014	2025	toe/afname
alleenstaand	4.280	5.670	1.390
samenwonend zonder kinderen	4.340	4.680	340
samenwonend met kinderen	5.010	4.660	-350
1 oudergezin	930	1.100	170
totaal	14.560	16.110	1.570

Bron: Primos 2013

	2014	2025	toe/afname
< 30 jaar	990	1.040	50
30-65 jaar	9.770	9.600	-180
65+	3.840	5.550	1.700
totaal	14.610	16.180	1.570

Bestaande voorraad en bestaande kernen

Diagnose huidige situatie

Kwaliteit van de voorraad

De gemeente bestaat uit drie kwalitatief hoogwaardige kernen met hun eigen uitstraling. De kwaliteit van de voorraad is goed. Er zijn dan ook geen grootschalige herstructureringsopgaven in de reguliere voorraad. Wel is er aandacht nodig voor de verduurzaming van de voorraad en de opgave om de woningen voor ouderen geschikt te maken om zo lang mogelijk zelfstandig te kunnen blijven wonen. Ook vindt er op kleine schaal renovatie plaats van oudere woningen.



Prettige, veilige woonomgeving

Er spelen geen grote leefbaarheidsproblemen in de drie kernen. Er wordt door de gemeente maar ook door de corporaties in alle kernen geïnvesteerd in het op peil houden van en verbeteren van de fysieke woonomgeving. De gemeente zet zich actief in op het behouden van de sociale veiligheid in iedere kern door middel van verschillende instrumenten (zie onder 'Veiligheid').

Woningaanbod

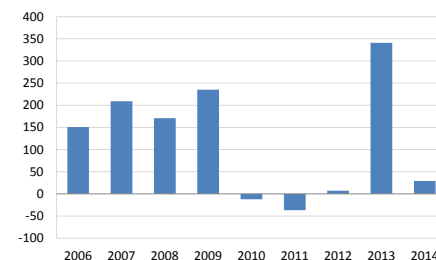
De verkoop van dure woningen verloopt moeizaam. De meeste dure woningen worden momenteel in Warmond verkocht, maar dan nog gaat het om een beperkt aantal. In Warmond is de voorraad goedkope koopwoningen beperkt en is het aantal sociale huurwoningen groot (34%). Er zijn weinig (koop)woningen beschikbaar voor starters. In Voorhout is het aanbod te koop staande woningen het grootst. Met name huurwoningen in de sociale sector staan er weinig (16%), evenals appartementen (14%). De voorraad bestaat veelal uit koopwoningen. De voorraad sociale huurwoningen in Sassenheim is relatief groot (29%). Sassenheim kent een hoge bebouwingdichtheid met relatief veel appartementen (29%).

Aanbod Funda medio 2015

	Warmond	Sassenheim	Voorhout
totale woningvoorraad (1-1-2013)	2.000	6.540	5.810
totaal te koop staande woningen	42	154	299
% te koop staande woningen	2,1%	2,4%	5,1%
grondgebonden	31	83	255
appartement	11	71	44
< €200.000	3	43	45
€200.000 - €400.000	17	77	169
€400.000-€700.000	12	29	69
> €700.000	11	10	11

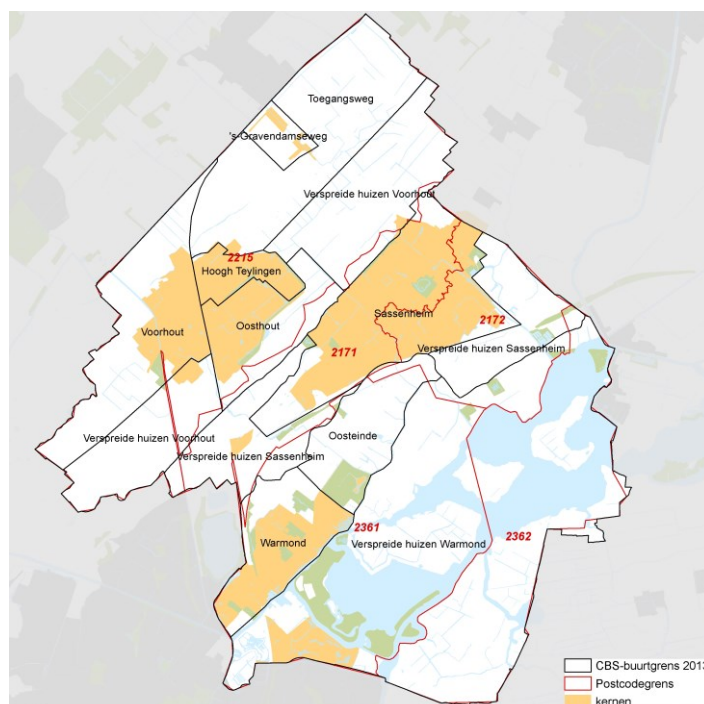
Er zijn minder woningen opgeleverd dan ten tijde van de vorige woonvisie voorzien. In de periode 2006-2014 zijn gemiddeld 142 woningen per jaar opgeleverd (netto 121 per jaar). In de woonvisie werd nog uitgegaan van ca. 250 woningen gemiddeld per jaar in de periode 2008-2015. Vooral in de jaren 2010, 2011, 2012 en 2014 bleef het aantal opleveringen sterk achter. In Warmond is de afgelopen decennia weinig gebouwd. In Voorhout wordt nog wel gebouwd, zoals de projecten Hooghkamer en Engelse Tuin. In Sassenheim is het project SassemBourg recent gerealiseerd.

Vermeerdering Woningvoorraad



Bron: CBS

CBS- buurt en postcodegrenzen



Visie toekomstige situatie

De kernen

We streven naar het in stand houden van het karakter van de kernen. Het karakter hoeft niet te veranderen bij het streven naar meer vitaliteit en een evenwichtige bevolkingsopbouw door in te zetten op woningen die nu in aanbod beperkt zijn. Per kern stellen we een maatregelenpakket samen dat aansluit op het unieke karakter van de kernen en de visie die we als gemeente hebben geformuleerd voor Sassenheim, Warmond en Voorhout.

Instrumenten – maatregelen

- In *Voorhout* richten we ons op selectieve kwaliteitsverbetering van het bestaande dorpsgebied, verdere groei van de woningvoorraad (vooral Hoogkamer), uitbreiding van het sportcomplex en betere bereikbaarheid. We zetten de 'status als groeikern' voort. Door het relatief grote accent op woningbouw, ontstaan veel kansen voor duurzaamheid en versterking van deze 'moderne woonkern'.
- In *Voorhout* willen we (gedoseerd) meer woningen realiseren voor de volgende (jonge) generaties, zowel in de huur als koop. We willen in Voorhout meer goedkope koop (tot €187.000) en meer sociale huurwoningen realiseren.
- In *Sassenheim* zetten we ons in op versterking van het centrum, herstructurering/kwaliteitsverbetering van enkele verouderde woon- en winkelgebieden en behoud en versterking van de groene, blauwe en cultuurhistorische kwaliteiten.
- In *Sassenheim* willen we dat de oudere woningen opgeknapt worden en dat aanbod gecreëerd wordt voor de middengroep. We streven naar meer grondgebonden koopwoningen van circa € 300.000. Verder koesteren we wat er is.

- In *Warmond* richten we ons op het behoud en versterking van de vitaliteit en ruimtelijke kwaliteit met een sterkere profilering als recreatie- en cultuurdorp. Er zal in beperkte mate aanvullende woningbouw plaatsvinden in kleinschalige projecten, die het karakter van het dorp versterken.
- In *Warmond* willen we jongeren en jonge huishoudens in de kern vasthouden en/of aantrekken door het woningaanbod hierop af te stemmen waar mogelijk. We streven ernaar enkele goedkope koopwoningen te realiseren en de doorstroming te bevorderen.
- Belangrijk nieuw project in *Warmond* is de realisatie van het Kloppend hart: een centrale plek waar vele voorzieningen een plaats krijgen, zodat een breed voorzieningenaanbod in de kern blijft. Het wordt een multifunctioneel centrum waar de scholen, de bibliotheek, kinderopvang, peuterspeelzaal en het verenigingsleven een plek krijgen.

Bestaande voorraad

"Aanpassen van de voorraad voor ouderen, zie thema wonen met zorg en welzijn".

Daar waar nodig worden door de corporaties verouderde woningen opgeknapt (gemiddeld circa 20 woningen per corporatie per jaar), waarbij ook de energieprestatie van de woningen verbetert. In een aantal situaties vindt sloop en vervangende nieuwbouw plaats:

- In *Sassenheim* vindt renovatie van woningen in de Oranjebuurt (Irenestraat) plaats.
- Bij de 'Kooiflats' in *Sassenheim* vindt groot onderhoud plaats (circa 240 woningen).
- In de *Norremeerstraat/Kaagstraat* in *Warmond* worden door sloop en nieuwbouw 28 sociale huurwoningen gerealiseerd inclusief enkele levensloopbestendige grondgebonden woningen

- Aan de *Jan Steenlaan* in *Warmond* vindt inventarisatie en groot onderhoud plaats.
- Aan de *Herenweg/Van Duvenvoordestraat* in *Warmond* vindt sloop en nieuwbouw plaats van de kleine, sterk verouderde seniorenwoningen. Onderzocht wordt of hier een project met zelfstandige woningen voor 75+ers met gemeenschappelijke ruimte kan worden gerealiseerd.
- In de *Van Mathenessestraat* in *Warmond* vindt in samenspraak met de bewoners en de woonomgeving sloop en nieuwbouw plaats van 9 woningen.

Veiligheid

- We hebben een Integraal Veiligheidsbeleid voor de periode 2014-2017 opgesteld. Hierin staat de gezamenlijke verantwoordelijkheid voor een veilige omgeving centraal. Dit beleid wordt elk jaar geconcretiseerd in een veiligheidsjaarplan.
- Bij nieuwbouwplannen wordt in anterieure- en exploitatie-overeenkomsten de verplichting opgenomen dat de nieuwbouw moet voldoen aan eisen van het Politiekeurmerk Veilig Wonen.
- In de bestaande voorraad faciliteren we bij het creëren van een veilige woonomgeving door bijvoorbeeld ondersteuning bij aanpassingen in de buitenruimte, verspreiden van brieven met verzoek tot melden van verdachte situaties, preventievoorlichting en korting bij erkende PKVW bedrijven.
- Het voorkomen van inbraken wordt meegenomen in het project 'Comfortabel en Veilig Wonen'.

- We borgen de brandveiligheid in de nieuwbouw en bestaande bouw. Nieuwbouw wordt gecontroleerd en specifieke controles vinden plaats bij de bestaande bouw bij wijziging van het gebruik.
- De corporaties hanteren actief beleid om open verbrandings-toestellen te vervangen, op wens van de zittende huurder en anders bij mutatie.

Kwaliteit van de woonomgeving

Teylingen biedt haar inwoners een goede woonomgeving in een sociaal veilige omgeving waar het prettig wonen is. We zetten ons samen met de bewoners in voor de bescherming en behoud van de aantrekkelijke 'groen en blauwe omgeving', zoals in de structuurvisie is omschreven. De rol van bewoners is hierbij essentieel. Als gemeente stellen we ons flexibel op. We inspireren bewoners om initiatieven te nemen.

Instrumenten – maatregelen

- We betrekken bewoners actief bij de woonomgeving. Op diverse plaatsen hebben bewoners het initiatief genomen om delen van het beheer van speelplaatsen en openbaar groen over te nemen.
- De komende jaren wordt gewerkt vanuit de visie 'Samen verantwoordelijk voor veiligheid' met als prioriteiten inbraken, veiligheidsbeleving, alcohol en drugs. Nieuwe initiatieven worden daarvoor ontwikkeld, zoals buurtpreventie, burgernet en interactieve communicatie.
- Buurtbemiddeling zetten we in op basis van eigen verantwoordelijkheid en vrijwilligheid.
- Om hennepwekerijen tegen te gaan is een convenant 'Integrale Hennep-aanpak' opgesteld voor de regio Hollands Midden.

Duurzame gemeente

Diagnose huidige situatie

Teylingen heeft zich tot nu toe krachtig ingezet om duurzaamheid in de praktijk vorm te geven. Voorbeelden van duurzame acties zijn de bouw van de Andreasschool als eerste nul op de meter school in Nederland, de titel Fairtrade Gemeente gevolgd door Fairtrade titels voor de Startbaan en Trias. Veelvuldig gebruik van de duurzaamheidslening, zonnepanelen op sportaccommodaties, LED verlichting, betrekken van duurzaamheid bij projecten zoals het parkeerdek bij station Sassenheim, het project Noordelijke Randweg, Kloppend hart Warmond, renovatie van de Springplank en de maatregelen in 't Onderdak. Tenslotte wordt duurzaamheid betrokken bij alle college- en raadsvoorstellen als integraal toetsingscriterium.

Visie toekomstige situatie

Teylingen wil een duurzame gemeente zijn in een duurzame regio. 'Teylingen 100% duurzaam in 2030'.

Het gaat niet alleen over energetische maatregelen. Onder duurzaamheid wordt ook 'houdbaarheid' verstaan: economische groei, niet belastend voor de toekomst, sociaal en leefbaar, versterking van de biodiversiteit en kwaliteit van landschap.

De gemeente initieert, steunt en waar nodig speelt zij een activerende rol.

Instrumenten – maatregelen

- We voeren actief beleid om de landelijke taakstelling te realiseren op het gebied van reductie van CO2 uitstoot. Waar nodig of mogelijk verduurzamen we onze gebouwen.
- We spreken met ontwikkelaars af

nieuwbouwwoningen opties aanbieden die de koopwoning verder kunnen verduurzamen.

- We zetten in op de bouw van flexibele woningen, geschikt voor jong en oud.
- De corporaties investeren in het verbeteren van de energieprestatie van bestaande woningen. We maken afspraken met de corporaties over een verdere verduurzaming van de bestaande woningvoorraad en de inzet in de komende jaren.
- We willen samen met de corporaties een project starten om huurwoningen te voorzien van zonnepanelen. Hierover maken wij prestatieafspraken. We hanteren als uitgangspunt dat de huurder eigenaar wordt van de zonnepanelen en de corporaties en de gemeente voor de benodigde voorwaarden zorgen.
- We stimuleren eigenaar-bewoners om energiebesparende maatregelen te treffen in de woning. Hiertoe behouden we de duurzaamheidslening.
- Daar waar in Teylingen initiatieven ontstaan voor het opwekken van duurzame energie, willen we huiseigenaren en huurders daarbij betrekken, zo mogelijk als directe deelnemer in een energieproject.
- We stellen een Duurzaamheidsagenda 2016-2018 op.



Eind 2014 is de eerste school met '0-op-de-meter', de Andreasschool in Voorhout gerealiseerd.

Diagnose huidige situatie

Ontwikkelingen

De vergrijzing in Teylingen is vergelijkbaar met landelijk gemiddeld. In de toekomst zal de vergrijzing verder doorzetten. We kunnen onderscheid maken tussen vitale ouderen en meer kwetsbare ouderen. Beide groepen vergen een andere aanpak. Vitale ouderen zijn over het algemeen prima in staat om in hun huidige woning te blijven wonen, al of niet met enkele aanpassingen van de woning. Ook zal een klein deel van de vitale ouderen overwegen om nog eenmaal de stap te maken naar een andere woning. Over het algemeen geldt echter dat ouderen beperkt verhuisgeneigd zijn. Bij eventuele verhuizing gaat de voorkeur vaak uit naar een huurwoning en wordt kritisch gekeken naar geschiktheid of aanpasbaarheid van de woning voor mobiliteitsbeperkingen. Deze (kleine) groep is kritisch op de prijs-kwaliteit verhouding en de woonlast van de nieuwe woning. Een belangrijke opgave is dan ook het vergroten van de geschiktheid van de reguliere woningvoorraad zowel in de huur- als de koopsector.

De groep kwetsbare ouderen (maar ook andere kwetsbare doelgroepen) heeft een grotere zorgbehoefte. We hebben het dan bijvoorbeeld over groepen met een grotere behoefte aan zorg die voorheen nog intramuraal mochten wonen, maar nu gedwongen zijn zelfstandig te blijven wonen (zpz3 en een deel van zpz4). Voor deze groep stelt de gemeente zich flexibel op daar waar het gaat om de realisatie van kleinschalige woon/zorg initiatieven. Een voorbeeld hiervan is 'Ons Thuis', een kleinschalig particulier woonzorghuis voor dementerende ouderen in Voorhout.

Zorgpact

We hebben een Zorgpact opgesteld met zorgaanbieders, corporaties, Welzijn Teylingen en een vertegenwoordiging van huisartsen. Het doel van het Zorgpact is dat betrokken organisaties de samenwerking en afstemming met elkaar regelen. Het Zorgpact richt zich zowel op de vitale als de kwetsbare ouderen en er vijf verschillende projecten:

- 1) Ouderen in kwetsbare situaties:
We brengen in een wijk kwetsbare ouderen beter in beeld en doen een integraal aanbod van zorg vanuit de AWBZ en WMO. De Pilot wordt uitgevoerd met behulp van een bestaand team met zorgaanbieders en huisartsen.
- 2) Comfortabel en Veilig Wonen:
Dit project richt zich op de bewustwording van ouderen op de noodzaak van aanpassingen in hun particuliere woning. Ook is er aandacht voor veiligheid, zoals brandveiligheid en inbraakpreventie.

- 3) De tijdelijke Zorgserre

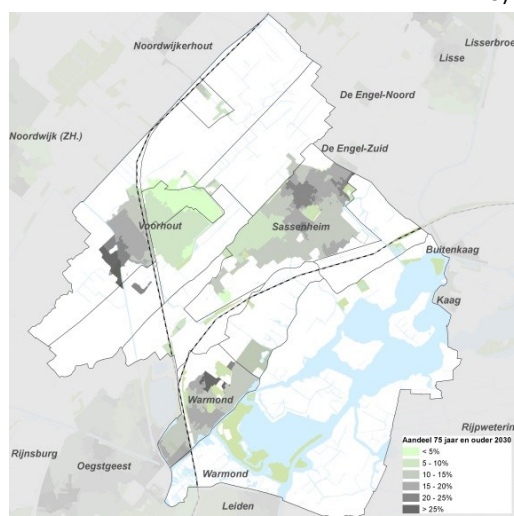
In 2015 wordt een op maat gemaakte unit aangeschaft die aan de achterzijde van een woning tijdelijk aan de gevel geplaatst kan worden. Afhankelijk van de vraag kunnen meer units ingezet worden.

- 4) Palet Zorg- en welzijnsdiensten:

Onderzoek of het aanbod van zorg- en welzijnsdiensten voldoende georganiseerd is in Teylingen om in de behoeften van de oudere inwoners te kunnen voorzien en of deze op de juiste plekken zijn gesitueerd. Doelstelling is te beschikken over een dekkend aanbod van zorg- en welzijnsdiensten wat aansluit bij de behoeften van de oudere inwoners, waardoor zij langer zelfstandig thuis kunnen blijven wonen. De uitvoering van de diensten wordt belegd bij de verantwoordelijke partners. De buurtkamer is een voorbeeld hiervan; buurtbewoners organiseren hier activiteiten voor en met elkaar.

- 5) Een dementie vriendelijk Teylingen

Vanuit de ambitie een 'dementievriendelijke gemeente' te willen zijn, stellen we een breed plan van aanpak op voor de toenemende groep (beginnend) dementerenden. Mensen met dementie moeten zolang mogelijk thuis kunnen blijven wonen en kunnen participeren in de samenleving.



Aandeel 75 jaar en ouder in 2030 (CBS)

Visie toekomstige situatie

Investeren in een levensloopbestendige voorraad

We willen dat alle inwoners van Teylingen de mogelijkheid hebben om in de eigen kern oud te worden. We willen dat de inwoners tijdig nadenken over de vraag of zij ook op langere termijn kunnen blijven wonen in hun woning. De gemeente wil het 'lang thuis kunnen blijven wonen' bevorderen door middel van levensloopbestendig bouwen en het faciliteren van aanpassingen in de bestaande voorraad.



“De deelnemers aan het Zorgpact willen er gezamenlijk voor zorgen dat (vitale) ouderen zo lang mogelijk zelfstandig kunnen blijven wonen. Om dit mogelijk te maken moet er voldoende zorg en ondersteuning geboden worden aan huis en/of in de nabijheid van de woning. De ontwikkeling van de kernen Sassenheim, Voorhout en Warmond als volwaardige en complete woonservicegebieden is daarbij van belang”

Instrumenten – maatregelen

- Er wordt doorgedaan op de ingeslagen weg vanuit het Zorgpact. Het Zorgpact wordt op projectbasis verder vormgegeven om meer duidelijkheid te krijgen over de te bereiken doelstellingen en de te verwachten resultaten.
- Via nieuwbouw breiden we het aandeel nulredenwoningen uit met appartementen, patiowoningen of gezinswoningen die aanpasbaar zijn. Hierbij is het van belang dat een

belangrijk deel gebouwd wordt in de sociale huursector of de koopsector tot € 187.000.

- In het bouwprogramma van gunstig gelegen nieuwbouwlocaties nemen we volledig rolstoelgeschikte woningen op (zie hoofdstuk 'naar een optimale woningvoorraad').
- We maken meerjarenafspraken met de corporaties over het opplussen (woningen verbeteren en aanpassen op een manier dat zij geschikt worden om daarin langdurig te blijven wonen, ook op hoge leeftijd) van huurwoningen en woonomgeving en over de financiële bijdrage van ieder daarin.
- Warmunda gaat in 2015 in Warmond een seniorenmakelaar inschakelen om de groep oudere huurders die wil doorstromen (bijvoorbeeld uit een grote eengezinswoning naar een meer passende woning), te helpen. Vooruitgang organiseert huiskamer gesprekken met ouderen waarin ook de mogelijkheid van verhuizen wordt aangestipt. We vragen Stek deze voorbeelden te volgen.
- We zetten de 'Huijstest' in voor zelfstandig wonende ouderen. Deze test helpt ouderen om in te kunnen schatten of de huidige woning toekomstbestendig is en geschikt is om zo lang mogelijk zelfstandig te kunnen blijven wonen.
- We informeren eigenaar-bewoners actief over de mogelijkheden om de woning aan te passen.
- We benaderen en brengen verschillende partijen (als woningeigenaren en productaanbieders) bij elkaar om gezamenlijk het aanpassen van de woningen te kunnen aanpakken. Het gaat bijvoorbeeld om het weghalen van drempels, het aanpassen van sanitair en de toepassing van domotica.

Kwetsbare groepen

We willen komen tot een aanbod aan combinaties van wonen en zorg voor diverse doelgroepen (kwetsbare ouderen, GGZ groepen, maatschappelijke opvang) waarbij iedereen goed kan blijven wonen in de eigen kern.

Instrumenten – maatregelen

- In Warmond onderzoekt Warmunda aan de Herenweg/Duvenvoordestraat - nabij Liduina - de haalbaarheid van een kleinschalige beschermde woonvorm met een aanbod aan zorgdiensten waar ook omwonenden gebruik van kunnen maken.
- We stimuleren particuliere initiatieven voor de realisatie van woonzorgvoorzieningen en -diensten.
- We informeren bewoners over de mogelijkheid voor het uitbreiden van woningen aan de tuinzijde ten behoeve van mantelzorg. We gaan flexibel om met verzoeken.
- We onderzoeken de mogelijkheid om mantelzorg in de buurt te faciliteren, bijvoorbeeld door mantelzorgers voorrang te geven binnen het woonruimteverdelingssysteem.
- Met de centrumgemeente Leiden zijn in regionaal verband afspraken gemaakt over het bieden van een tijdelijk verblijf aan mensen zonder dak boven hun hoofd, gekoppeld aan zorg en begeleiding en/of het verhelpen van een crisis. Het betreft mensen die al dan niet gedwongen de thuissituatie hebben verlaten en niet in staat zijn zich op eigen kracht te handhaven in de samenleving.



Beschikbaarheid en doelgroepen

Diagnose huidige situatie

Particuliere voorraad

In de gemeente Teylingen staan circa 14.700 woningen, waarvan circa 11.250 woningen in eigendom zijn van particulieren (huur en koop). Het aanbod koopwoningen met een verkoopwaarde tot €187.000 is beperkt. Het aantal huurwoningen dat verhuurd wordt door particulieren/beleggers bedraagt ruim 1.000 woningen.

Voorraad corporatie huurwoningen

In de gemeente Teylingen staan ongeveer 3.450 huurwoningen in het bezit van de corporaties. Het merendeel van deze woningen heeft een huurprijs tussen de €403 en €618 (prijspeil 2015).

Op basis van het huidige Strategisch Voorraadbeleid van de drie corporaties wordt ingeschat dat de voorraad goedkope en betaalbare huurwoningen tot 2025 zal afnemen en de voorraad middeldure en dure (vrije sector) huurwoningen zal toenemen. Hiermee neemt de voorraad huurwoningen in de sociale sector af in Teylingen. De totale omvang van de voorraad huurwoningen in bezit van de corporaties blijft ongeveer gelijk. Aantallen per corporatie zijn terug te vinden in onderstaande tabel (*getallen 2025 betreffen een prognose op basis van huidig beleid*).

		Goedkoop < €403,06	Betaalbaar €403,06-€618,24	Middelduur €618,24-€710,68	totaal sociaal < €710,68	Duur > €710,68	voorraad
Warmunda	2015	183	344	150	677	22	699
	2025	97	321	317	735	0	735
	af/toename	-86	-23	167	58	-22	36
Stek	2015	35	403	196	634	84	718
	2025	16	295	301	612	166	778
	af/toename	-19	-108	105	-22	82	60
Vooruitgang	2015	409	1.104	286	1.799	245	2.044
	2025	226	656	841	1.723	328	2.051
	af/toename	-183	-448	555	-76	83	7

Prognose voorraadbeleid corporaties in Teylingen

Doelgroepen

De meeste huishoudens zijn prima in staat om in hun woonruimte te voorzien. Een aantal groepen heeft hierbij op dit moment echter ondersteuning nodig:

Huishoudens met een laag inkomen

De groep huishoudens met een laag inkomen (tot € 34.911, prijsspeil 2015) is voor een belangrijk deel aangewezen op de voorraad huurwoningen in de sociale sector. Dat zien we ook terug in de situatie in Teylingen: van de huidige huishoudens met een inkomen tot €34.911 bewoont circa de helft een huurwoning in de sociale sector (Bron: WoON 2012). Daarnaast gaat het deels om toekomstige senioren die nu een koopwoning bewonen en niet zo snel een beroep zullen doen op de sociale huursector. Een relatief groot deel van de huurwoningen in de sociale sector wordt bewoond door mensen met een midden- of hoog inkomen. De afgelopen jaren is deze goedkope scheefheid in Teylingen ongeveer gelijk gebleven. De komende jaren wordt geen grote afname verwacht door gebrek aan aanbod voor deze groep.

Uit het rapport 'Woningmarktanalyse Stek' (juli 2014) op basis van het WoON 2012 en de CBS prognose blijkt bij een gelijkblijvende scheefheid een toename van de sociale voorraad benodigd te zijn in de periode 2013-2025 van 440 woningen.

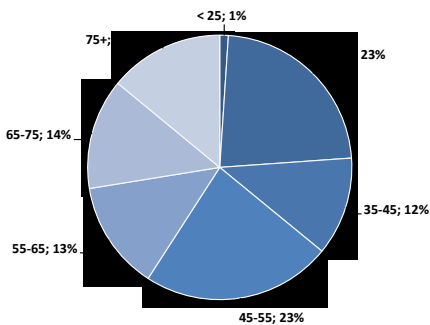
Dit betreft voornamelijk (390) woningen met een huurprijs tot €618. Deze berekening gaat uit van het economisch basisscenario, waarin weer een lichte koopkracht groei wordt verwacht vanaf 2018.

Bij een (theoretische) afname van de scheefheid van 30% (huidig) naar 22% zou de sociale voorraad op langere termijn gelijk in omvang kunnen blijven. Echter de druk op deze sector zal de komende jaren nog blijven bestaan.

Huishoudens met een middeninkomen

Huishoudens met een middeninkomen (tussen € 34.911 en € 44.657, prijsspeil 2015) hebben een kwetsbare positie op de woningmarkt, ook al is het met circa 1.300 huishoudens (bron: Woningmarktanalyse Stek) een bescheiden groep in Teylingen. Deze groep zal in omvang toenemen met circa 330 huishoudens in de periode 2013-2025 volgens het economisch basisscenario (bron: Woningmarktanalyse Stek). De groep huishoudens met een middeninkomen bestaat voor een belangrijk deel uit jonge alleenstaanden, gezinnen van middelbare leeftijd en oudere stellen. Het kopen van een woning is voor deze doelgroep moeilijk gezien de beperkte leencapaciteit. Huishoudens met een middeninkomen zijn vooral aangewezen op het goedkope aanbod, en dat is beperkt beschikbaar. Sociale huur is nauwelijks toegankelijk sinds de bepaling dat ten minste 80% van de sociale huurwoningen moet worden toegewezen aan lage inkomens. Gevolg is dat doorstromers met een middeninkomen moeilijk kunnen verhuizen en startende middeninkomens nauwelijks aan bod komen in Teylingen.

Leeftijdverdeling huishoudens met een middeninkomen in Teylingen



Bron: WoON 2012

Statushouders

De taakstelling voor de huisvesting van statushouders is toegenomen en zal op de korte termijn naar verwachting nog iets verder toenemen. De taakstelling voor 2015 was 62 personen. Door de toename van het aantal vluchtelingen zal de taakstelling voor 2016 verder toenemen. We signaleren hierdoor een toenemende druk op de voorraad goedkope en betaalbare huurwoningen.

Arbeidsmigranten

De Bollensteek is een regio waar relatief veel arbeidsmigranten werkzaam zijn. In het onderzoek 'Schatting aantal arbeidsmigranten in Holland Rijnland 2013' gaat het om 287 arbeidsmigranten met een huidige vervangingsbehoefte voor huisvesting. In de toekomst wordt verwacht dat de instroom zal toenemen.

Visie toekomstige situatie

Doelgroepen

Huishoudens met een laag inkomen

We bemerken een toenemende behoefte aan goedkope en betaalbare huurwoningen en een afname van de beschikbaarheid van dit segment. Het leidt tot een probleem dat in de periode tot 2020, maar ook de jaren daarna, niet opgelost zal worden, maar we willen wel de maximale inzet plegen om het probleem te verkleinen.

Instrumenten – maatregelen

- We willen het aantal bestaande goedkope en betaalbare huurwoningen zoveel mogelijk behouden op het huidige niveau (2015). Bij het maken van prestatieafspraken met de corporaties vormt dit ons uitgangspunt.
- We nemen een aandeel huurwoningen in de sociale sector op in het nieuwbouwprogramma. Om de bouw van deze woningen mogelijk te maken, stellen we ons flexibel op als het gaat om grondprijzen en kwaliteitseisen en bezien we of goedkope bouwconcepten benut kunnen worden.
- We onderzoeken of leegstaande of vrijkomende panden benut kunnen worden voor het creëren van goedkope en/of betaalbare huisvesting voor jongeren- en ouderen, middels kleine flexibel in te richten woningen.

Bevordering doorstroming 'scheefwoners'

We willen dat de voorraad goedkope en betaalbare huurwoningen zoveel mogelijk wordt bewoond door de primaire doelgroep. We streven ernaar de scheefheid met 1% per jaar te doen afnemen.

- De corporaties passen reeds de maximale huurverhoging toe voor zittende huurders die hiervoor in aanmerking komen. Bij mutatie wordt de huurprijs veelal weer naar beneden bijgesteld.
- We maken afspraken met de corporaties over het passend toewijzen van woningen. (zie hoofdstuk 'Betaalbaarheid').
- We onderzoeken de mogelijkheid van een 'doorstroombenning'.
- We maken afspraken met de corporaties over het ondersteunen van oudere bewoners die willen doorstromen naar een passende woning (zie hoofdstuk 'Wonen met zorg').

Huishoudens met een middeninkomen

We willen ook voor huishoudens met een middeninkomen woningaanbod bieden.

Instrumenten – maatregelen

- We nemen in het nieuwbouwprogramma dure huurwoningen in de prijsklasse € 710- circa € 900 en koopwoningen in de prijsklasse tot € 187.000 op (rekening houdend met huishoudens met een inkomen tot € 44.657.)
- We stimuleren initiatieven voor de realisatie van huurwoningen met een huurprijs tussen de € 710 en circa € 900.
- We vragen de corporaties dure huurwoningen (€ 710 tot € 900) uitsluitend aan huishoudens met een middeninkomen toe te wijzen.

Statushouders

We willen de taakstelling voor de huisvesting van statushouders realiseren zonder de voorraad huurwoningen in de sociale sector te veel te belasten.

Instrumenten – maatregelen

- Samen met de corporaties monitoren we (de gevolgen van) de realisatie van de taakstelling voor de huisvesting van statushouders nauwkeurig.
- We onderzoeken de mogelijkheden tot realisatie van tijdelijke huisvesting van statushouders buiten de reguliere huurwoningvoorraad.

Arbeidsmigranten

Er ligt een convenant huisvesting arbeidsmigranten waarin wordt uitgesproken dat er voldoende en goede huisvesting beschikbaar moet zijn en waarin afspraken hierover zijn vastgelegd.

Instrumenten – maatregelen

- We voeren de afspraken uit die zijn vastgelegd in het convenant.

Betaalbaarheid

Diagnose huidige situatie

Toegenomen woonlasten

Door de economische crisis en een stijging van huurprijzen in navolging van Rijksbeleid is betaalbaarheid in de huursector een speerpunt geworden. De corporaties signaleren een toename van het aantal huurders met een huurachterstand. We signaleren als gemeente een toename van het aantal inwoners dat een beroep doet op schulddienstverlening. Ook wat betreft eigenaren van koopwoningen hebben we in de laatste jaren gesignaleerd dat er sprake is van een toename van het aantal huishoudens dat moeite heeft om de maandelijkse woonlasten te betalen.

Toegankelijkheid koopsector

Verhuizen naar een (nieuwe) koopwoning wordt –ondanks een afname van de huizenprijzen- moeilijker door de strengere eisen van banken wat betreft de financiering en de veranderingen in de hypotheekrenteaftrek. Ook de flexibilisering van de arbeidsmarkt, waardoor minder mensen een vast arbeidscontract hebben, maakt de financiering moeilijker.

Visie toekomstige situatie

Woonlasten beheersen

We willen dat de woonlasten van bewoners van Teylingen beheersbaar blijven. We leggen de focus op de groep huurders met een inkomen tot €34.911. We willen de invloed die we hebben om woonlasten beheersbaar te houden, zo goed mogelijk benutten.

Instrumenten – maatregelen

- We maken afspraken met de corporaties over het behoud van de bestaande voorraad goedkope en betaalbare woningen en realisatie van nieuwe betaalbare huurwoningen (*Zie het blok 'Beschikbaarheid en doelgroepen'*);
- We maken afspraken met de corporaties over het passend toewijzen van woningen. In de Woningwet 2015 is opgenomen dat corporaties jaarlijks minimaal 80% van hun vrijgekomen sociale huurwoningen toewijzen aan huishoudens met een inkomen tot € 34.911 (prijspeil 2015). 10% mag naar huishoudens met een inkomen tussen € 34.911 en € 38.950 en 10% mag naar de hogere inkomens. We leggen afspraken vast over de monitoring van het effect hiervan op de wachtlijsten en de investeringscapaciteit van de corporaties.
- We maken afspraken met de corporaties over de mogelijkheden om –samen met bewoners- energielasten en servicekosten te verlagen en over het bevorderen van energiebewustwording van bewoners.
- We hanteren gemeentelijk armoedebeleid en voorzien in schulddienstverlening.
- We hanteren het gemeentelijk kwijtscheldingsbeleid bij lokale belastingen voor huishoudens met de laagste inkomens.

- We hebben reeds een 'Convenant voorkomen huisuitzetting' opgesteld samen met de partijen die acteren in het Zorgnetwerk. Op dit moment onderzoeken we of we een (tijdelijk) woonlastenondersteuningsfonds mogelijk en/of wenselijk vinden om huisuitzetting te voorkomen van bewoners die wegens omstandigheden financieel in de knel zitten.



Ondersteuning voor kopers

We willen de koopsector bereikbaar houden voor huishoudens met een inkomen tot € 44.675. Deels betreft dit koopstarters op de woningmarkt.

Instrumenten – maatregelen

- We houden de Starterslening in stand.
- De corporaties Stek en Vooruitgang verkopen jaarlijks zo'n 20 bereikbare huurwoningen die bij verkoop veelal een koopprijs hebben tot € 200.000. Warmunda verkoopt geen woningen.
- We nemen in het nieuwbouwprogramma woningen op met een koopprijs tot € 187.000



Regionale kaders

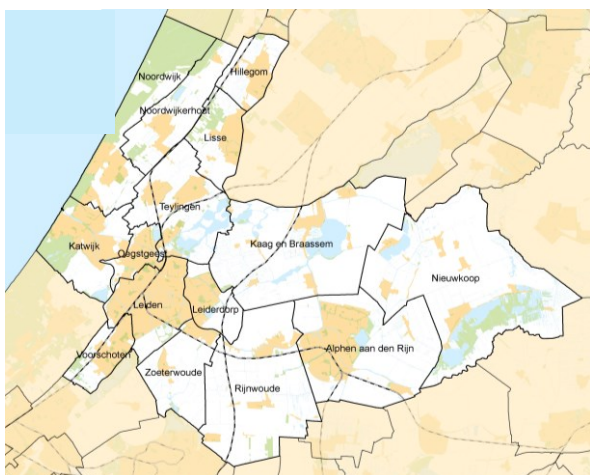
Regionale woonagenda

Om in te kunnen spelen op de nieuwe omstandigheden hebben de gemeenten in Holland Rijnland een regionale woonagenda opgesteld met als doel het versterken van de (regionale) woningmarkt. Binnen de regionale woonagenda behoort Teylingen samen met Lisse, Hillegom, Noordwijk en Noordwijkerhout tot de subregio Noord. De agenda is gericht op een beperkt aantal thema's (het voorzien in de kwantitatieve en kwalitatieve woningbehoefte, het anticiperen op het scheiden van wonen met zorg, het voorzien in voldoende sociale huurwoningen en kansen verzilveren in de vrije huursector) die regionaal van belang zijn en geeft richting aan de gewenste ontwikkelingen op hoofdlijnen. Het is een leidraad zodat de gemeenten binnen Holland Rijnland optimaal kunnen werken aan de versterking van de regionale woningmarkt.

De provincie Zuid-Holland stelt de belangrijkste kaders voor de regionale woonagenda: de provinciale Visie Ruimte en Mobiliteit, de Ladder voor Duurzame Verstedelijking en de Woningbehoefte (WBR2013) en de bevolkingsprognose (BP2013). Daarnaast dient de agenda als basis voor de verantwoording van bestemmingsplannen.

Uitgangspunten bij het uitvoeringsprogramma:

- Wat lokaal kan wordt lokaal opgepakt.
- Subregionale afstemming waar nodig. Daarbij zijn de grenzen van de subregio's indicatief.
- Regionale coördinatie, belangenbehartiging en monitoring.



Provinciale Visie Ruimte en Mobiliteit

Provinciale inzet op het gebied van wonen: optimaal benutten van bestaand stads- en dorpsgebied, voldoende sociale woningen voor de doelgroep en het realiseren van de juiste woningen op de juiste plek. Belangrijk instrument hierbij is de Ladder voor Duurzame Verstedelijking.

Ladder voor Duurzame Verstedelijking

De provincie vraagt de regio voor een onderbouwing van de woningbouwprogrammering op basis van de Ladder voor Duurzame Verstedelijking. De volgende drie treden worden daarbij onderscheiden: 1) nieuwbouwplannen passen aantoonbaar in regionale dan wel bovenregionale behoefte 2) eerst inbreiden, dan uitbreiden en 3) multimodale ontsluiting bij uitbreiding.

WBR 2013 en BP2013

De provincie maakt elke drie jaar een berekening van de verwachte woningbehoefte en een bevolkingsprognose. Uitgaande van autonome groei zal de gemeente zich ontwikkelen van 35.686 inwoners in 2012 naar 36.079 inwoners (+393) in 2020 en 37.882 inwoners (+2.196) in 2030

In de woonagenda is uitgedaan van de WBR2013 omdat dit een beleidsarme prognose is met als uitgangspunt migratiesaldo 0. Op basis van het WBR2013 mag de woningvoorraad in Teylingen in de periode 2012 - 2020 met 1.069 woningen groeien voor de opvang van de eigen groei. In de periode 2020 – 2030 komen daar nog 1.003 woningen bij. De greenportwoningen en de woningen voor de gebiedsuitwerking Haarlemmermeer–Bollenstreek tellen voor Teylingen niet mee voor het WBR plafond.

Tabel Woningbehoefte Teylingen 2012-2030

Periode	WBR2013
2012 – 2020	1.069
2020 – 2030	1.003
Totaal 2012-2030	2.072

Huisvestingsverordening Holland Rijnland 2015

De Verordening richt zich op alle zelfstandige sociale huurwoningen van verhuurders met tien of meer sociale huurwoningen en op standplaatsen voor wagens. De verordening is een kader voor afspraken met verhuurders in Holland Rijnland. De regio heeft sinds april 2014 een nieuw woonruimteverdeelsysteem. De basis is de regionale Huisvestingsverordening Holland Rijnland 2015. Deze regelt ook dat in de regionale woonruimteverdeling ruimte is voor specifieke lokale opgaven: lokaal maatwerk. De woningcorporaties zijn verantwoordelijk voor de uitvoering van de huisvestingsverordening. De afspraken hiervoor zijn geregeld in het 'Convenant Woonruimteverdeling Corporaties Holland Rijnland 2015' en in 'Nadere regels woonruimteverdeling' die door het Dagelijks Bestuur zijn vastgesteld.

Regionale afstemming Bollen3

De woningmarkt beperkt zich niet tot gemeentelijke grenzen; het beleid van de ene gemeente kan effect hebben op de

woningmarktsituatie in de andere gemeenten. Daarbij geldt dat de woonopgaven waar de afzonderlijke gemeenten mee te maken hebben, voor een groot deel overeenkomen en deels regionaal te noemen zijn. Om deze reden hebben de gemeenten Hillegom, Lisse en Teylingen hun woonbeleid in de Woonvisie Bollen-3 op elkaar afgestemd.

Regionaal Kompas Zuid-Holland Noord

Het Kompas is opgesteld voor de periode 2008-2013. Het concentreert zich op de problematiek dakloosheid. Hierin worden vier beleidsopgaven genoemd: 1) voorkomen van dakloosheid 2) bieden van integrale hulp 3) terugdringen van overlast en 4) bevorderen van uitstroom en re-integratie. De regie ligt bij de centrumgemeente Leiden. Alle betrokken partijen nemen zelf initiatieven. De lokale overheden zijn vooral verantwoordelijk voor preventie en maatschappelijk herstel. In 2014 heeft er een evaluatie plaatsgevonden. Op basis hiervan worden de beleidskaders geactualiseerd.

Naar een optimale woningvoorraad

Nieuwbouw

In de voorgaande hoofdstukken is geschetst waar de woningvoorraad in de gemeente Teylingen aan moet voldoen om aan te sluiten bij de vraag van diverse doelgroepen. Hoewel nieuwbouw slechts een klein deel (14%) uitmaakt van de totale woningvoorraad, willen we het nieuwbouwprogramma zo goed mogelijk laten aansluiten op het wensbeeld zoals in de voorgaande hoofdstukken is geschetst. Hierbij hanteren we enkele accenten per kern.

Gemeente Teylingen

Uit de voorgaande hoofdstukken blijkt dat er bij de nieuwbouw van woningen meer aandacht moet bestaan voor de betaalbaarheid van de woningen. In het woningbouwprogramma moet een aandeel huurwoningen in de sociale sector (< € 710) en een aandeel goedkope koopwoningen (< € 187.000) worden opgenomen. Hierbij leggen we per kern een ander accent.

Ook bestaat er behoefte aan woningen en andere (speciale) woonvormen die geschikt zijn voor en betaalbaar zijn voor ouderen en jongeren.

In het woningbouwprogramma nemen we per kern enkele grondgebonden woningen met buitenruimte op (bungalows/patiowoningen). We denken hierbij aan de volgende locaties:

- Overteylingen en Postpromenade in Sassenheim;
- Hoogkamer in Voorhout;
- Locatie De Waaier in Warmond.*.

Als er appartementen gebouwd worden, moet gezorgd worden voor een goede dosering en het realiseren van voldoende buitenruimte (ruim terras) bij ieder appartement.

Ook nemen we in het bouwprogramma van gunstig gelegen nieuwbouwlocaties de bouw van volledig rolstoelgeschikte woningen op. Het gaat om de volgende locaties:

- Overteylingen en Hortusplein in Sassenheim;
- Hoogkamer en Station Voorhout in Voorhout;
- Liduina, Herenweg/Van Duvendoorstraat en Locatie Mariënhaven/Mariëngaerde in Warmond.

**Deze locatie maakt momenteel deel uit van het onderzoek naar mogelijke locaties voor tijdelijke huisvesting van statushouders.* Pagina 41 van 46

Accenten per kern

Voorhout: Voor Voorhout leggen we een accent bij het vergroten van het aandeel huurwoningen in de sociale sector (< € 710) en bij het vergroten van het aanbod woningen dat geschikt is voor en betaalbaar is voor senioren. Voor Voorhout geldt dat het aandeel nieuwbouwappartementen beperkt moet blijven.

Sassenheim: Voor Sassenheim leggen we een accent bij aanbod voor de middengroep. We vergroten het aandeel grondgebonden koopwoningen met een tuin in de prijsklasse van circa € 300.000 en het aandeel middeldure huur (€ 710- € 900). Het aandeel nieuwbouwappartementen moet niet te groot zijn.

Warmond: Voor Warmond leggen we een accent bij het vergroten van het aanbod goedkope koopwoningen (< € 187.000).

Uitgangspunt woningbouwprogramma

De tabel op de volgende pagina toont per kern het uitgangspunt dat wij per 2015 gaan hanteren voor ons woningbouwprogramma. In deze uitgangspunten zijn de accenten per kern vertaald.

Wij hebben het huidige woningbouwprogramma getoetst aan het gewenste programma per kern. Voor de locaties waarvoor de programmering op dit moment nog niet is vastgesteld, bestaat de mogelijkheid die programmering per kern en locatie vanuit de benoemde uitgangspunten te beïnvloeden. Daarnaast kan voor plannen waar de programmering nu al bekend is, bekeken worden of aanpassing (nog) mogelijk is. Dit vereist maatwerk per plan, waarbij ook andere elementen een rol spelen, zoals contractuele afspraken met initiatiefnemers, stedenbouwkundige inpasbaarheid en financiële haalbaarheid.



	Uitgangspunt woningbouwprogramma Teylingen per kern					
	koop			huur		
	< €187.000	€187-€350.000	> € 350.000	sociaal (<€710)	middelduur (€710 - €900)	duur (> €900)
Voorhout	10%	30%	20%	25%	10%	5%
Sassenheim	15%	30%	20%	20%	10%	5%
Warmond	15%	30%	20%	20%	10%	5%

Onderbouwing keuzes en percentages

Tenminste 20 % sociale huur – regionaal is het benodigde aandeel sociale huur op minimaal 15% gesteld. In Teylingen is een grotere vraag naar sociale huurwoningen. Tot 2025 is er een vraag van 440 woningen (29%), voornamelijk (390) met een huurprijs tot € 618. Rekening houdend met een geringe afname van de scheefheid, stellen we het percentage op tenminste 20%.

25% vrije sector huur en goedkope koop - tot 2025 neemt de groep met een middeninkomen met circa 330 huishoudens toe (22%). Deze groep is aangewezen op de vrije sector huur- of goedkope koopwoningen. Het aanbod ontbreekt nagenoeg. We stellen het percentage iets hoger (met het oogmerk om doorstroming te bewerkstelligen uit de sociale huursector) op 25%, onderverdeeld in:

-tenminste 10% vrije sector huur - deze sector is gewenst om inkomens met een middeninkomen een kans op een huurwoning te geven en ook om in te spelen op de vraag van ouderen naar deze categorie. Het gaat vooral om huurwoningen in de categorie € 710 - € 900.

-tenminste 10 % koop goedkoop - er is bij de middeninkomens vraag naar goedkope koopwoningen tot € 187.000. Het aanbod bestaat nu vooral uit appartementen. Het aanbod van grondgebonden kleine woningen moet worden toegevoegd.

30 % koop middelduur - deze categorie is zowel bestemd voor starters met een inkomen vanaf € 45.000 en voor doorstromers die een ruimere woning wensen.

20 % koop duur - uit alle onderzoeken en de verkoopcijfers komt naar voren dat er minder vraag is naar dure koopwoningen. De verwachting is dat 20% dure koop in het nieuwbouwaanbod voldoende is.

Bestaande voorraad

Gemeente Teylingen

De kwaliteit van de bestaande woningvoorraad is goed te noemen. In de huursector worden daar waar nodig door de corporaties op kleine schaal verouderde woningen vervangen of gerenoveerd.

Er ligt een opgave bij het verder verduurzamen van de bestaande woningvoorraad en het aanpassen van de bestaande woningvoorraad voor ouderen, zowel in de huursector als in de koopsector.

We maken afspraken met corporaties hierover, waarbij we oog blijven houden voor de betaalbaarheid van de woningen, en we ondersteunen eigenaar-bewoners om hun eigen woning aan te passen. We willen extra aandacht besteden aan het aanbod aan zorg- en welzijnsvoorzieningen.

Accenten per kern

Voorhout

Hier richten we ons op selectieve kwaliteitsverbetering van het bestaande dorpsgebied en zetten we de 'status als groeikern' voort (Hoogkamer en Engelse Tuin).

Sassenheim

In Sassenheim willen we een versterking van het centrum realiseren. We pakken enkele verouderde woon- en winkelgebieden aan door herstructurering en kwaliteitsverbetering (Rabobank, Hortusplein en Postpromenade).

Warmond

In Warmond richten we ons op het behoud en versterking van de vitaliteit en ruimtelijke kwaliteit met een sterkere profilering als recreatie- en cultuurdorp.

We onderzoeken (aan de Herenweg/Van Duvendordestraat) de realisatie van een kleinschalige beschermde woonvorm met een aanbod aan zorgdiensten waar ook omwonenden gebruik van kunnen maken.

Uitvoeringsprogramma

2015-2017

In onderstaand overzicht staan de acties uit deze woonvisie samengevat in een werkprogramma. Dit werkprogramma wordt gemonitord en elke twee jaar geactualiseerd.

Nr.:	Actie	Verantwoordelijke(n)	Planning
Bestaande voorraad en bestaande kernen			
1	Toepassing eisen Politiekeurmerk Veilig Wonen in anterieure- en exploitatieovereenkomsten	Gemeente	2015-2020
2	Faciliteren bij creëren veilige woonomgeving: ondersteuning bij aanpassingen in buitenruimte, preventievoorlichting, korting bij erkende PKVW-bedrijven	Gemeente, corporaties, politie	2015-2020
3	Borgen brandveiligheid nieuwbouw en bestaande voorraad en sturen op bewustwording van brandveiligheid bij bewoners aansluitend bij landelijke campagnes	Gemeente, brandweer	2015-2020
4	Bewoners vragen samen de woonomgeving te beheren door actief bewoners te benaderen en initiatieven te ontplooiën	Gemeente	2015-2020
Duurzame gemeente			
5	Landelijke taakstelling reductie CO2 uitstoot realiseren	Gemeente	2015-2020
6	Afspraken maken met ontwikkelaars over aanbod opties ter verduurzaming van nieuwbouwwoningen	Gemeente, ontwikkelaars	2015-2020
7	Inzet op bouw flexibele woningen voor jong en oud	Gemeente, ontwikkelaars en corporaties	2015-2020
8	Afspraken met corporaties over verduurzaming bestaande woningvoorraad en toepassen zonnepanelen	Gemeente, corporaties	2015-2020
9	Behouden duurzaamheidslening en actief informeren bewoners hierover	Gemeente	2015-2020
10	Bewoners betrekken bij initiatieven voor opwekken duurzame energie	Gemeente	2016-2018
11	Opstellen en uitvoeren Duurzaamheidsagenda	Gemeente	2016-2018
Wonen met zorg			
12	Uitvoering acties uit Zorgpact	Gemeente, zorgaanbieders, corporaties e.a.	2015-2020
13	Inzetten van de 'Huistest'	Gemeente	Vanaf 2015
14	Eigenaar-bewoners informeren over de mogelijkheden om de woning aan te passen	Gemeente	2015-2020
15	Partijen als woningeigenaren en productaanbieders bij elkaar brengen gericht op aanpak woningaanpassing	Gemeente	2015-2020
16	Onderzoek kleinschalige beschermde woonvorm met aanbod aan zorgdiensten in Warmond	Warmunda	2015-2020
17	Stimuleren van particuliere initiatieven voor realisatie van woonzorgvoorzieningen en -diensten	Gemeente	2015-2020
18	Informeren bewoners over uitbreiden van woningen voor/of het plaatsen van een mantelzorgwoning	Gemeente, corporaties	2015-2020
19	Onderzoeken mogelijkheden mantelzorg in de buurt te faciliteren	Gemeente, corporaties	2015-2016
20	Uitvoeren en monitoren Regionaal Kompas	Gemeente	2015-2020

Nr.:	Actie	Verantwoordelijke(n)	Planning
Beschikbaarheid en doelgroepen			
21	Onderzoeken of leegstaande of vrijkomende panden benut kunnen worden voor het creëren van goedkope of betaalbare huisvesting	Gemeente	2016
22	Onderzoeken mogelijkheid 'doorstrooien'	Gemeente	2016
23	Stimuleren initiatieven voor realisatie van huurwoningen met een huurprijs tussen € 710 en € 900	Gemeente	2015-2020
24	Uitvoering afspraken 'Convenant Huisvesting Arbeidsmigranten'	Gemeente	2015-2020
Betaalbaarheid			
26	Hanteren gemeentelijk armoedebeleid en voorzien in schulddienstverlening	Gemeente	2015-2020
27	Hanteren gemeentelijk kwijtscheldingsbeleid wat betreft lokale belastingen voor huishoudens met de laagste inkomens	Gemeente	2015-2020
28	Onderzoeken of een tijdelijk woonlastenondersteuningsfonds mogelijk en/of wenselijk is	Gemeente	2015
29	Continueren van de Starterslening	Gemeente	2015-2020
Organisatie/Algemeen			
30	<p>Maken van prestatieafspraken met de corporaties over:</p> <ul style="list-style-type: none"> Inzet op veiligheid bestaande woningvoorraad (brandveiligheid, inbraakveiligheid) Verduurzaming van de bestaande woningvoorraad en inzet in de komende jaren Bevorderen energiebewustwording bewoners Het starten van een pilotproject om huurwoningen te voorzien van zonnepanelen Opplussen van woningen en woonomgeving voor senioren en de financiële bijdrage van ieder daarin Het ondersteunen/helpen van oudere bewoners die willen doorverhuizen naar een passende woning (seniorenmakelaar, huiskamergesprekken) Het inzetten van de 'Huistest' voor zelfstandig wonende ouderen Het onderzoeken van de mogelijkheid om mantelzorg in de buurt te faciliteren, bijvoorbeeld door mantelzorgers voorrang te geven binnen het woonruimteverdelingssysteem Zoveel mogelijk behouden van goedkope en betaalbare huurwoningen Nieuwbouw van woningen Passend toewijzen Huurbeleid Het onderzoeken van de mogelijkheid van een doorstrooien De toewijzing van huurwoningen van € 710 tot € 900 aan uitsluitend huishoudens met een middeninkomen De realisatie en monitoring van de taakstelling voor de huisvesting van statushouders Woonlasteninzet, zoals verlagen energielasten en servicekosten samen met bewoners Het voorkomen van huisuitzetting en de mogelijke inzet van een tijdelijk woonlastenondersteuningsfonds Verkoop van woningen door corporaties (m.u.v. Warmunda) 	Gemeente, corporaties	2016
31	Verbreden regionale samenwerking	Gemeente, corporaties	2015-2020
32	Actualiseren uitvoeringsprogramma van de woonvisie	Gemeente	2017

Begrippen en definities

Begrip / definitie		Bron / ontleend aan								
Prijsgrens huurwoning in de sociale sector / liberalisatiegrens	€ 710,68	Ministerie van BZK. Prijsgrenzen geldend van 1 januari 2015 tot en met 31 december 2015.								
Aftoppingsgrens hoog	€ 618,24									
Aftoppingsgrens laag	€ 576,87									
Kwaliteitskortingsgrens	€ 403,06									
Dure huur	Woningen met een huurprijs boven de liberalisatiegrens van € 710,68									
Middeldure huur	Woningen met een huurprijs tussen de aftoppingsgrens hoog van € 618,24 en de liberalisatiegrens van € 710,68									
Betaalbare huur	Woningen met een huurprijs tussen de kwaliteitskortingsgrens € 403,06 en de aftoppingsgrens hoog van € 618,24									
Goedkope huur	Woningen met een huurprijs tot aan de kwaliteitskortingsgrens van € 403,06	Ministerie van BZK, prijspeil 2015								
Primaire doelgroep	Huishoudens met een belastbaar jaarinkomen en vermogen onder de grens waarop men in aanmerking komt voor huurtoeslag. De inkomensgrenzen zijn als volgt: <table border="1" data-bbox="507 1131 1157 1332"> <tbody> <tr> <td>Eenpersoonshuishouden < 65 jaar</td> <td>€ 21.950</td> </tr> <tr> <td>Eenpersoonshuishouden ≥ 65 jaar</td> <td>€ 21.950</td> </tr> <tr> <td>Meerpersoonshuishouden < 65 jaar</td> <td>€ 29.800</td> </tr> <tr> <td>Meerpersoonshuishouden ≥ 65 jaar</td> <td>€ 29.825</td> </tr> </tbody> </table>		Eenpersoonshuishouden < 65 jaar	€ 21.950	Eenpersoonshuishouden ≥ 65 jaar	€ 21.950	Meerpersoonshuishouden < 65 jaar	€ 29.800	Meerpersoonshuishouden ≥ 65 jaar	€ 29.825
Eenpersoonshuishouden < 65 jaar	€ 21.950									
Eenpersoonshuishouden ≥ 65 jaar	€ 21.950									
Meerpersoonshuishouden < 65 jaar	€ 29.800									
Meerpersoonshuishouden ≥ 65 jaar	€ 29.825									
Secundaire doelgroep	Huishoudens die niet tot de primaire doelgroep behoren en een belastbaar jaarinkomen hebben tot € 34.911									
Doelgroep van beleid	De primaire doelgroep plus de secundaire doelgroep									
Middeninkomens	Huishoudens met een belastbaar jaarinkomen tussen € 34.911 en € 44.657									
Hogere inkomens	Huishoudens met een belastbaar jaarinkomen boven € 44.657									
Jongere	Huishouden in de leeftijd tot 23 jaar	Ministerie van BZK								
Starter	Een huishouden dat voor verhuizing niet zelfstandig woonde en daarna hoofdbewoner van een woning is.	CBS								
Koopstarter	Huishouden dat voor het eerst een koopwoning betreft									
Appartement	Gestapelde woningen, ook wel meergezinswoningen genoemd. Het kan gaan om een benedenwoning, een bovenwoning of een woning in een gebouw met meer dan twee woonlagen (met of zonder lift)									
Eengezinswoning	Grondgebonden woning: hoekwoning, tussenwoning, vrijstaand, twee-onder-een-kap of bungalow									

Begrip / definitie		Bron / ontleend aan
Levensloopbestendige woning	Een woning die geschikt is of eenvoudig geschikt is te maken voor bewoning tot op hoge leeftijd, ook in geval van fysieke handicaps of chronische ziekten van bewoners	
Levensloopgeschikte woning	Deze woningen zijn geschikt voor bewoning in alle levensfasen, dus ook voor mensen met een lichamelijke beperking. Het zijn nultredenwoningen met daarnaast voldoende ruimte voor gebruik van rolstoel of rollator	
Nultredenwoningen	Een woning die zonder trappen van buiten af bereikbaar is en waarbij de zgn. 'primaire ruimtes' (keuken, sanitair, woonkamer en minimaal één slaapkamer) zich op dezelfde woonlaag bevinden	
DAEB	Diensten van Algemeen Economisch Belang	