Geachte voorzitter van de Bestuurlijke Tafel Wonen,

Zoals wij in onze bestuurlijke opdracht van de drie opdrachtgevers (dd. 6 mei 2019) hebben vastgesteld, dienen wij een formeel bod te doen dat is afgestemd met de eigen corporaties en is behandeld in het college. De inhoud van dit bod voldoet aan de uitgangspunten van de raad zoals geformuleerd in de motie 'Regionale afspraken woningbouw' d.d. 26 mei 2020. Voor u ligt het formele bod van gemeente Midden Delfland.

Dit bod zal de input zijn voor het gesprek dat ik zal voeren met u en een collega-wethouder Wonen uit de regio. In het bestuurlijke gesprek zal ik het bod toelichten in het kader van de regionale uitdagingen en de (on)mogelijkheden van mijn gemeente om bij te dragen aan de gezamenlijke doelen. Dit bod zal gebruikt worden als input voor de regionale nieuwe woningmarktafspraken, verwerkt worden in de lokale woonvisie bij de volgende actualisatie in 2025 en deel uitmaken van de prestatieafspraken met de corporaties.

Doelen regio Haaglanden

1. Voldoende woningen van de totale voorraad realiseren, zijnde een netto toevoeging van 65.860
2. Voldoende doelgroepwoningen realiseren, zijnde een netto toevoeging van 16.360 (minimaal 12.360 DAEB)
3. De regio gaat voor een meer evenwichtige spreiding van de doelgroepvoorraad.
4. Beschikbaarheid: Een evenwichtigere spreiding van instroom van huurtoeslaggerechtigden.

De gemeente Midden Delfland streeft naar een netto toevoeging van het aantal woningen dat gebaseerd is op de Woon Behoefte Raming (WBR). De berekening van het ME-scenario van ABF ziet er als volgt uit.

Berekeningen ABF ME-scenario

Scenario Meer Evenwicht

Eigendom	Prijsklasse	2019	2030	2019-2030
DAEB	≤ 424	130	180	40
DAEB	424 - 651	960	1.530	570
DAEB	651 - 720	280	370	100
DAEB	> 720	150	0	-150
Niet-DAEB	≤ 720	70	0	-70
Niet-DAEB	> 720	60	90	30
Particuliere huur	≤ 720	120	90	-30
Particuliere huur	> 720	340	330	-10
Goedkope koop	≤ 180.000	30	60	40
Overige koop	> 180.000	5.760	5.680	-80
Totaal		**7.880**	**8.330**	**450**

LET OP: Op basis van de DPI -opgave van de corporaties weten we dat er definitieverschillen zijn die leiden tot verschillen in de omvang van de startvoorraad van de corporaties. ABF hanteert CBS voor zelfstandige woning en RIGO baseert zich op DPI (zie Rapporten RIGO). We hanteren de opgave zoals deze becijferd is in de scenario's van ABF.

NB:

- In de cijfers van ABF zitten soms afrondingsverschillen. In dit bod kunnen afrondingen op tientallen worden gebruikt.
- Prijspeilen die worden gehanteerd zijn de prijspeilen 2019. In de werkafspraken zijn de afspraken t.a.v. de ontwikkeling van de prijspeilen te vinden.

Naast de regionale doelen heeft de gemeente Midden Delfland onderstaande strategische doelen op het gebied van Wonen en Volkshuisvesting. (zo concreet mogelijk)

Vitaliteit van de dorpen
Er is in Midden-Delfland sprake van vergrijzing (toename van het aantal senioren) en van ontgroening (afname van het aantal jongeren). De verandering in de bevolkingssamenstelling heeft vooral in Maasland en Schipluiden gevolgen voor de vitaliteit. Om deze twee dorpen vitaal te houden is een evenwichtige bevolkingsopbouw nodig, bestaande uit voldoende gezinnen met schoolgaande kinderen. We willen er voor zorgen dat basisvoorzieningen zoals een basisschool en een supermarkt behouden kunnen blijven. Om deze reden zetten we in op doorstroming en op een evenwichtige prijsopbouw.

- Doorstroming
  Gelet op het belang van gezinnen voor de leefbaarheid in de dorpen, willen we met het woonbeleid daarop sturen. Dit doen we door zowel eengezinswoningen toe te voegen aan de woningvoorraad als gelijkvloerse woningen, voor het mogelijk maken van doorstroming van empty-nesters uit de bestaande eengezinswoningen.

- Evenwichtige prijsopbouw
  Sinds de afgelopen jaren is de druk op de woningmarkt hoog. Mede daardoor merken wij dat er een leemte ontstaat tussen enerzijds sociale woningen en anderzijds (zeer) dure koopwoningen. Vanuit de vitaliteit van dorpen vinden wij een evenwichtige prijsopbouw in de woningvoorraad belangrijk. Daarom willen we ook woningen toevoegen voor de middeninkomens. In nieuwe woningbouwplannen willen we dat minstens 10% van de woningen een huurprijs heeft tot de middenhuurgrens (€ 950, prijspeil 2020) of een koopprijsniveau heeft tot de Nationale Hypotheek Garantie (NHG-grens, € 310.000 prijspeil 2020). Deze middencategorie kan ook bijdragen aan doorstroming vanuit de sociale sector.

Landschappelijk belang van Midden-Delfland
In de memorie van toelichting op de oprichtingswet van de gemeente Midden-Delfland is als bestuurlijke opdracht opgenomen het in stand houden, vernieuwen en leefbaar houden van het waardevolle cultuurlandschap, nu aangeduid als Bijzonder Provinciaal Landschap van Midden-Delfland. De vitaliteit van de dorpen en het landschap zijn vanuit de cultuurhistorische context en de huidige maatschappelijke opgaven onlosmakelijk met elkaar verbonden. Het landschap vervult een belangrijke functie voor het woon- en leefklimaat van de ruim 2 miljoen inwoners in de Zuidwestelijke Randstad. Met onze gezamenlijke verstedelijkingsopgave neemt het belang van deze functie voor het woonklimaat verder toe. Ons woningaanbod is primair gericht op behoud van de vitaliteit van de dorpen met het oog op het behoud en bij voorkeur ook versterken van de vitaliteit van het landschap.
Het Rijk heeft aangekondigd in de Nationale Omgevingsvisie een sterkere regierol op zich te nemen ten aanzien van verstedelijking en landschappen. Het regionale aanbod van Midden-Delfland richt zich vanuit het landschap dan ook op het versterken van het regionale woon- en leefklimaat. Hierbij levert het landschap vanuit de regionale en landelijke maatschappelijke opgaven diverse ondersteunende functies, zoals klimaatadaptatie en –mitigatie, beperken hittestress, biodiversiteit, beleving en ontspanning en voedsel. Tevens draagt het bij aan het versterken van het regionaal profiel voor het economisch vestigingsklimaat. Door bij de planvorming ruimtelijke functies te combineren ontstaat een win-win situatie. De wateropgaven vanuit de verstedelijking kunnen in het landschap ingepast worden door het realiseren van ecologische en recreatieve verbindingen. Dit biedt extra ruimte voor woningbouw in de stedelijke omgeving, draagt bij aan de ruimtelijke kwaliteit en versterkt de stad-landverbinding.

Bedrijventerreinen
Uit voorgaande paragraaf bleek dat 'wonen' niet de belangrijkste factor is in het bepalen van de identiteit van Midden-Delfland. Hoezeer we ook ons best doen, onze bijdrage aan de regionale woningmarktopgave zal in kwantitatieve zin altijd marginaal zijn vergeleken met andere gemeenten. Naast de belangrijke bijdrage aan het landschap en de bescheiden bijdrage aan de woonopgave, levert Midden-Delfland ook een regionale bijdrage op het vlak van economie en bedrijventerreinen. De gemeente heeft per inwoner gezien een groot areaal glastuinbouw én bedrijventerein. Aan ruimte op bedrijventerreinen bestaat regionaal een tekort. Zowel de provincie als de MRDH benadrukken de regionale schaarste aan bedrijventerreinen. Gemeenten mogen bestaande bedrijventerreinen groter dan 1 hectare alleen omzetten naar woningbouw als zij compensatie vinden. Het gaat hierbij dus niet alleen om een alternatieve locatie, maar gelijk houden van de voorraad.

Voor het bedrijventerrein Hooipolder gingen wij er sinds de structuurvisie HarnaschPolder uit 2002 vanuit dat de bedrijven verplaatsen binnen de Hooipolder van het gebied ten noorden van de Zuidhoornseweg naar het gebied ten zuiden van de Zuidhoornseweg. Het vrijkomende bedrijventerrein wilden we via de wijzigingsbevoegdheid in het bestemmingsplan omzetten in woningbouw. De omvang van de hoeveelheid bedrijventerrein blijft hierbij gelijk. Dit is regionaal ook zo opgenomen. Wij noemen dit de omklapvariant. Wij voerden afgelopen jaar gesprekken met de twee grote bedrijven. Beide partijen zien het niet zitten om hun bedrijf te verplaatsen. Wij zouden dit dus alleen kunnen forceren door inzet van het instrument onteigening. Dit leidt volgens ons niet tot een haalbare exploitatie met voldoende mogelijkheden voor de realisatie van het door ons gewenste woningbouwprogramma. Op basis van voorstaande lijkt het voor ons logisch om de omklapvariant en het gebruik maken van onze wijzigingsbevoegdheid naar woningbouw uit te faseren (wellicht na 2029).

In plaats van woningbouw in het noorden van de Hooipolder zouden wij op dit moment liever een bedrijventerrein in Schipluiden willen omzetten naar woningbouw. De vitaliteit van Schipluiden op het gebied van wonen staat op dit moment meer onder druk dan de vitaliteit in Den Hoorn. Voor het omzetten van de beoogde bedrijvenlocatie in Schipluiden naar woningbouw hebben wij compensatie nodig. Het niet gebruik maken van de wijzigingsbevoegdheid in het noorden van de Hooipolder en daarmee de voorraad bedrijventerrein te vergroten zien wij als compensatie voor het onttrekken van bedrijventerrein in Schipluiden.

Als de particuliere eigenaren in de Hooipolder -Zuid overgaan tot ontwikkeling van hun als bedrijventerrein bestemde gronden, betekent dit een toename van bedrijventerrein in Midden-Delfland en de regio. Het betreft vooralsnog een particuliere ontwikkeling. Wij kunnen in dit stadium niet sturen op de bedrijven die hier gaan komen. Als dit bedrijven worden uit de regio biedt dit onze omliggende gemeenten wellicht mogelijkheden om hun doelstellingen te realiseren.

Middels dit bod laat de gemeente Midden Delfland zien wat de bijdrage aan de regionale doelstellingen is. Hieronder treft u onze bijdrage met toelichting aan, opgesteld volgens het gevraagde format. Het bod is onderverdeeld in de volgende drie hoofdstukken:
I. Totale voorraad
II. Doelgroepvoorraad
III. Beschikbaarheid sociale huurwoningen corporatie

I. Totale voorraad

- *"Leg uit en laat zien welke bijdrage uw gemeente kan leveren aan de totale bouwproductie die in de regio benodigd is"*

Totale voorraad	Startvoorraad 01-01-2019 (ABF-rapport 10-12-2019)	31-12-2029
Aantallen woningen	7.880	ABF-berekening: ca 8.330 woningen (netto toevoeging ca 450 woningen) Bod Midden Delfland: 8390 woningen (netto toevoeging ca 510 woningen)

Totale voorraad	periode t/m 31-12-2029	
	hard	zacht
Toevoeging • Nieuwbouw • functieverandering (bijv. ombouw kantoorpanden). • splitsing van bestaande woningen. • tijdelijke woningen • overige toevoeging	- 450 woningen - nul / verwaarloosbaar - nul / verwaarloosbaar	- 60 woningen - nul / verwaarloosbaar - nul / verwaarloosbaar
Onttrekking • sloop • samenvoeging woningen • overige onttrekking	- nul / verwaarloosbaar	- nul / verwaarloosbaar
Netto voorraadontwikkeling	450	60

De gehanteerde definities van harde en zachte plannen zijn als volgt.
Hard plan: plan waarbij een omgevingsvergunning is verleend, er een vastgesteld bestemmingsplan is of er bindende contracten zijn.
Zacht plan: alle overige plannen.

Toelichting

Uit de Woon Behoefte Raming (WBR) van de provincie Zuid-Holland blijkt dat Midden-Delfland tot 2030 een woningbouwopgave heeft van 450 woningen. Voor de komende tien jaar hebben wij plannen voor het toevoegen van ongeveer 500 woningen. Dit aantal is opgenomen in bovenstaande tabel. Dit bod heeft een horizon tot 2030. In een doorkijk na 2030 zouden er nog ongeveer 200 woningen bij kunnen komen wanneer we bedrijventerreinen gaan ontwikkelen naar woningbouw. Wanneer de bedrijfseconomische omstandigheden voor de nu gevestigde bedrijven veranderen, kan dit leiden tot verschuiving van de fasering.

We willen woningen bouwen in Midden-Delfland, maar de identiteit en functie van de gemeente (groene long van de regio) vragen om een meer kwalitatieve benadering. In het proces van het opstellen van onze Woonagenda 2016-2020 zijn we onder meer tot de volgende conclusies gekomen:

- De dorpen zijn autonoom. Er is niet zozeer een gemeentelijke woningmarkt.
- Alle drie de dorpen bieden een aantrekkelijk woonmilieu voor gezinnen met kinderen.
- De demografische ontwikkeling is van invloed op de vitaliteit van voorzieningen, dat heeft per dorp verschillende effecten
- De bebouwingsmogelijkheden in de drie dorpen zijn beperkt. Dat betekent dat we moeten kiezen voor welke doelgroep we woningen toevoegen.

Middeninkomens

De Woonagenda 2016-2020 heeft als belangrijkste doelstelling de vitaliteit van de dorpen. Een evenwichtige bevolkingsopbouw, waaronder voldoende gezinnen met schoolgaande kinderen, is van belang voor het in stand houden van voorzieningen en verenigingen. In de Woonagenda 2016-2020 is geconstateerd dat dit vooral in Schipluiden en Maasland een aandachtspunt is. Met nieuw toe te voegen woningen willen we daarom, direct of via doorstroming van empty-nesters, gezinnen bedienen. Deze visie is niet gewijzigd. In de Woonagenda hebben we ook vastgesteld dat er woningaanbod nodig is voor verschillende inkomenscategorieën. We willen daarin diversiteit bieden. In een vitaal dorp woont een normale afspiegeling van de bevolking.

De gemeente Midden-Delfland hanteert al jaren het uitgangspunt dat van alle toe te voegen woningen er 30% sociaal moeten zijn. In de huidige woningmarkt, van hoogconjunctuur, is de vraag groter dan het aanbod. ‘Behoefte’ is er aan alle typen woningen. De huidige woningmarkt zorgt voor een hoog prijspeil van woningen. De Woonagenda is de afgelopen jaren leidend geweest voor nieuwbouwprojecten. Gezinnen en empty-nesters zijn de belangrijkste doelgroepen. In nieuwbouwproject De Kreek in Den Hoorn realiseren we momenteel 64 sociale huurwoningen, voor de lokale woningcorporatie, en 6 goedkope koopwoningen. Dat is 40% van het totaal aantal woningen in deze wijk . Daarbij zijn in De Kreek hoge ambities gerealiseerd voor wat betreft duurzaamheid en de leefomgeving. Financieel is dit mogelijk gemaakt door de overige woningen in het dure segment te bouwen, gecombineerd met een financiële injectie vanuit de algemene middelen. Mede door de huidige hoogconjunctuur biedt De Kreek weinig aanbod in het middensegment. Nu voelen we de noodzaak om in toekomstige projecten meer diversiteit te bieden voor (startende) gezinnen en empty-nesters met middeninkomens. In nieuwe woningbouwplannen willen we dat minstens 10% van de woningen een huurprijs heeft tot de middenhuurgrens (€ 950, prijspeil 2020) of een koopprijsniveau heeft tot de Nationale Hypotheek Garantie (NHG-grens, € 310.000 prijspeil 2020). Dit doet recht aan de motie ‘Herijking beleid woningmarkt starters’ die de raad in november 2019 aannam.

Meer woningen voor de totale voorraad te realiseren indien

	Aantal woningen dat meer te realiseren is indien aan voorwaarden wordt voldaan. Denk hierbij aan voorwaarden op het gebied van bv financiën, wet en regelgeving of ruimtelijke aspecten. Graag aangeven of dit aantal indicatief of absoluut is.
Handelingsperspectief 1: Meer nieuwbouw	In onze woningbouwplanning zijn 510 woningen opgenomen. Ook onderzoeken wij momenteel andere locaties, maar deze vallen vooralsnog buiten de bovenstaande periode. Daarnaast zijn wij in het algemeen geen grondeigenaar van deze locaties en zijn medeafhankelijk van particulier initiatief. Kans op het succesvol ter uitvoering brengen van deze locaties is afhankelijk van de financiële mogelijkheden en in een aantal gevallen beleidsinterpretatie i.r.t. beleid bedrijventerreinen. Wij sluiten niet uit dat een aantal projecten nog naar voren te halen is betreft fasering of dat ze helemaal afvallen.
Handelingsperspectief 2: Hogere percentages sociale huur	In dit bod en in onze woningbouwplanning staat dat wij voor de bovengenoemde periode vasthouden aan ons beleid van 30% sociale woningbouw, waarbij deels sociale huur en deels sociale/goedkope koop. Voor de toekomstige projecten die wij nu in onderzoek hebben hanteren wij nu de aangenomen motie, die als bijlage toegevoegd is. Wij trachten ontwikkelende partijen er toe over te halen om de sociale bouw over te dragen aan een woningbouwcorporatie.
Handelingsperspectief 3: Werken aan doorstroming	Dit heeft onze topprioriteit zoals eerder in dit document aangegeven. Wij richten ons daarbij vooral op de emptynesters. De lokale doorstroming is door haar omvang van emptynesters in de vrije koopsector meer gebaat bij een groter aanbod in de vrije sector dan in het sociale segment.
Handelingsperspectief 4: Verdichting via hoogbouw	De dorpen lenen zich vanuit landschappelijke inzichten niet direct voor hoogbouw. Wel hebben wij in onze collegewerkprogramma opgenomen dat hoger bouwen op locaties die zich daar voor lenen niet bij voorbaat af te wijzen. De definitie van hoger bouwen eindigt bij ons met 3 of 4 bouwlagen.
Handelingsperspectief 5: Transformatie van bedrijventerrein naar woningbouw	Dit onderzoeken wij. Binnen Midden-Delfland zijn hiervoor kansen, maar gezien het beleid van de MRDH en de Provincie over compensatie is hier nader overleg over nodig. Midden-Delfland kent relatief veel bedrijventerrein per inwoners.
Handelingsperspectief 6: Koopgarant woningen van WMD overhevelen naar DAEB voorraad	Het overhevelen van de 30 koopgarantwoningen naar de DAEB-voorraad betekent uiteraard geen toename van het totaal aantal woningen, alleen een verschuiving in de manier van aanbieden en een toename van de DAEB-voorraad.

Handelingsperspectief 7: Bij mutatie betaalbaar (< liberalisatiegrens) houden van de huidige niet-DAEB voorraad met een sociale huurprijs	We hebben dit handelingsperspectief voorgelegd aan onze lokale woningcorporatie. Het is voor de corporatie niet wenselijk om de niet-daeb woningen bij mutatie te verhuren met een sociale huurprijs. Onze corporatie heeft 123 niet-daeb woningen. Ten opzichte van het totaal 1645 woningen (excl. 64 nieuwbouwwoningen De Kreek) is dit 7,48%. Na de oplevering van alle 64 DAEB-woningen in De Kreek daalt het percentage naar 7,20%. De corporatie streeft naar een percentage van 8% in de niet-daeb. Dit percentage ondervangt de vraag naar woningen in de vrije sector.

Toelichting

Zie ook de paragraaf over de Hooipolder eerder in dit bod. Wij onderzoeken momenteel een aantal locaties waarbij bedrijfsverplaatsing of beëindiging het uitgangspunt is. De bedrijven gaan veelal uit van een waardering op basis van onteigening. Wij gaan uit van waardering op basis van marktwaarde. Het ontbreken van de mogelijkheid tot verhoging van de grondopbrengsten door duurdere woningbouw zorgt ervoor dat de plannen niet financieel sluitend te krijgen zijn. In Midden-Delfland zijn geen uitleglocaties, vanwege het bijzonder provinciaal landschap. Per definitie wordt de verwerving van gronden ten behoeve van nieuwbouw daardoor een dure aangelegenheid. Zeker als het gaat om de aankoop van bedrijven. Onze hulpvraag aan de provincie is welke ondersteuning de provincie kan bieden bij eventuele verplaatsing van voorzieningen en/of van bedrijven met lage werkgelegenheid.

Onze dorpen liggen in een provinciaal landschap. Passend bij de landschappelijke kwaliteiten is laagbouw het uitgangspunt. Daar waar mogelijk kijken wij naar hogere accenten. Heel veel meer woningen kunnen wij met deze uitgangspunten niet bouwen.

Financiën Rijksoverheid

Onze woningbouwprojecten komen niet in aanmerking voor financiële middelen vanuit de Regeling Woningbouwimpuls 2020 van de rijksoverheid. Door het gestelde minimum van 500 woningen is het voor onze gemeente (nog geen 20.000 inwoners) onmogelijk om gebruik te maken van de impuls, ook al staat dit haaks op de wens om meer spreiding te realiseren. Bij de consulatie hebben wij hierover de volgende aandachtspunten gegeven aan het ministerie van BZK:

- Door het gestelde minimum van 500 woningen is het voor onze gemeente (nog geen 20.000 inwoners) onmogelijk om gebruik te maken van de impuls.
- Het gestelde minimum van 500 woningen staat haaks op de wens van de provincie voor een meer regionale spreiding van woningen en van doelgroepen.
- Landelijke spreiding zou geen doel op zich moeten zijn. Logischer om prioriteit te geven aan de meest urgente opgaven (de randstad of de Woondealregio's).
- Een criterium dat wordt voorgesteld om de rangorde te bepalen is de hoogte van de gevraagde bijdrage per woning (lagere bijdrage betekent hogere score). Dit doet geen recht aan de complexiteit en bijbehorende kosten die juist de binnenstedelijke projecten kenmerkt. Projecten buiten bebouwd gebied zouden door dit criterium beter scoren, dat vinden wij niet terecht en niet wenselijk.
- Er dient in de regeling rekening te worden gehouden met verschillen tussen woningbouwprojecten binnen en woningbouwprojecten buiten bestaand bebouwd gebied. Ook dorpen hebben opgaven binnen bebouwd gebied, die hoge kosten met zich meebrengen om realisatie mogelijk te maken.

II. Doelgroepvoorraad

- *"Leg uit en laat zien welke bijdrage uw gemeente kan leveren aan het realiseren van voldoende doelgroepvoorraad in de regio. Dit gaat bijvoorbeeld over het slopen, verkopen, liberaliseren, behouden en toevoegen van doelgroepvoorraad."*

- *"Leg uit en laat zien welke bijdrage uw gemeente kan leveren aan het realiseren van meer evenwicht van de doelgroepvoorraad in de regio. Dit gaat bijvoorbeeld over het slopen, verkopen, liberaliseren, behouden en toevoegen van doelgroepvoorraad."*

- *"Verklaar voor de handelingsperspectieven uit het rapport van RIGO en uit de subregionale ronde in welke mate u deze wel of niet gaat/kunt inzetten om meer spreiding van de doelgroepvoorraad in de regio te bereiken."*

Doelgroepvoorraad	Startvoorraad **01=01-2019** (ABF-rapport 10-12-2019)	31-12-2029
Aantallen woningen	1.670	**ABF-berekening**: ca 2.230 woningen (netto toevoeging ca 570 woningen) **Bod Midden Delfland**: ca 1830 woningen (netto toevoeging ca 160 woningen)

Doelgroepvoorraad	**Startvoorraad 01-01-2019** 1.670	**Periode t/m 31-12-2029**	**Reken factor**	**Totaal aantal dat meetelt periode t/m 31-12-2029**	**verdeeld naar hard en zacht periode t/m 31-12-2029**	
Toevoeging					**hard**	**zacht**
Corporatie DAEB	1.520	91	1	91	82	9 (bij mutatie koopgarant naar DAEB)
Particuliere huur < 720 euro	120					
waarvan subtotaal instandhouding < 15 jaar		- nul / verwaarloosbaar	0			
waarvan subtotaal instandhouding 15 -25 jaar						

waarvan subtotaal instandhouding > 25 jaar		38	1	38	14	24
Particuliere koop < 180.000 euro	30 ABF-aanname dat er nog een woonbehoefte is van 40 woningen.					
waarvan subtotaal instandhouding < 10 jaar		- nul / verwaarloosbaar	0			
waarvan subtotaal instandhouding > 10 jaar		- nul / verwaarloosbaar	1			
Onttrekking						
Corporatie DAEB • Sloop • Uitponding • complexgewijze verkoop • liberalisatie • Overige onttrekking		- nul / verwaarloosbaar	1			
Particuliere huur < 720 euro	ABF-aanname dat er een autonome afname van 30 woningen zal zijn. Indien er geen handelingsperspectieven worden ingezet, worden deze woningen als afname gerekend.	- nul / verwaarloosbaar	1			
particuliere koop < 180.000 euro		- nul / verwaarloosbaar	1			
Netto voorraadontwikkeling doelgroepvoorraad				122	89	33

Van de doelgroepvoorraad die netto wordt toegevoegd bestaan 0 **woningen uit flexwoningen**

Flexwoningen kunnen meegerekend worden als doelgroepvoorraad indien zij voldoen aan de volgende criteria

1. Het gaat om nieuwe woningen, te weten zelfstandige woningen of 'woonunits', die voor de duur van minimaal vijf jaar tijdelijk (= voor bepaalde duur) verhuurd worden conform de wettelijke regels. Ook de woningen die worden gerealiseerd door transformatie van niet-woning naar woning, zijn 'nieuwe woningen'.
2. De woningen dienen minimaal 5 jaar op eenzelfde plek te staan in de periode 2019- 2030.
3. De gemeente heeft de afspraken met de eigenaar of exploitant over het voorgaande in een overeenkomst vastgelegd of in vergunningsvoorwaarden (bv tijdelijke ontheffing bestemmingsplan).
4. De woningen mogen in de periode 2019-2030 worden opgeleverd, mits de voorraad flexwoningen niet de vervanger wordt van de reguliere voorraad en slechts een tijdelijke schil vormt waarbij de verhouding regulier/flexibele schil in verhouding is.
5. De woningen voldoen aan de definitie doelgroepwoning zoals deze zijn gedefinieerd in het proces Nieuwe woningmarktafspraken regio Haaglanden en worden aantoonbaar ingezet voor de doelgroep.
6. De plannen voor flexwoningen moeten in het regionale woningbouwprogramma, dat bij de regionale woonvisie behoort, opgenomen worden (inclusief markering als 'flexwoning'), waarbij in een aanvullende projectbeschrijving ingegaan wordt op de wijze waarop aan bovenstaande voorwaarden is of wordt voldaan.

De sociale koopgrens

Let op: De sociale koopgrens wordt niet tot de doelgroepvoorraad gerekend, wel in beeld gebracht en gemonitord

Sociale koopgrens 194.000 (prijspeil 2019)	Startvoorraad 1-1-2019	Periode t/m 31-12-2029
Toevoeging		35
Onttrekking		0
Netto voorraadontwikkeling sociale koop		35

Geef op alle handelingsperspectieven die in de Rapportage Handelingsperspectieven staan een reactie.

Handelingsperspectieven die gemeente Midden Delfland gaat inzetten op de doelgroepvoorraad. Denk hierbij aan handelingsperspectieven zoals Nieuwbouw, Liberalisatie, Vervanging/Sloop (Handelingsperspectieven die leiden tot een afname van woningen, hebben een negatief cijfer)

Handelingsperspectief	Toename/Afname woningen 01-01-2019 t/m 31-12-2029
Handelingsperspectieven corporatievoorraad	
Handelingsperspectief 1: Meer nieuwbouw	In onze woningbouwplanning zijn 510 woningen opgenomen. Ook onderzoeken wij momenteel andere locaties, maar deze vallen vooralsnog buiten de bovenstaande periode. Daarnaast zijn wij in het algemeen geen grondeigenaar van deze locaties en zijn medeafhankelijk van particulier initiatief. Kans op het succesvol ter uitvoering brengen van deze locaties is afhankelijk van de financiële mogelijkheden en in een aantal gevallen beleidsinterpretatie i.r.t. beleid bedrijventerreinen. Wij sluiten niet uit dat een aantal projecten nog naar voren te halen is betreft fasering of dat ze helemaal afvallen.
Handelingsperspectief 2: Hogere percentages sociale huur	In dit bod en in onze woningbouwplanning staat dat wij voor de bovengenoemde periode vasthouden aan ons beleid van 30% sociale woningbouw, waarbij deels sociale huur en deels sociale/goedkope koop. Voor de toekomstige projecten die wij nu in onderzoek hebben hanteren wij nu de aangenomen motie, die als bijlage toegevoegd is. Wij trachten ontwikkelende partijen er toe over te halen om de sociale bouw over te dragen aan een woningbouwcorporatie.
Handelingsperspectief 3: Werken aan doorstroming	Dit heeft onze topprioriteit zoals eerder in dit document aangegeven. Wij richten ons daarbij vooral op de emptynesters. De lokale doorstroming is door haar omvang van emptynesters in de vrije koopsector meer gebaat bij een groter aanbod in de vrije sector dan in het sociale segment.
Handelingsperspectief 4: Verdichting via hoogbouw	De dorpen lenen zich vanuit landschappelijke inzichten niet direct voor hoogbouw. Wel hebben wij in onze collegewerkprogramma opgenomen dat hoger bouwen op locaties die zich daar voor lenen niet bij voorbaat af te wijzen. De definitie van hoger bouwen eindigt bij ons met 3 of 4 bouwlagen.
Handelingsperspectief 5: Transformatie van bedrijventerrein naar woningbouw	Dit onderzoeken wij. Binnen Midden-Delfland zijn hiervoor kansen, maar gezien het beleid van de MRDH en de Provincie over compensatie is hier nader overleg over nodig. Midden-Delfland kent relatief veel bedrijventerrein per inwoners.
Handelingsperspectief 6: Koopgarant woningen van WMD overhevelen naar DAEB voorraad	We hebben het concept van het eerste bod voorgelegd aan onze corporatie. Het grootste discussiepunt was de toekomst van de 30 KoopGarantwoningen. WMD heeft inmiddels (december 2020) het volgende besluit genomen voor de 30 KoopGarantwoningen: bij terugkoop 9 woningen onderbrengen in DAEB tak, 9 woningen in niet-DAEB tak en 12 woningen in de vrije verkoop verkopen. Ten opzichte van eerste bod komen er dus 9 woningen bij in de DAEB.

Handelingsperspectief 7: Bij mutatie betaalbaar (< liberalisatiegrens) houden van de huidige niet-DAEB voorraad met een sociale huurprijs	We hebben dit handelingsperspectief voorgelegd aan onze lokale woningcorporatie. Het is voor de corporatie niet wenselijk om de niet-daeb woningen bij mutatie te verhuren met een sociale huurprijs. Onze corporatie heeft 123 niet-daeb woningen. Ten opzichte van het totaal 1645 woningen (excl. 64 nieuwbouwwoningen De Kreek) is dit 7,48%. Na de oplevering van alle 64 DAEB-woningen in De Kreek daalt het percentage naar 7,20%. De corporatie streeft naar een percentage van 8% in de niet-daeb. Dit percentage ondervangt de vraag naar woningen in de vrije sector.
Handelingsperspectieven particuliere huur <720	De potentiele woningbouwlocaties in Midden-Delfland die wij nu onderzoeken zijn veelal in particulier eigendom. Het zou goed kunnen dat particuliere woningbouwontwikkeling leidt tot particuliere huur. Wij sluiten dat niet uit.
Handelingsperspectief 1: Meer nieuwbouw	Zie boven.
Handelingsperspectief 2: Hogere percentages sociale huur	Zie boven.
Handelingsperspectief 3: Werken aan doorstroming	Zie boven.
Handelingsperspectief 4: Verdichting via hoogbouw	Zie boven.
Handelingsperspectief 5: Transformatie van bedrijventerrein naar woningbouw	Zie boven.
Handelingsperspectief 6: Koopgarant woningen van WMD overhevelen naar DAEB voorraad	Zie boven.
Handelingsperspectief 7: Bij mutatie betaalbaar (< liberalisatiegrens) houden van de huidige niet-DAEB voorraad met een sociale huurprijs	Zie boven.
Handelingsperspectieven particuliere koop <180k	
Handelingsperspectief 1: Meer nieuwbouw	Zie boven.
Handelingsperspectief 2: Hogere percentages sociale huur	Zie boven.
Handelingsperspectief 3: Werken aan doorstroming	Zie boven.
Handelingsperspectief 4: Verdichting via hoogbouw	Zie boven.
Handelingsperspectief 5: Transformatie van bedrijventerrein naar woningbouw	Zie boven.

Handelingsperspectief 6: Koopgarant woningen van WMD overhevelen naar DAEB voorraad	Zie boven.
Handelingsperspectief 7: Bij mutatie betaalbaar (< liberalisatiegrens) houden van de huidige niet-DAEB voorraad met een sociale huurprijs	Zie boven.

Toelichting:

Brede aanpak sociaal

We zetten in op een 'brede aanpak sociaal'. We leggen onze aanpak in dit hoofdstuk uit aan de hand van de volgende onderwerpen:
A. Behoud bestaande sociale voorraad
B. Toelichting specifieke projecten
C. Fonds Sociale Woningbouw

ad A. Behoud bestaande sociale voorraad

De gemeentelijke inzet voor de sociale doelgroep betekent niet alleen het toevoegen van nieuwe sociale woningen. We hebben de afgelopen jaren steeds veel aandacht besteed aan het behoud van de sociale voorraad in Midden-Delfland. Dit doen we om ervoor te zorgen dat we onze bestaande en nieuwe sociale voorraad niet 'via de achterdeur' kwijtraken. We doen dat op verschillende manieren, zowel richting de lokale woningcorporatie als richting particuliere ontwikkelaars.

Behoud van de corporatievoorraad voor de sociale doelgroep:
- In de huidige prestatieafspraken met Wonen Midden-Delfland en de beide huurdersverenigingen hebben we de afgelopen jaren maximaal ingezet op het behoud van de doelgroepvoorraad. Concreet hebben we de afspraak dat er geen sociale huurwoningen meer worden gesloopt, verkocht of geliberaliseerd.
- We voeren al jaren gesprekken met corporatie Wonen Midden-Delfland over de koopgarantwoningen. Als gemeente willen wij deze woningen behouden voor de sociale doelgroep. De corporatie wil de koopgarantwoningen echter voor een deel liberaliseren als niet-DAEB woningen en voor een deel in de vrije verkoop verkopen. Als gemeente zijn wij erop tegen dat deze woningen in de vrije verkoop gaan of geliberaliseerd worden. We voeren daarover gesprekken met de corporatie, want willen deze woningen behouden voor de doelgroep. Dus ofwel behouden als koopgarantwoningen, ofwel opnemen in de DAEB-voorraad.
- Woningcorporatie DUWO (studentenhuisvester) had 38 sociale huurwoningen in Den Hoorn die zij wilde verkopen. We hebben er als gemeente de afgelopen jaren bij onze lokale woningcorporatie meermaals op aangedrongen om deze woningen over te nemen, zodat de woningen beschikbaar blijven voor de doelgroep. In 2019 is deze overname tot stand gekomen, waardoor de woningen behouden blijven in de DAEB-voorraad.

Behoud van de particuliere voorraad voor de sociale doelgroep:
- Voor koopwoningen tot de goedkope koopprijsgrens geldt in onze gemeente een anti-speculatiebeding voor 10 jaar, tegelijk met een zelfbewoningsplicht.
- In het centrum van Schipluiden ontwikkelt een particulier sociale huurwoningen. Door middel van een bijdrage uit het Fonds Sociale Woningbouw komen hier meer dan de verplichte 30% sociale woningen. Voor deze woningen geldt een instandhoudingsplicht als sociale huurwoning van 20 jaar. Ook geldt de

bepaling uit de Huisvestingsverordening, dat de huurders van deze woningen qua inkomen tot de doelgroep behoren en een huisvestingsvergunning nodig hebben.

ad B. Toelichting specifieke projecten
Enkele recente woningbouwprojecten lichten we hieronder toe.

De Kreek in Den Hoorn
In nieuwbouwproject De Kreek worden momenteel 140 woningen gerealiseerd, waarvan 64 sociale huurwoningen en 6 sociale koopwoningen. Voor onze schaalgrootte zijn dit flinke aantallen. We realiseren ons dat dit vanuit het regioperspectief een druppel op een gloeiende plaat is. Dat is echter niet te voorkomen. Een deel daarvan is recent, in 2020, opgeleverd. Het aandeel sociaal betreft 40% van het totaal aantal woningen in deze wijk. Alle 64 sociale huurwoningen zijn in eigendom van de lokale woningcorporatie Wonen Midden-Delfland. Daarbij zijn in De Kreek hoge ambities gerealiseerd voor wat betreft duurzaamheid en de leefomgeving. De wijk De Kreek ligt in Den Hoorn, vlakbij Delft, waardoor deze wijk ook een regionale functie heeft.

Equestrum in Den Hoorn
Equestrum werkt met verschillende partijen en netwerken van ondernemers, onderwijs en overheid aan kennisontwikkeling en innovatie van de hippische sector. Bij de campusontwikkeling Equestrum in Den Hoorn is het uitgangspunt dat er ook 24 mensen met een Wajong-uitkering via een zorginstelling worden gehuisvest. Dit project is nog in de fase van planvorming. Het betreft officieel geen sociale woningbouw, omdat de huisvesting onderdeel is van de Wet langdurige zorg. Het is echter wel een sociale doelgroep en het heeft een regionale functie. Ook hier geldt dat het aantal van 24 voor onze omvang hoog is. Het plan laat zien dat wij als Midden-Delfland onze verantwoording nemen binnen het sociaal domein. Sociale woningbouw is heel belangrijk hierin, maar dat is uiteindelijk maar een deel van de maatschappelijke opgave voor een samenleving waaraan iedereen kan meedoen.

Tiny Houses in Den Hoorn
In 2019 zijn negen tiny houses mogelijk gemaakt in Den Hoorn. Het betreft een tijdelijk project voor vijf jaar, met een optie voor verlenging met nog eens vijf jaar. Naast de negen tiny houses zijn ook een gemeenschappelijk huisje en een gemeenschappelijke berging geplaatst. De gemeente heeft nutsvoorzieningen en riolering aangelegd voor het project. De vereniging huurt 4000 m2 grond van de gemeente. De bewoners betalen hiervoor ongeveer € 185 per maand. Deze woningen vallen in geen van de categorieën die door de regio als doelgroepwoningen zijn bestempeld. Feit is wel dat de huurprijs van de grond sociaal te noemen is. Met de huisjes kunnen de bewoners zelf kiezen welke investeringen ze daarvoor willen en kunnen doen. In de aanloop naar het project merkten we dat deze woonvorm ‘in het groen’ voorziet in een regionale behoefte.

Hof Keenenburg, centrum Schipluiden
De gemeente werkt samen met diverse initiatiefnemers aan het centrumplan Schipluiden. Doelstelling is de kwaliteit van het dorpshart te verbeteren en ervoor te zorgen dat er verantwoorde menging van functies zoals winkelen, wonen en cultuurhistorie tot stand komt. De gemeenteraad heeft in december 2016 de kaders voor deze ontwikkeling vastgesteld in de vorm van een structuurvisie voor het gebied. Een van initiatieven is het woningbouwplan “Hof Keenenburg”. Het plan omvat 27 woningen, waarvan 14 particuliere sociale huurwoningen. De overige 13 woningen komen in de categorie middeldure huur. Het plan valt op door zijn vormgeving en uitstraling die duidelijk afwijkt van het karakter van de omliggende bebouwing. Verder hebben de initiatiefnemers de oprichting van een woongemeenschap voor ogen, waarbij de bewoners naar elkaar omzien en deels zelf verantwoordelijkheid nemen voor het beheer van de openbare ruimte.

De Magneet in Maasland
In het centrum van Maasland vindt een woningbouwontwikkeling plaats op de locatie waar zich tot voor kort een kerk en een zalencentrum bevonden. Het is een plan met in totaal 18 grondgebonden woningen, die bestemd zijn voor senioren en gezinnen. Zes woningen komen in de categorie DAEB en worden eigendom van de lokale woningcorporatie. De woningen worden zo ontworpen dat alle voorzieningen (koken, sanitair, douche/bad) zich op de begane grond bevinden.

ad C. Fonds Sociale Woningbouw
De gemeente Midden-Delfland hanteert al jaren het uitgangspunt dat van alle toe te voegen woningen er 30% sociaal moeten zijn. Hierbij maken wij geen onderscheid tussen gemeentelijke en particuliere initiatieven. Omdat het in onze gemeente vaak om kleinere projecten gaat, hebben we een Fonds Sociale Woningbouw. Wanneer in kleine bouwprojecten 30% sociale woningbouw niet haalbaar is, dan dient dit te worden afgekocht zodat de sociale woningbouw elders kan worden gecompenseerd. Voor de storting in het fonds geldt een bedrag per niet-gebouwde sociale woning. Een storting kan ook deels plaatsvinden, met deels realisatie van sociale woningbouw binnen het project. Het gaat nadrukkelijk om kleine projecten, want bij bouwplannen vanaf 10 woningen kan geen sprake zijn van afwijking van de eis van 30% sociale woningbouw.

Tot op heden was sociale koop in de praktijk voornamelijk aan de orde bij kleine particuliere projecten. Bij grotere woningbouwprojecten werd de opgave ingevuld met sociale huur door de woningcorporatie. Op 26 mei 2020 heeft de gemeenteraad de motie ‘regionale afspraken woningbouw’ aangenomen. De raad vraagt daarin om vast te houden aan de afspraak van 30% sociaal, en om daarin de onderverdeling aan te brengen van 15% sociale huur en 15% sociale koop. De motie is toegevoegd als bijlage.

Prijsgrens sociale koopwoning
In relatie tot het Fonds Sociale Woningbouw hanteren wij al jaren dezelfde definitie van sociale woningen. Een sociale woning definiëren we als een huurwoning tot de huurprijsgrens (deze prijs wordt landelijk bepaald) of een koopwoning tot de goedkope koopprijsgrens (€ 198.500 prijspeil 2020, deze prijs wordt regionaal geïndexeerd conform Bijlage 1 van de regionale woonvisie). Deze definitie is bekend bij ontwikkelaars. Het plotseling veranderen van de definitie zou ons een onbetrouwbare overheid maken. Zoals bekend bij regio en provincie, zijn wij als gemeente niet akkoord gegaan met de verlaging van de sociale koopprijsgrens naar € 180.000 voor de regionale woningmarktafspraken. Wij blijven de goedkope koopprijsgrens hanteren voor onze sociale opgave. We hebben daarvoor, ook bestuurlijk, de onderstaande argumenten kenbaar gemaakt.

1. De EC-doelgroep woont grotendeels boven de € 180.000
Uit het rapport van ABF blijkt dat meer dan de helft van de EC-doelgroep in een duurdere koopwoning woont dan € 180.000. Hierbij gaat het niet alleen om mensen die na aankoop zijn teruggevallen in inkomen. Het rapport geeft aan dat ongeveer 40% van de recent verhuisde EC-huishoudens de woning heeft gekocht voor een bedrag hoger dan € 180.000

2. De grens van € 180.000 is gebaseerd op aannames
Een belangrijke aanname bij de grens van € 180.000 is dat huishoudens geen eigen geld inbrengen en de woningaankoop volledig financieren met een hypotheek. Uit het rapport van ABF blijkt echter dat in de praktijk een deel van de EC-doelgroep wel eigen geld meebrengt. Sterker nog, ruim een kwart (28%) van de recent verhuisde EC-huishoudens geeft aan dat er geen hypotheek op de woning rust.

3. Ook als de inkomensaannames correct zijn kan het maximale hypotheekbedrag hoger zijn
Het rapport van ABF gaat uit van een annuïteitenhypotheek met een rentevast periode van 10 jaar. Uitgaande van de in het rapport genoemde € 180.000 en een rentepercentage van 1,75% levert dit bruto maandlasten van € 643,04 op. Op dit moment is het echter mogelijk om voor dit type hypotheken een rente van 1,14% (10 jaar vast) te betalen[1]. Bij een gelijkblijvende bruto maandlast van € 643,04 kan met een rentepercentage van 1,14% een bedrag van € 195.982 worden gefinancierd. Netto zal dit verschil kleiner zijn. De verwachting is echter ook dat de hypotheekrente nog iets verder zal dalen.

4. De gegevens uit het WoON 2018 zijn niet representatief voor alle gemeenten
Het rapport van ABF baseert zich op gegevens van het WoON 2018. Dat onderzoek geeft echter niet de gegevens van alle 9 gemeenten in de woningmarktregio Haaglanden. Wassenaar en Midden-Delfland ontbreken in het WoON 2018. Daarmee zijn de gegevens representatiever voor grote gemeenten dan voor kleine gemeenten.

5. Vaststelling van de koopprijsgrens heeft juridische consequenties
Een plotselinge verlaging van deze prijsgrens past niet bij een betrouwbare overheid. De prijsgrens heeft juridische consequenties. Midden-Delfland hanteert de regionale woonvisie voor het afdwingen van de realisatie van 30% sociale woningbouw en voor verplichtingen vanuit het anti-speculatiebeding. Juridisch gezien kunnen we dit niet zomaar verlagen zonder de regionale woonvisie aan te passen.

6. De grens € 180.000 heeft gevolgen voor de kwaliteit van de nieuwbouwkoopwoningen
Het is de vraag of een nog goedkoper gebouwde particuliere nieuwbouwkoopwoning de gewenste kwaliteit is die we in de regio willen toevoegen. Door de toegenomen bouwkosten, de bijgekomen politieke wensen met betrekking tot klimaat adaptief en duurzaam bouwen en de sociale bouwopgave, is het in veel gemeenten al lastig om woningbouwprojecten gefinancierd te krijgen. Het is dan ook niet realistisch om juist nu ook nog een verlaging van de sociale koopprijsgrens voor te stellen. In de huidige markt kost het bouwen van een standaardwoning aanmerkelijk meer dan € 180.000. We hebben als gemeenten (ook) de verantwoordelijkheid om kwalitatief goede woningen te bouwen voor de doelgroep. De maatregel zal leiden tot het tot op het bot toe terugsnijden van kwaliteit en esthetiek, waardoor slechts nog aan de minimale eisen uit het Bouwbesluit wordt voldaan.

[1] http://www.hypotheek-rentetarieven.nl (stand per 19-9-2019)

Meer doelgroepwoningen/woningen te realiseren indien

	Aantal doelgroepwoningen/ woningen dat meer te realiseren is indien aan voorwaarden wordt voldaan. Denk hierbij aan voorwaarden op het gebied van bv financiën, wet en regelgeving of ruimtelijke aspecten. Graag aangeven of dit aantal indicatief of absoluut is.
Handelingsperspectief 1	Wij onderzoeken momenteel locaties, maar deze vallen vooralsnog buiten de bovenstaande periode. Daarnaast zijn wij in het algemeen geen grondeigenaar van deze locaties en zijn medeafhankelijk van particulier initiatief. Kans op het succesvol ter uitvoering brengen van deze locaties is afhankelijk van de financiële mogelijkheden en in een aantal gevallen beleidsinterpretatie i.r.t. beleid bedrijventerreinen. Wij sluiten niet uit dat een aantal projecten nog naar voren te halen is betreft fasering of dat ze helemaal afvallen.
Handelingsperspectief 2	Conform de motie van de raad nemen wij als uitgangspunt mee dat een deel van deze woningen in de sociale huur en de sociale koop vallen. Volgens onze definitie van sociaal zullen wij de sinds 2004 ingezette beleidslijn van 30% doorzetten. Hiermee lopen wij in op de huidige voorraad sociaal.
Handelingsperspectief 3	Dit heeft onze topprioriteit zoals eerder in dit document aangegeven. Wij richten ons daarbij vooral op de emptynesters. De lokale doorstroming is door haar omvang van emptynesters in de vrije koopsector meer gebaat bij een groter aanbod in de vrije sector dan in het sociale segment.
Handelingsperspectief 4	De dorpen lenen zich vanuit landschappelijke inzichten niet direct voor hoogbouw. Wel hebben wij in onze collegewerkprogramma opgenomen dat hoger bouwen op locaties die zich daar voor lenen niet bij voorbaat af te wijzen. De definitie van hoger bouwen eindigt bij ons met 3 of 4 bouwlagen.
Handelingsperspectief 5	Dit onderzoeken wij. Binnen Midden-Delfland zijn hiervoor kansen, maar gezien van het beleid van de MRDH en de Provincie over compensatie is hier nader overleg over nodig. Midden-Delfland kent relatief veel bedrijventerrein per inwoners.
Handelingsperspectief 6	Indien WMD al haar koopgarantwoningen overhevelt naar de DAEB-voorraad, betekent dat een toename van 30 DAEB-woningen. We hebben dit besproken met de corporatie, het overhevelen van 9 koopgarantwoningen naar de DAEB bleek de hoogst haalbare uitkomst.
Handelingsperspectief 7	We hebben dit handelingsperspectief voorgelegd aan onze lokale woningcorporatie. Het is voor de corporatie niet wenselijk om de niet-daeb woningen bij mutatie te verhuren met een sociale huurprijs. Onze corporatie heeft 123 niet-daeb woningen. Ten opzichte van het totaal 1645 woningen (excl. 64 nieuwbouwwoningen De Kreek) is dit 7,48%. Na de oplevering van alle 64 DAEB-woningen in De Kreek daalt het percentage naar 7,20%. De corporatie streeft naar een percentage van 8% in de niet-daeb. Dit percentage ondervangt de vraag naar woningen in de vrije sector.
totaal	

Toelichting:

Suggestie: Stel, er zijn financiële middelen: kunt u dan meer? Zou u dat helpen? Wat wordt er dan wel mogelijk, wat eerder niet mogelijk leek?

In onze woningbouwplanning t/m 2029 hebben wij 510 woningen opgenomen. Hiervan vallen 450 woningen onder de definitie van harde plannen en 60 woningen onder de definitie van zachte plannen. Voor de periode vanaf 2030 zijn er 430 woningen ingeschat, deze zouden te definiëren zijn als zeer zachte plannen. Een gedeelte van deze woningen kunnen wij realiseren als er meer financiële en beleidsmatige ruimte zou zijn (compensatie bedrijventerrein). In de regel betreffen de ontwikkellocaties particulier eigendom. De planning is daarom niet makkelijk in te schatten. Vooralsnog gaan we er vanuit dat de financiële middelen vanuit de gemeente om particulier initiatief over te nemen middels actief grondbeleid niet beschikbaar zijn voor het einde van de termijn zoals in dit bod bedoeld. We sluiten eventuele versnelling echter ook niet uit.

Van deze zeer zachte plannen is te verwachten dat ongeveer 70% in de periode vanaf 2030 uiteindelijk wel tot realisatie kan komen. Dit betreft dus ongeveer 300 woningen (handelingsperspectief 1). Volgens de motie van onze raad leidt dit tot 45 sociale huurwoningen (15%) en 45 sociale /goedkope koopwoningen met een VON tot € 198.500 (prijspeil 2020). Aangezien wij doorstroming van lokale emptynesters willen bevorderen willen wij o.a. inzetten op appartementen, met naar onze begrippen hoger bouwen, maar aantallen kunnen we daar nog niet voor afgeven (perspectieven 3 en 4). Wel zijn bijna alle voorziene woningen gelegen op bedrijfsbestemmingen, deels kleiner dan 1 hectare, deels groter (handelingsperspectief 5). Een andere kanttekening is dat het grootste deel van deze locaties in Den Hoorn ligt. Juist voor de vitaliteit van Maasland en Schipluiden zou het toevoegen van woningen in die dorpen wenselijk zijn. Voor de vitaliteit van Den Hoorn is het toevoegen van veel woningen niet nodig. Den Hoorn is, zeker met nieuwbouwwijk De Kreek, al vrij compleet qua kwantiteit en samenstelling van de woningvoorraad. Toevoeging van woningen in Den Hoorn zou dus vooral bedoeld zijn voor bepaalde doelgroepen die gezien hun levensfase specifieke woningen zoeken. Het toevoegen van veel woningen aan Den Hoorn zou juist afbreuk kunnen doen aan het dorpse woonmilieu, dat binnen de regio ook gewenst is en schaars is.

Wanneer er financiële middelen beschikbaar zijn, dan ontstaan er twee mogelijkheden:

1. Verdichting in de dorpen met ondergronds parkeren.
Zoals ook in het RIGO-rapport staat, zorgt verdichting met ondergronds parkeren voor hogere kosten, waarbij de vraag is hoe deze gefinancierd moeten worden.

2. Verwerving van gronden / uitplaatsen van bedrijven
Wij onderzoeken momenteel een aantal locaties waarbij bedrijfsverplaatsing of beëindiging het uitgangspunt is. De bedrijven gaan veelal uit van een waardering op basis van onteigening. Wij gaan uit van waardering op basis van marktwaarde. Het ontbreken van de mogelijkheid tot verhoging van de grondopbrengsten door duurdere woningbouw zorgt ervoor dat we de plannen niet financieel sluitend kunnen krijgen. In Midden-Delfland zijn geen uitleglocaties, vanwege het bijzonder provinciaal landschap. Per definitie wordt de verwerving van gronden ten behoeve van nieuwbouw daardoor een dure aangelegenheid. Zeker als het gaat om de aankoop van bedrijven.

Handelingsperspectieven die in het RIGO-advies staan die gemeente Midden Delfland niet gaat inzetten

Handelingsperspectief die niet wordt ingezet	Motivatie om handelingsperspectief niet in te zetten.
Handelingsperspectief 7: Bij mutatie betaalbaar (< liberalisatiegrens) houden van de huidige niet-DAEB voorraad met een sociale huurprijs	We hebben dit handelingsperspectief voorgelegd aan onze lokale woningcorporatie. Het is voor de corporatie niet wenselijk om de niet-daeb woningen bij mutatie te verhuren met een sociale huurprijs. Onze corporatie heeft 123 niet-daeb woningen. Ten opzichte van het totaal 1645 woningen (excl. 64 nieuwbouwwoningen De Kreek) is dit 7,48%. Na de oplevering van alle 64 DAEB-woningen in De Kreek daalt het percentage naar 7,20%. De corporatie streeft naar een percentage van 8% in de niet-daeb. Dit percentage ondervangt de vraag naar woningen in de vrije sector.

III. Beschikbaarheid sociale huurwoningen corporatie

- *"Leg uit en laat zien op welke wijze uw gemeente uitvoering geeft aan afspraak ten aanzien van beschikbaarheid."*

Afspraak beschikbaarheid
De regio heeft als doel om de beschikbaarheid van de corporatiewoningen op lokaal niveau te borgen en een regionaal gelijkmatiger toegang tot de sociale voorraad voor huurtoeslaggerechtigden te realiseren.
Om dit te realiseren maakt men de afspraak om op gemeentelijk niveau minimaal 70% van het DAEB-aanbod toe te wijzen aan de Huurtoeslaggroep (de primaire doelgroep). De 70% norm is inclusief DAEB-nieuwbouw en geldt als een gemiddelde over de periode van drie jaren. Een minimale norm van 70% betekent alleen in de gemeenten die de norm niet halen een wijziging van beleid. Substantiële afname in gemeenten met (huidige) hoge percentages is onwenselijk.
De gemeenten die de norm ten tijde van de vormgeving van dit Regioakkoord nog niet halen, geven in hun bod aan op welke wijze ze de norm wel gaan bereiken en wanneer dit gerealiseerd zal zijn.

Beschikbaarheid (woonnetcijfers, Inkomen onbekend = huurtoeslaggerechtigd inkomen)

	Regionaal afgesproken %	2018 (stand van zaken ABF)	Uw doel
% Beschikbaarheid	Minimaal 70% van al het DAEB-aanbod, inclusief DAEB-nieuwbouw	75%	Jaarlijks Doel: minimaal 70 %

We zien de 70% als een minimaal te behalen percentage, het is zeker niet onze ambitie om te verlagen vanaf de gerealiseerde 75% in 2018. In de toekomstige lokale prestatieafspraken met Wonen Midden-Delfland en de beide huurdersverenigingen willen we dit jaarlijkse doel opnemen. In de afgelopen jaren heeft Wonen Midden-Delfland al ruimschoots voldaan aan dit minimale percentage, dus we verwachten dat dit ook de komende jaren zal lukken. Met de woningcorporatie zijn we het erover eens dat de sociale woningen die vanaf nu worden toegevoegd, kleiner zijn dan in het verleden. De nieuwbouwwoningen in de sociale huursector zullen vanaf nu voornamelijk uit appartementen bestaan, die juist voor deze doelgroep beoogd zijn.

Handelingsperspectieven Beschikbaarheid die gemeente Midden Delfland gaat inzetten (huurbeleid en woonverdelingsbeleid)

Handelingsperspectief	Doel % Beschikbaarheid te realiseren indien	Toelichting
Prestatieafspraken met woningcorporatie	In de toekomstige lokale prestatieafspraken met Wonen Midden-Delfland en de beide huurdersverenigingen willen we deze afspraak opnemen.	In de afgelopen jaren heeft Wonen Midden-Delfland al voldaan aan dit minimale percentage van 70%, dus we verwachten dat dit ook de komende jaren zal lukken.

Verwachtingen en voorwaarden

Wij vragen aan onze partners in de regionale woningmarktafspraken om ons bod in breder perspectief te zien. Ook vragen wij om de monitoring van dit bod niet alleen kwantitatief vorm te geven, maar juist ook kwalitatief. De volgende overwegingen liggen ten grondslag aan de noodzaak voor het bredere perspectief en voor de kwalitatieve monitoring:

Ten eerste levert Midden-Delfland een belangrijke bijdrage aan de regio. Die regionale bijdragen liggen voornamelijk op het vlak van landschappelijke kwaliteit en mogelijk ook op bedrijventerreinen, zoals toegelicht in dit bod in het hoofdstuk Doelgroepvoorraad, onder het kopje Toelichting specifieke projecten.

Ten tweede blijven onze woningbouwaantallen altijd relatief ten opzichte van grotere gemeenten, hoeveel woningen wij ook zouden toevoegen.

Ten derde komen onze woningbouwprojecten niet in aanmerking voor financiële middelen vanuit de Regeling Woningbouwimpuls 2020 van de rijksoverheid.

Handtekening wethouder, namens college