Bijlage: Bod gemeente Lansingerland

De gemeentelijke doelen

De gemeente Lansingerland heeft onderstaande strategische doelen op het gebied van Wonen en volkshuisvesting:

- We willen als gemeente in een passend tempo groeien naar een omvang van 75.000 inwoners in 2030. Dit doen we toekomstbestendig, financieel verantwoord en vanuit een breed volkshuis-vestelijk perspectief.
- We willen de inwoners aansprekende, uitnodigende en bereikbare woningen aanbieden in een aantrekkelijke woon- en leefomgeving met een grote variëteit in type en prijsklassen, zowel koop als huur. De woningen zijn zowel voor starters als voor hen die willen doorstromen naar een woning, die past bij de volgende fase van het leven.
- Wij zijn en blijven een gemeente waar je midden in de Randstad in een dorpse landelijke omgeving prettig kunt wonen en goede voorzieningen hebt op het gebied van winkels, scholen, openbaar vervoer, sport en recreatie.
- We zetten in op het verder uitbreiden van de woningvoorraad in Lansingerland met 4.000 tot 7.000 aansprekende, gevarieerde en bereikbare nieuwe woningen tot 2030. Daarbij willen we het aantal woningen voor lagere en midden inkomens vergroten en doorstroming bevorderen door woningen te realiseren in alle prijssegmenten. Dit geldt ook bij renovatie en herbestemming.
- We zetten in op het op tempo houden van lopende en nieuwe woningbouwontwikkelingen. We streven naar een gemiddelde woningproductie van 400-500 woningen per jaar. We maken goede afspraken met ontwikkelaars en/of corporaties om de beoogde getallen en de gewenste kwaliteit voor de diverse doelgroepen te borgen.
- We blijven inzetten op voldoende aanbod van starterswoningen en jongerenhuisvesting. We houden in principe vast aan een percentage van 20% sociale woningbouw over de gehele gemeente, ook in nieuw te ontwikkelen wijken. Hierbij wegen we bij inbreidingslocaties en herontwikkelingen het (sociale) programma af rekening houdend met identiteit, differentiatie, leefbaarheids- en duurzaamheidsdoelstellingen en financiële haalbaarheid.
- We zetten onze ‘brede aanpak sociaal’ voort. Dit betekent niet alleen het toevoegen van nieuwe sociale woningen, maar ook grote aandacht voor het behoud van de sociale voorraad in Lansingerland nu en in de toekomst. In de prestatieafspraken sturen we op zo min mogelijk onttrekkingen door sloop, verkoop en liberalisatie. We kiezen voor betere benutting van de huidige voorraad door opties om gerichte doorstroming te stimuleren en het aantal goedkope scheefwoners te verlagen zoals nieuwbouw voor de lage middeninkomens (starters) met voorrang voor mensen die een sociale huurwoning in Lansingerland achterlaten en het stimuleren van emptynesters/ouderen in sociale eengezinswoningen om te verhuizen naar gelijkvloerse c.q. kleinere woningen. Daarnaast blijven we actief zoeken naar alternatieve tijdelijke huisvesting door transformatie van om de druk door urgenten op de (sociale) woningmarkt te verlichten.

Middels dit bod laat de gemeente Lansingerland zien wat de bijdrage aan de regionale doelstellingen is. Hieronder treft u onze cijfermatige bijdrage met toelichting aan. Het bod is gericht op de volgende onderwerpen:

I. Totale voorraad (*voldoende woningen voor alle woningzoekenden*)
II. Sociale voorraad (*voldoende en voldoende gespreid*)
III. Betaalbaarheid en beschikbaarheid (*sociale voorraad*)

I. Totale voorraad

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

Bod Lansingerland totale voorraad:

Totale voorraad	31-12-2016 (ABF-rapport)	31-12-2024	31-12-2029
Aantallen woningen	23.255 BAG	27.255	Ca 30.000

Totale voorraad	31-12-2016 t/m 31-12-2024	31-12-2024 t/m 31-12-2029
Nieuwbouw	4.100	1.750 - 3.000
Onttrekking	100	PM (niet grootschalig)
Netto voorraadontwikkeling	4.000	1.750 – 3.000

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.
Inbreiding kernen, verdichten	Lagere parkeernorm bij OV-locaties, financiële steun voor toevoegen van sociale- en starterssegment, meer mogelijkheden voor corporaties om ook te kunnen investeren in huisvesting voor lage middeninkomens.
Extra bouwen buiten BSD in nabijheid van (H)OV	Een groot deel van de gemeente bestaat uit natuurgebied (polder Oude Leede, Groenzoom, Rottemerengebied enz.) en kassen waarbij functieverandering niet mogelijk of zeer complex is.
totaal	PM (zie bandbreedte)

Toelichting:

• Wij begrijpen de regionale en provinciale ambities en uitdagingen als het gaat om de verstedelijkings-opgave (met focus op sterke woonmilieus en het huisvesten van met name 1- en 2-persoonshuishoudens) en de regionale opgave (met name huisvesten van de sociale doelgroep).

• Lansingerland draagt haar steentje bij door het toevoegen van nieuwbouw in een kwalitatieve, gewilde woonomgeving midden in de Randstad en dichtbij voorzieningen en (H)OV. Dit doen we toekomst-bestendig, financieel verantwoord en vanuit een breed volkshuisvestelijk perspectief. Wij vragen de Provincie haar steun (procedureel, financieel) en begrip hiervoor en werken graag samen om onze plannen op een goede en snelle manier te realiseren.

• Om 75.000 inwoners goed te kunnen huisvesten is het voor werkgelegenheid, onderwijs en voorzieningen van belang dat de gemeente goed is ontsloten. Behalve de goede OV-verbinding tussen

Rotterdam en Den Haag (E-lijn) is het ook nodig dat er een verbeterde verbinding tussen Zoetermeer en Rotterdam via station Rodenrijs komt. Dit kan door het opwaarderen van de ZoRo-buslijn door bijvoorbeeld de aanleg van lightrail. Ook een goede OV-verbinding tussen Rotterdam (Alexandrium) en Delft via Lansingerland is van belang.

• De huidige woningbouwplanning staat onder druk. Dit betekent niet dat ontwikkelaars in totaal minder woningen gaan bouwen. Alleen het tempo ligt lager dan verwacht. Gezien de ontwikkelingen in de markt (tekort aan materiaal en menskracht, gasloos bouwen), is het de vraag of deze daling in 2018 ten opzichte van de eerdere prognose (volledig) wordt gecompenseerd in 2019 t/m 2021. Dit is een risico en geldt voor zowel de gemeentelijke grondexploitaties als de particuliere ontwikkelingen. Voor de komende 5 jaar gaan we op dit moment nog steeds uit van een gemiddelde planning van 400-500 woningen per jaar.

II. <u>Sociale voorraad</u>

a) Corporatiewoningen:
   - corporatiewoningen DAEB
   - corporatie niet-DAEB < 711

b) particuliere huur < 711 euro

c) particuliere koop < 140.000 euro



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

+

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

Brede aanpak sociaal

Al jaren zijn we als gemeente samen met de corporaties op zoek naar mogelijkheden voor het geheel of gedeeltelijk toevoegen van sociaal of starterssegment in een woningbouwproject (met voorrang sociale huurders voor doorstroming/aanpak scheefwonen) en waar mogelijk worden deze ook uitgevoerd. Dit geldt ook voor de toekomst. Zoals bij onze strategische doelen aangegeven zetten we in op een 'brede aanpak sociaal'. Dit betekent niet alleen het toevoegen van nieuwe sociale woningen, maar ook grote aandacht voor het behoud, de betaalbaarheid en de beschikbaarheid van de sociale voorraad in Lansingerland nu en in de toekomst. Dit blijkt ook uit de positieve resultaten die we hiermee in de regio hebben behaald. In de prestatieafspraken sturen we op zo min mogelijk onttrekkingen door sloop, verkoop en liberalisatie. We kiezen voor betere benutting van de huidige voorraad door opties om gerichte doorstroming te stimuleren en het aantal goedkope scheefwoners te verlagen zoals nieuwbouw voor de lage middeninkomens (starters) met voorrang voor mensen die een sociale huurwoning in

Lansingerland achterlaten en het stimuleren van emptynesters/ouderen in sociale eengezinswoningen om te verhuizen naar gelijkvloerse c.q. kleinere woningen. Daarnaast blijven we actief zoeken naar alternatieve tijdelijke huisvesting door transformatie van bestaand vastgoed om de druk door urgenten op de (sociale) woningmarkt te verlichten.

Op weg naar meer evenwicht
Als het gaat om voldoende sociale woningen ook in 2025 en in 2030 voldoen we ruim met onze plannen op basis van het door ABF aangegeven referentiescenario. Wij onderschrijven het belang van een vitale regio met een sociale voorraad die zo evenwichtig als mogelijk is gespreid. Met behoud van onze identiteit en ons aantrekkelijke woonmilieu en met als basis het minimaal kunnen huisvesten van de eigen doelgroep werken wij ook mee aan deze regionale opgave. Hier zit echter wel een grens aan. Met een huidige corporatievoorraad van ruim 4.000 sociale huurwoningen is het voor ons niet haalbaar om hieraan circa 2.800 sociale woningen op basis van het maximale meer evenwicht scenario toe te voegen tot 2030. Belangrijke aandachtspunten zijn: Financiële haalbaarheid, bouwclaims, de fase van het contract (er zijn al veel afspraken op basis van de Vinex-norm 20% en soms lager door de gevolgen van de crisis en de moeilijke financiële positie van corporaties en de gemeente), grootte van het plan (veel kleine particuliere plannen), parkeren, streven van goede mix voor leefbaarheid, ruimtelijke kwaliteit, nabijheid voorzieningen, infrastructuur, monumentstatus, groen, eisen duurzaamheid (gasloos, nul op de meter, co2 neutraal), enz.

Onderstaande handelingsperspectieven zijn gebaseerd op de sessies met subregio Noord, de prestatie-afspraken en de suggesties van Rigo. Dit sluit aan op de brede aanpak die sinds de vorige woningmarkt-afspraken in 2014 stevig is ingezet om te zorgen dat we ook in de toekomst onze nieuwe en bestaande sociale voorraad niet ‘via de achterdeur’ kwijtraken.
De kaart met ontwikkellocaties in Lansingerland is met de subregio Noord tijdens de sessie over handelingsperspectieven doorgenomen. De komende 10 jaar liggen er nog concrete plannen voor circa 5.000 woningen. Dit zijn naast Vinex-locaties/eigen grond exploitaties zoals Westpolder/Bolwerk, Wilderszijde, Meerpolder, Parkzoom en Rodenrijse Zoom enz. ook inbreidings/transformatielocaties/particuliere initiatieven zoals ASB-locatie (kantoor), Hordijk (palletfabriek), Hergerborch (verzorgingstehuis), Notaris Kruytstraat (bibliotheek Bergschenhoek) enz.

Zoals ook in de prestatieafspraken is overeengekomen sturen we op behoud en waar mogelijk toevoeging van de sociale voorraad in Lansingerland. 3B Wonen heeft als corporatie met het meeste bezit en beheer in Lansingerland haar beleid hier volledig op ingezet. Dit verwachten wij ook van corporaties die zowel in Rotterdam (of een andere gemeente) als in Lansingerland actief zijn. Positief is om te zien dat we hier de afgelopen jaren steeds meer eenduidigheid in hebben.

<u>Een paar specifieke (recente) projecten eruit gelicht:</u>

- Met Havensteder is in de prestatieafspraken overeengekomen dat zij alsnog gaan starten met de bouw van 37 sociale huurappartementen in Berkel en Rodenrijs. Daarnaast heeft Havensteder recent aangegeven het naastgelegen te bouwen complex met 31 vrije sector huurappartementen om te willen zetten naar sociale huur.

- We streven als experiment met 3B Wonen naar een markttoets voor een nieuwbouw complex in Lansingerland met als inzet 50% sociale huurwoningen en 50% huurwoningen tot €750,- per maand en deze voor een lange periode te behouden.

- Aan bureau Stec hebben wij gevraagd input te leveren voor het op korte termijn actualiseren van ons grond(prijs)beleid met zowel aandacht voor de sociale huur- en koopwoningen als die in het starterssegment (lage midden inkomens).

Handelingsperspectieven die gemeente Lansingerland gaat inzetten op de sociale voorraad:

Handelingsperspectief (RIGO rapport, eigen subregionale brainstorm + eerdere afspraken)	Toename/Afname woningen in periode van 31-12-2016 tot 31-12-2024	Toename/Afname woningen in periode van 31-12-2024 tot 31-12-2029	Totale toename/ afname in periode van 31-12-2016 tot 31-12-2029
Handelingsperspectieven corporatievoorraad			
Meer sociaal en/of verdichting in plannen c.q. extra locaties	Extra: 200	Extra: 350-600	Extra: 550-800
Bevorderen doorstroming (d.m.v. maatregelen als voorrang sociale huurder bij nieuwbouw starterskoop of –huur + doorstroommakelaar)	ca 190 extra vrijkomende sociale huurwoningen (=1% extra mutaties per jaar > ca 24 woningen p/j)	ca 120 extra vrijkomende sociale huurwoningen	Ca 310 extra vrijkomende sociale huurwoningen
Handelingsperspectieven particuliere huur <711			
We streven om met particuliere ontwikkelaars/beleggers bij nieuwbouw duidelijke afspraken te maken over met name de periode van 'beklemming'. Particulier sociale huurwoningen die geliberaliseerd c.q. verkocht kunnen worden na een bepaalde periode proberen we (indien haalbaar) over te laten nemen door corporaties.	(Max. afname van 100 zoals door ABF aangegeven.)	(Max. afname van 80)	(Max. afname van 180)
Focus ligt op het zoveel mogelijk realiseren van sociale huurwoningen door corporaties i.p.v. particuliere ontwikkelaars met winstoogmerk.			
Handelingsperspectieven particuliere koop <140k			
Nieuw gebouwde sociale koopwoningen zo lang mogelijk beschikbaar houden voor de doelgroep met een laag inkomen: Vereiste van een constructie als mge of koopgarant. Hanteren van een sociale grondprijs.	(140 zoals door ABF aangegeven)	(50 ABF)	(190 ABF)
Netto totaal <u>extra:</u>	200	350-600	550-800

	+ ca 190 extra vrijkomende sociale huurwoningen	+ ca 120 extra vrijkomende sociale huurwoningen	+ ca 310 extra vrijkomende sociale huurwoningen

Bod Lansingerland sociale voorraad
De gemeente Lansingerland ziet haar bijdrage aan *voldoende sociale woningen + meer evenwicht* in de regio als volgt:

Sociale voorraad	31-12-2016	31-12-2024	31-12-2029	Verschil 31-12-2024 en 31-12-2016	Verschil 31-12-2029 en 31-12-2024
Corporatie DAEB	Dpi: 4.228	Doel: 4.628	Doel: 4.978-5.228	400 *+ ca 190 extra vrijkomende sociale huurwoningen (=1% extra mutaties per jaar > ca 24 woningen p/j)*	Ca 350-600 *ca 120 extra vrijkomende sociale huurwoningen*
Corporatie niet-DAEB < 711	0	Doel: 10	Doel: 10	10	0
particuliere huur < 711 euro	ABF: 630	ABF: 530	ABF: 450	- 100	- 80
particuliere koop < 140.000 euro	ABF: 430	ABF: 570	ABF: 620	140	50
Totaal van sociale voorraad	5.288	5.738	6.058-6.308	450 *+ ca 190 extra vrijkomende soc. huurwoningen in de bestaande voorraad*	320-570 *+ ca 120 extra vrijkomende soc. huurwoningen in de bestaande voorraad*

Meer woningen voor de sociale voorraad te realiseren indien:

	Aantal sociale 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.
Extra locaties > inbreiding/herstructurering	Financiële middelen helpen met name bij de (particuliere) inbreidingslocaties. Waar mogelijk sturen we op sociaal dan wel het starterssegment. Door hoge kosten van parkeren, monumentale status, vervuilde grond, impact omwonenden, duurzaamheid e.d. maakt een dergelijk programma een ontwikkeling vaak moeilijk haalbaar. Een financiële

	tegemoetkoming per gerealiseerde woning (huur of koop) zou er voor kunnen zorgen dat dergelijke plannen wel c.q. sneller worden gerealiseerd.
Sociale huur en startershuur langer beschikbaar voor de doelgroep.	Door wijziging van regelgeving van het Rijk zou meer voorkomen moeten worden dat passende woningen voor de sociale doelgroep en de doelgroep met een laag midden inkomen al op korte termijn door liberalisatie of verkoop verdwijnen uit de voorraad.
Meer sociaal en of verdichting in uitleggebied / extra locaties > nabij H(OV)	Kansen benutten waar mogelijk, zoals al gedaan bij Westpolder/Bolwerk bij station E-lijn.
totaal	PM

Handelingsperspectieven die in het RIGO advies staan die gemeente Lansingerland niet of deels gaat inzetten:

Handelingsperspectief die niet worden ingezet	Motivatie om handelingsperspectief niet in te zetten.
Meer sociaal en/of verdichting in uitleggebied	Lansingerland is actief bezig om kansen te pakken waar een toevoeging van sociaal mogelijk is. 20% in Wilderszijde is ruim boven de door ABF aangegeven consumentenbehoefte en om ook de door ABF voor Lansingerland enorme huidige en toekomstige behoefte van betaalbare huisvesting voor lage midden inkomens te kunnen voldoen verhogen wij het percentage van 20% niet, maar streven wij wel naar 30-40% in het goedkope segment (20% sociaal + 10-20% lage middeninkomens). Dit doen wij dus vanuit een breed volkshuisvestelijk perspectief dat past bij onze brede aanpak sociaal en onze strategie en doelen als gemeente.
Extra locaties met sociaal	We hebben als bouwende gemeente veel ontwikkel-locaties die wij eerst willen afronden. De wijken in Berkel & Rodenrijs, Bergschenhoek en Bleiswijk moeten af. Extra locaties zoeken wij in eerste instantie binnen de kernen (binnen BSD) en/of bij (H)OV. Functieverandering van natuurgebied en kassen liggen inderdaad zoals Rigo aangeeft niet in de rede. In geval van kwalitatieve ruimtelijke meerwaarde en een aanvullend woningbouwprogramma voegen wij waar mogelijk woningen toe.

III. Betaalbaarheid en Beschikbaarheid

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

Richtinggevende uitspraken van de Regiotafel Wonen van SvWrR ten aanzien van betaalbaarheid en beschikbaarheid zijn:

Betaalbaarheid
Gemeenten streven een sociale huurvoorraad na die voor minstens 70% bestaat uit woningen met een huurprijs tot de bovenste aftoppingsgrens (2018: € 640).

Beschikbaarheid
Elke gemeente wijst minimaal 75% van de vrijgekomen woningen toe aan de primaire doelgroep (= huurtoeslaggerechtigde doelgroep).

Handelingsperspectieven betaalbaarheid die gemeente Lansingerland gaat inzetten/inzet:

Handelingsperspectief	*Huidige* % betaalbaarheid te realiseren indien	Toelichting
Passende woningen met een passende prijs	Partijen blijven bij de nieuwbouw van sociale woningen streven naar met name kleine en betaalbare woningen, met specifieke aandacht voor de doelgroepen starters en ouderen/ emptynesters. De hogere inkomens krijgen een inkomensafhankelijke huurverhoging waarbij de huur boven de liberalisatie-grens mag uitkomen. Daarmee wordt gestimuleerd dat scheefwoners (op termijn) uit een sociale huurwoning doorstromen naar een bij hun inkomen passende woning. Opbrengsten uit de inkomensafhankelijke huurverhoging worden ingezet voor investerings-projecten sociale woningbouw in Lansingerland.	
Lagere energielasten zonder hogere huur: lagere woonlasten voor doelgroep	Kosten voor het aanbrengen van energetische voorzieningen binnen het bezit van 3B Wonen komen vanaf 2016 volledig ten laste van 3B Wonen (dus: geen huurverhoging en wel lagere woonlasten).	

Huurprijsbeleid in prestatieafspraken	Met de woningcorporatie wordt jaarlijks betaalbaarheidsbeleid en huurprijsbeleid overeengekomen als invloedsfactor op de sociale woningvoorraad.	

Bod Lansingerland Betaalbaarheid:

	31-12-2016	31-12-2019	31-12-2024	31-12-2029
% Betaalbaarheid	71%	Minimaal 70%	Minimaal 70%	Minimaal 70%
Toelichting ontwikkeling: Lansingerland blijft zich samen met de corporaties en de huurdersvereniging inzetten voor betaalbare huurwoningen. Het percentage van minimaal 70% wordt waarschijnlijk hoger omdat 80% van in ieder geval de woningen van 3B Wonen is gelabeld tot de aftoppingsgrens (streefhuur). Dit wordt (nadrukkelijker) opgenomen in de prestatieafspraken. Verder zijn hierover al uitgebreide prestatie-afspraken om de betaalbaarheid te waarborgen en doorstroming te bevorderen.				

Handelingsperspectieven <u>beschikbaarheid</u> die gemeente Lansingerland gaat inzetten/inzet:

Handelingsperspectief	<u>Huidige</u> % beschikbaarheid te realiseren indien	Toelichting
Terugdringen van scheefwonen in de sociale huurvoorraad.	Aanpak van scheefwonen en bevorderen doorstroming binnen of vanuit de bestaande woningvoorraad. In te zetten instrumenten zijn: • Toestaan van 2x scheefwonen naar 1 x scheefwonen (oudere met hoger inkomen in sociale eengezinshuurwoning naar sociale kleinere (gelijkvloerse) woning. • bouwen van huur- en koopwoningen in het starterssegment tot €180.000 en middeldure huur 710-850 euro met daarbij voorrang voor inwoners uit Lansingerland die een sociale huurwoning achterlaten. • inzetten van een doorstroommakelaar door 3B Wonen • te formuleren gemeentelijk beleid over nadere voorwaarden nieuwbouw startershuursegment	Ca 20% woont (goedkoop) scheef in de sociale huur-woningen in Lansingerland. De mutatiegraad is laag. Door het beter benutten van deze woningen dmv het bevorderen van doorstroming is er veel winst te behalen. De effecten zijn al zichtbaar door de huidige maatregelen als voorrang bij nieuwbouw starterssegment en voorrang bij nieuwbouw sociaal gelijkvloerse woning.

Met de woningcorporatie wordt jaarlijks overeengekomen hoeveel sociale huurwoningen verkocht mogen worden, kijkend naar de mate waarin de sociale woningvoorraad en de behoefte in evenwicht zijn. Streven is naar zo min mogelijk verkoop.	Zo min mogelijk c.q. geen corporatiewoningen verkopen.	Nu al zijn er slechts 5 woningverkopen gemiddeld per jaar. In theorie zouden we voor nul verkopen per jaar kunnen gaan, maar om zittende huurders ook een kans te geven om hun woning te kunnen kopen is dit geen optie. Daarnaast heeft het uiteraard ook financiële consequenties voor de corporatie.
Zo min mogelijk onttrekkingen aan de sociale corporatievoorraad	Zeer beperkte verkoop (max. gemiddeld 5 per jaar) In geval van (noodzakelijke) sloop/herstructurering minimaal hetzelfde aantal woningen terug bouwen en liever nog meer sociaal toevoegen. Geen liberalisatie en waar toch door oude contracten mogelijk in prestatieafspraken stevige afspraken tbv vrije sector startershuur voor doorstroming. Waar mogelijk overhevelen van daeb naar niet daeb-segment.	Al jaren hebben we zeer strakke prestatieafspraken met de in Lansingerland actieve woningbouw-corporaties om de huidige sociale woningvoorraad te bestendigen. 3B Wonen heeft een fors deel van haar portefeuille van niet-daeb naar daeb overgeheveld.
Alternatieve (tijdelijke) huisvesting voor urgenten om druk op woningmarkt te verlichten bijv.	Asielgerechtigden in afwachting van gezinshereniging of alleenstaand tijdelijk bijv. in voormalig een verzorgingstehuis. Parentshome als tijdelijke oplossing voor gescheiden ouders.	
Monitoren huurprijzenbeleid vrijkomende sociale huurwoningen.	Met elkaar strak sturen en monitoren op huurprijzenbeleid in prestatieafspraken.	

Bod Lansingerland Beschikbaarheid:

	2016	2019	2024
% Beschikbaarheid	79% (2017)	Tenminste 75 % instroom van huurtoeslag-gerechtigden.	Tenminste 75 % instroom van huurtoeslag-gerechtigden.
Toelichting ontwikkeling:	Lansingerland blijft zich samen met de corporaties en de huurders-vereniging inzetten voor voldoende beschikbare huurwoningen voor de EU-doelgroep en met bijzondere aandacht voor de primaire doelgroep (groep van huishoudens met een belastbaar inkomen tot		

	de grens waarop men in aanmerking kan komen voor huurtoeslag). Partijen monitoren jaarlijks de slaagkans van de primaire doelgroep in Lansingerland. Maximaal 5% wijzen we aan de niet EU-doelgroep toe. De andere helft (5%) van de vrije ruimte waarin de wet- en regelgeving voorziet, zullen wij alleen benutten om op die manier van dubbel scheefwonen naar enkel scheefwonen te kunnen gaan c.q. een ander volkshuisvestelijk doel te bereiken. Ook dit monitoren en verantwoorden wij jaarlijks.

Verwachtingen en voorwaarden

Om ons bod goed uit te kunnen voeren zullen wij – waar nodig – onze prestatieafspraken aanpassen en verwerken in onze in 2019 te actualiseren Woonvisie 2020-2025. Het toevoegen van extra sociaal in nog niet vastgestelde plannen heeft gevolgen voor onze gemeentelijke financiën en zullen dus altijd per project door de raad goedgekeurd moeten worden. Veel projecten zijn langlopend. Hoewel we nog veel gaan bouwen, hebben we niet onbeperkte mogelijkheden. Veel projecten liggen al vast en waar nog wel een programma uitgewerkt moet worden, hebben wij als gemeente vaak nog maar beperkte juridische en financiële mogelijkheden. Daarnaast hebben wij – net als de provincie – niet alleen ambities op het gebied van voldoende woningen voor de diverse inkomens en huishouden, maar hebben wij ook ambities op het gebied van duurzaamheid, levensloopbestendigheid, infrastructuur en kwaliteit van de woonomgeving die geld en inspanning vragen. Gelukkig hebben we een lokale corporatie die vergeleken met veel andere corporaties nog kan investeren in duurzaamheid, betaalbaarheid, herstructurering én nieuwbouw, maar ook hier zitten grenzen aan.

Naast een goede monitoring van de nieuwe woningmarktafspraken moet er ook voldoende ruimte zijn voor flexibiliteit om in te kunnen spelen op gewijzigde omstandigheden en nieuwe (bijzondere) doelgroepen. Zo vinden wij het van groot belang dat er niet alleen focus is op de sociale doelgroep, maar zeker ook op de groep met een inkomen er net boven die tussen wal en schip dreigt te komen.