

GEMEENTE Lansingerland

Een plek voor iedereen

Woonvisie 2021-2025

Juli 2021

Inhoudsopgave

Voorwoord 4

1 Inleiding 5

2. Wonen in Lansingerland 7

3. Trends en ontwikkelingen wonen 13

4. Missie en visie 22

Pijler 1 - Een plek voor iedereen 24

Pijler 2 - Fijn en toekomstbestendig wonen 37

Pijler 3 - Wonen in verbondenheid 41

Vervolgproces 45



Voorwoord

Een plek voor iedereen. Dat is de titel van de Woonvisie Lansingerland die voor u ligt. En dat is ook precies het doel dat we met deze Woonvisie voor ogen hebben. Een plek voor iedereen, waar het thuiskomen is en inwoners het gevoel hebben dat het onderkomen dat zij hebben, past als een warme jas.

Lansingerland heeft alles in zich om die fijne plek te bieden. Liggend in de metropoolregio Rotterdam Den Haag, omringd door groengebieden en aantrekkelijke steden. De waardering voor de kwaliteit van leven in onze gemeente is hoog. Inwoners ervaren een sterke sociale infrastructuur. Die krachtige kenmerken moeten we benutten om onze gemeente de komende jaren onder eigen voorwaarden te kunnen blijven ontwikkelen.

Een plek voor iedereen is namelijk geen vanzelfsprekendheid meer. We zien de samenstelling van onze gemeente veranderen. We zien ook dat ons huidige woningaanbod niet op deze verandering aansluit. Er is een grote behoefte aan gelijkvloerse woningen voor senioren, aan betaalbare woningen voor lage- en middeninkomens en ook de regionale vraag naar eengezinswoningen blijft onverminderd hoog. We hebben een gezamenlijke verantwoordelijkheid om in deze behoefte te voorzien en te verbinden aan samenhangende opgaven als mobiliteit, economie, duurzaamheid en vraagstukken uit het sociaal domein. Zoals iedereen weet is dit geen gemakkelijke opgave. We hebben daar als gemeente alle partijen hard bij nodig om belangrijke ontwikkelingen ook voor de toekomst te kunnen realiseren.

Over die samenwerking nog een persoonlijke noot. Ik heb in mijn leven al een aantal verre reizen mogen maken en zag daar mensen onder allerlei verschillende omstandigheden wonen. Het verlangen naar een veilig onderkomen is universeel, maar niet voor iedereen een gegeven. Dan ben ik dankbaar voor de inzet van onze samenwerkingspartners: woningcorporaties, huurdersvereniging, zorgpartijen, bewonersgroepen, onze buurgemeenten, ontwikkelaars en bouwers. Het geeft vertrouwen dat we deze uitdaging samen aankunnen, ook al zijn het vaak processen van een lange adem.
We hebben elkaar nodig, de opgave is groot.
Ik sluit af met een citaat uit een gedicht en ditmaal van onze gemeentedichter Mark Boninsegna. Uit zijn gedicht Dromen in Lansingerland de volgende passage:

als ik aan de oever van de Rotte sta
kijk ik terug en zie in verdronken land
grenzen ontstaan door veen gestoken
waar jagers zich warmden aan vuur

De warmte van een goed onderkomen was eeuwen geleden onder onze vroege inwoners, volgens dichter Mark Boninsegna, een belangrijk goed. Zo zal het altijd blijven. Het vormt de rode draad van onze Woonvisie.

Kathy Arends, wethouder Wonen



1 Inleiding

Lansingerland is een aantrekkelijke woon- en werkgemeente die als een groene oase is gelegen in het hart van de metropoolregio Rotterdam Den Haag. Deze aantrekkelijkheid is de afgelopen jaren benut door duizenden woningen te bouwen. Hierdoor zijn wij als gemeente de afgelopen 20 jaar met ruim 60% gegroeid, waarbij we rekening hebben gehouden met ons kenmerkende karakteristieken zoals de groene structuren en de glastuinbouwsector. Daarnaast hebben wij kwalitatieve woonmilieus ontwikkeld om in een veilige en gezonde omgeving op te groeien, te ontmoeten en te bewegen. Hierdoor zien we dat in onze gemeente de sociale verbondenheid nog altijd sterk aanwezig is.

Naast het succes van Lansingerland als woon- werkgemeente zien we dat de wereld om ons heen flink is veranderd. Zo heeft de coronacrisis de maatschappij flink ontwricht en zien we de slaagkans van bepaalde groepen op de woningmarkt steeds kleiner worden. Een prangend voorbeeld is de toegenomen wachttijd voor een sociale huurwoning in Lansingerland. Onzekerheid in arbeidscontracten, stijgende woonlasten en een groot tekort aan betaalbare woningen maken dat het verkrijgen van een passende woning voor steeds meer doelgroepen moeilijker is dan voorheen. Integraal ontwikkelen, afstemmen met diverse belanghebbenden, mobiliteitsvraagstukken, duurzaamheidsopgave en aandacht voor de financiën zijn heel belangrijk, maar maken het ontwikkelen van woningen ook veel complexer dan voorheen. Dit is niet iets wat alleen in Lansingerland speelt, maar ook in de regio en in de rest van Nederland. De opgave kent een lokale, regionale en nationale urgentie.

Lansingerland wil met haar Woonvisie werken aan een krachtige samenleving in Lansingerland. Wonen is immers een basisbehoefte. Via het woonbeleid geven we richting aan een toekomstige evenwichtige bevolkingssamenstelling die past bij het karakter van Lansingerland. Om vergrijzing tegen te gaan en evenwichtig te groeien, voegen we woningen toe. Dit komt ten goede aan de levensvatbaarheid van voorzieningen zoals scholen, verenigingen en retail, maar ook voor de sociale samenhang van de gemeente. In een krachtige samenleving verstevigen, benutten en behouden we de sterke schouders. Dit betekent dat we investeren in de jongvolwassenen, starters, vitale senioren en economisch actieven in de middengroep. Daarnaast is het belangrijk dat er een goede sociale infrastructuur voor senioren, zorgbehoevenden en minima is. Een krachtige samenleving heeft de basis op orde en biedt een vangnet voor kwetsbaren. Voor wonen betekent dit dat passende huisvesting voor zowel de stevige schouders als de kwetsbaren belangrijk is.

De Woonvisie Lansingerland 2021-2025 stelt ons in staat om regie te houden op bovenstaande ontwikkelingen. Het is een leidraad om de komende jaren onder eigen voorwaarden te kunnen groeien. De Woonvisie schetst een stip op de horizon over 10 jaar als ambitie, maar kijkt ook verder richting 2040. Zo zorgen we ervoor dat elke stap die we zetten ten aanzien van wonen, bijdraagt aan de krachtige samenleving van de toekomst. Een toekomst die we samen vormgeven met buurgemeenten, Provincie Zuid-Holland, de Metropoolregio Rotterdam Den Haag, ontwikkelaars en bouwers, woningcorporaties, huurdersvereniging Lansingerland, zorgpartijen en uiteraard onze inwoners.

De Woonvisie schetst geen gemakkelijke weg. We gaan een complexe opgave aan waarbij het algemeen belang vaak op spanning zal staan met het individuele belang, waarbij ontwikkelingen het uiterste vragen van financierbaarheid en waarbij we onze partners hard nodig hebben om de opgave te volbrengen. Realisatie van de opgave is ook afhankelijk van externe factoren zoals bijvoorbeeld ontwikkelingen in de bouwsector. Desalniettemin geloven wij in onze aanpak en gaan deze vol vertrouwen aan om zo middels wonen te werken aan een krachtige samenleving. Voor nu en in de toekomst!

Leeswijzer

Na deze inleiding vervolgt de Woonvisie met hoofdstuk 2: ‘Wonen in Lansingerland’. Dit hoofdstuk bevat feiten en cijfers over de huidige woningvoorraad van de gemeente en de drie kernen. Hoofdstuk 3 richt zich op de trends en ontwikkelingen die impact hebben op de woonbehoefte, nu en in de toekomst. Deze twee hoofdstukken komen in hoofdstuk 4 samen in de missie en de visie. Dit hoofdstuk beschrijft het kader om op een gezonde manier de komende jaren te kunnen groeien. De Woonvisie Lansingerland bestaat uit drie pijlers: ‘Een plek voor iedereen’, ‘Fijn en Toekomstig Wonen’ en ‘Wonen in Verbondenheid’. Deze pijlers lichten we in drie aparte paragrafen toe. Tot slot gaan we in het laatste hoofdstuk in op het vervolgproces.

“De opgave Wonen is van groot belang om de kwaliteit van leven in Lansingerland vast te houden en te versterken.”

Woonvisie onderdeel van Toekomstperspectief en Omgevingsvisie

In 2020 zijn we gestart met het Toekomstperspectief Lansingerland. Het Toekomstperspectief is ontstaan uit het besef dat de samenleving aan veranderingen onderhevig is. De bevolking neemt toe en verandert qua samenstelling, de energietransitie vormt een grote uitdaging, arbeidsmarkt en economie zijn in beweging door onder meer de inzet van nieuwe technologieën. Maar wat betekent dit voor Lansingerland? Hoe werken we samen aan een toekomstbestendige gemeente, waar mensen ook in 2050 nog prettig wonen, werken, en recreëren? Deze vraag beantwoorden we in 2021 door tien opgaven[1] uit te werken in meerjarig, samenhangend beleid en uitvoeringsprogramma’s, zoals deze Woonvisie. De inzichten en programma’s die voortkomen uit het Toekomstperspectief, dienen als bouwstenen voor de Omgevingsvisie die in 2022 wordt opgeleverd.



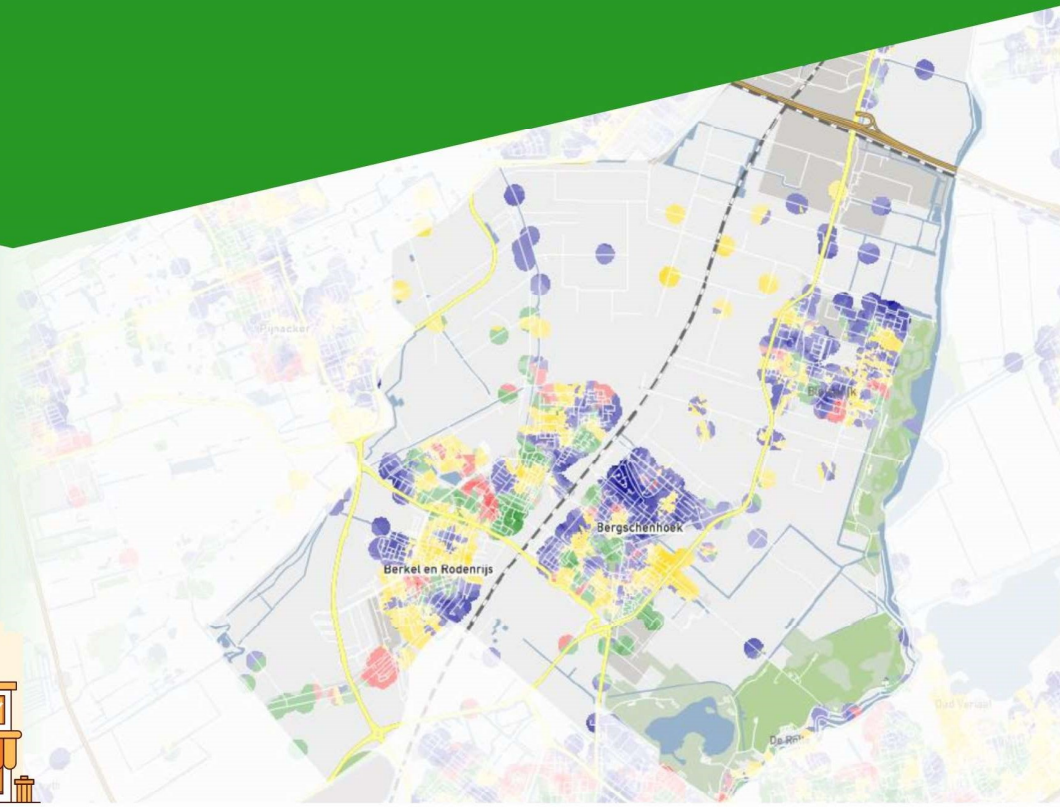
[1] De tien opgaven zijn: Wonen, Duurzaamheid, Mobiliteit, Horti Science, Economie, Veiligheid, Jeugd, Volwassenen in de knel, Ouderen Langer Thuis en Kwaliteit van de Leefomgeving.

2. Wonen in Lansingerland

De huidige woningvoorraad van Lansingerland bestaat vooral uit eengezinswoningen. Van de in totaal 24.245 woningen zijn ca. 20.000 woningen eengezinswoningen (83%). Onze woningvoorraad is daarmee prima geschikt voor gezinnen, maar niet passend voor de groeiende groep emptynesters/ senioren en de groep jongvolwassenen. Deze twee groepen bestaan nu uit 12.266 huishoudens waarvan een groot deel emptynesters en senioren nu in een eengezinswoning woont.

73% van de woningvoorraad bestaat uit koopwoningen waarbij de gemiddelde woningprijs € 457.300 is. Dit ligt boven het provinciale gemiddelde van € 389.000. Verder bestaat 19% van de huidige woningvoorraad uit sociale huurwoningen. Daarvan is 45% een appartement en 55% een eengezinswoning. Het percentage van vrije sector huurwoningen 8%.





De woningen

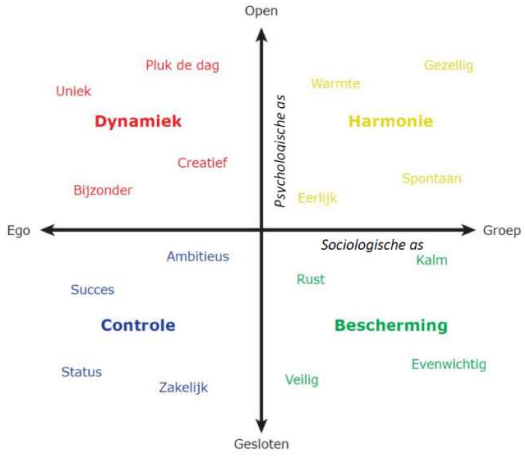
- 24.245 woningen
- 73% koop/27% huur
- Bergschenhoek 7.184, Berkel en Rodenrijs 12.149, Bleiswijk 4.912 woningen
- 4.295 (19%) sociale huurwoningen - gemiddelde wachttijd 72 maanden
- 17% meergezinswoningen/ 83% eengezinswoningen
- Woonmilieu: rustig, groen, aantrekkelijk en (sociaal) veilig

De inwoners

- 62.384 inwoners: Bleiswijk 12.013, Bergschenhoek 18.762, Berkel en Rodenrijs 31.609
- 23.841 huishoudens
- 11.575 huishoudens met kinderen
- 12.266 huishoudens zonder kinderen
- Lansingerland is - ten opzichte van de rest van Nederland - een relatief jonge gemeente
- Zeer tevreden over woonomgeving: **7,7**

De woningmarkt

- Totale behoefte tot 2040 is ca. 8.330 woningen
- Lokale behoefte met name gelijkvloerse woningen Tot 2030: 1.925/ tot 2040: 4.170
- Regionale behoefte met name grondgebonden (koop)woningen. Tot 2030: 2.870/ tot 2040: 4.160.
- Met name grote vraag naar het segment € 225.000 tot € 325.000 koop
- Behoefte sociale huur tot 2030: 565 egw en 555 app (1.120)/tot 2040: 770 egw en 1.375 app (2.145)



De vier leefstijlen


SALE

Kenmerken kernen en buurtschappen

Bergschenhoek
Bergschenhoek is compact en kent een heldere ruimtelijke structuur. De kern heeft een vernieuwd centrum en ligt in het hart van Lansingerland en voorziet met de in ontwikkeling zijnde uitleglocatie Wilderszijde in een wijk die verbonden is met heel Lansingerland (metrohalte Rodenrijs, A. M. G. Schmidtpark, voorzieningen in Berkel en Bergschenhoek, recreatiegebied Rottemeren). Wilderszijde is een belangrijke schakel in de gemeente en voorziet als wijk in een toekomstgerichte en groene woonwijk met goede voorzieningen en ruimte voor ontmoeting.
De huidige woningvoorraad van Bergschenhoek kent eenzelfde verhouding eengezinswoningen en appartementen als gemiddeld in de gehele gemeente. Ook het aandeel koop en huur is nagenoeg vergelijkbaar. In Bergschenhoek is het aandeel woningen gebouwd tussen 1970 en 1990 met 17% kleiner dan het gemeentelijk percentage van 25%. Het aantal woningen uit de periode erna (1990 tot 2010) is door de grote VINEX-opgave juist flink groter (55%) dan het gemeentelijk percentage van 43%. De woningen zijn in de loop van tijd om het centrum heen gebouwd waardoor de nieuwbouwwijken altijd een goede aansluiting op het dorpscentrum hebben gehouden.

“Alle drie de kernen kennen een laag aandeel gelijkvloerse woningen en een groot aandeel koopwoningen.”

Berkel en Rodenrijs
Berkel en Rodenrijs representeert zowel de historie als de toekomst van de gemeente. Het Berkelse lint is kenmerkend en belangrijk voor de ruimtelijke samenhang van het gemeentelijke grondgebied. Het loopt bijna over de hele noordzuidlengte van de gemeente en verbindt waardevolle onderdelen aan elkaar. De ligging aan de metrolijn en het hoge voorzieningenniveau van het centrum maakt Berkel en Rodenrijs tot de kern die het sterkst verbonden is met de metropoolregio. In Berkel en Rodenrijs is het rustig en ruim wonen met goed openbaar vervoer en stadse voorzieningen. De nieuwbouwlocaties, waaronder Westpolder/Bolwerk en Meerpolder, kenmerken zich als uitleglocatie.



Figuur 1. Lansingerland met de drie kernen

Evenals Bergschenhoek kent Berkel en Rodenrijs eenzelfde verhouding ééngezinswoningen en appartementen als de gehele gemeente. Ook het aandeel koopwoningen (71%) is nagenoeg gelijk. Het aandeel van vrije sectorhuurwoningen is iets groter (12%). Het aandeel corporatiehuur is met

17% iets lager dan gemiddeld in Lansingerland. Berkel en Rodenrijs heeft een relatief groot aandeel woningen die na 2010 zijn gebouwd. Deze bevinden zich in uitleglocaties, waarbij grondgebonden wonen in het groen het uitgangspunt is.

Bleiswijk
Bleiswijk is van oorsprong een tuindersdorp en heeft een authentieke uitstraling. Het is een hechte gemeenschap met een sterke sociaal maatschappelijke binding. Met de Rotte heeft iedere Bleiswijker een prachtige groene achtertuin. De kern ligt minder centraal in de gemeente Lansingerland en is bescheiden gegroeid en ontwikkeld. Daartegenover staat de nabijheid van het recreatiegebied de Rottemeren, wat de kern aantrekkelijk maakt. Het hart van de kern was ooit glasbouw maar daar is de afgelopen jaren nieuwbouw voor in de plaats gekomen. De enige twee ontwikkellocaties die voor Bleiswijk nog het verschil kunnen maken zijn de Merenweg en Lange Vaart.
In Bleiswijk zien we een kleiner aandeel van appartementen dan in de andere twee dorpskernen (14% om 17%). Verder zien we in Bleiswijk een kleiner aandeel koopwoningen (67%) en een groter aandeel corporatie huurwoningen. De woningvoorraad in Bleiswijk is relatief ouder ten opzichte van de woningvoorraad in Bergschenhoek en Berkel en Rodenrijs.

Buurtschappen
Lansingerland kent twee buurtschappen: Kruisweg en Rotte. Beide hebben een vergelijkbaar karakter als de linten. Aan de Kruisweg ontwikkelen we alleen waar dit past bij de identiteit van de buurtschap.



	Bergschenhoek		Berkel en Rodenrijs		Bleiswijk		Lansingerland	
egw	5.891	83%	10.084	83%	4.224	86%	20.123	83%
app	1.293	17%	2.065	17%	688	14%	4.122	17%
koop	5.316	74%	8.626	71%	3.291	67%	17.796	73%
sociale huur	1.365	19%	2.065	17%	1.081	22%	4.631	19%
Vrije sector huur	503	7%	1.458	12%	540	11%	1.818	8%
Voor 1940	359	5%	364	3%	246	5%	970	4%
1940-1970	790	11%	1.458	12%	688	14%	3.394	14%
1970-1990	1.221	17%	3.037	25%	1.965	40%	6.061	25%
1990-2010	3.951	55%	5.224	43%	1.424	29%	10.425	43%
Na 2010	862	12%	2.065	17%	589	12%	3.394	14%
Totaal	**7.184**	**100%**	**12.149**	**100%**	**4.912**	**100%**	**24.245**	**100%**

Tabel1. Kenmerkenwoningvoorraad drie kernen, bron: www.waarstaatjegemeente.nl, nov 2020, Stec

Categorie	Aantal	Percentage
Eengezinswoningen	20.123	83%
Appartementen/ gelijkvloers	4.122	17%
Totaal	**24.245**	**100%**
Koop	17.796	73,4%
Vrije sector huur meer dan > € 751 p/m	1.818	7,5%
Sociale huur minder dan < € 751 p/m	4.631	19,1%
Totaal	**24.245**	**100%**

Tabel 2. Kenmerken woningvoorraad Lansingerland, bron: www.waarstaatjegemeente.nl, nov 2020


Aldo van Eyckstraat
TE KOOP
LAGERWEIJ
&
FONK
MAKELAARS
010 - 521 96 60

3. Trends en ontwikkelingen wonen

Er is de afgelopen jaren om ons heen veel veranderd, zowel landelijk, regionaal als lokaal. Op het gebied van wonen zien we vooral de lage slaagkans van lage en middeninkomens op de woningmarkt, de toenemende vergrijzing en het huisvestingsvraagstuk van verschillende bijzondere doelgroepen als belangrijke aandachtspunten. We zien ook steeds meer eenpersoonshuishoudens vanwege de vergrijzing en de bewuste keuze om alleen te wonen. Ook zien we meer vraag naar groepswonen en bijzondere woonconcepten.

"De vraag naar betaalbare woningen zien we o.a. aan de toegenomen wachttijd voor een sociale huurwoning."

Slaagkans voor de lage en middeninkomens kleiner op woningmarkt
Onzekerheid in arbeidscontracten, stijgende woonlasten en een groot tekort aan betaalbare woningen maken dat het verkrijgen van een passende woning voor de lage- en middeninkomensgroepen moeilijker is dan voorheen. Deze druk op het betaalbare deel van onze woningvoorraad zien we bijvoorbeeld aan de toegenomen wachttijd voor een sociale huurwoning in Lansingerland[1]. Het gevolg van het tekort aan betaalbare woningen is dat veel mensen moeilijk een eerste stap kunnen zetten op de woningmarkt. Mensen kunnen pas op een latere leeftijd een woning bemachtigen. Dit is vooral een probleem voor jongvolwassenen. Daarnaast vindt er onvoldoende doorstroming plaats in de woningvoorraad. Om de doorstroom op gang te brengen is het belangrijk dat prijs en product in de hele keten (meer) in overeenstemming zijn. De vraag naar betaalbare woningen zien we in een gelijke hoedanigheid terug in alle drie de kernen.

Betaalbaarheid
We merken dat huishoudens met een inkomen tot ca. €55.000 het moeilijk hebben op de woningmarkt. We hebben het hier over de lage- en middeninkomens. Dit komt omdat voor een woning van €457.300 - wat de gemiddelde koopwoningprijs is in Lansingerland - een (gezamenlijk) inkomen nodig is van ca. €80.000. En omdat ongeveer 25% van de koopwoningen in Lansingerland een verkoopwaarde heeft onder de NHG-grens van €325.000 (2021). Dit bedrag ziet het Rijk als uiterste grens van betaalbaarheid. Daarvoor is wel een (gezamenlijk) inkomen nodig van ca. €63.000 (2021). Er zijn in Lansingerland weinig koopwoningen beschikbaar voor de lage- en middeninkomens. Daarnaast mag je om voor een sociale huurwoning in aanmerking te komen als huishouden niet meer verdienen dan maximaal €44.665 (prijspeil 2021). De groep tussen dat inkomen en ca. €55.000 heeft daarmee weinig mogelijkheden op de woningmarkt. Aan de ene kant omdat er weinig aanbod is in het koopsegment, maar ook omdat er in Lansingerland weinig betaalbare woningen zijn in de vrije sector huur.
Voor de lage- en middeninkomens hanteert de gemeente drie prijscategorieën die we gezamenlijk als het betaalbare segment zien:

Huur[2]
- Sociale huur (tot €752,33 p/m, prijspeil 2021)
- Bereikbare middenhuur laag (tussen €752,33 p/m en €900 p/m)
- Bereikbare middenhuur hoog (minder dan < €1.000 p/m)[3]

Koop
- Sociale koop (tot €182.000, prijspeil 2021)
- Bereikbaar LSL (tussen €182.000 en €254.000)[4]
- Bereikbaar NHG (minder dan < €325.000, prijspeil 2021)

[1] Monitor woonruimtebemiddeling regio Rotterdam 2019
[2] Jaarlijkse indexering bereikbare huur laag/hoog conform CPI
[3] Voor Wilderszijde geldt een uitzondering t.a.v. het maximale bedrag bereikbare middenhuur hoog
[4] Jaarlijkse Indexatie conform CPI

Kenmerken sociale huisvesting
Het verhuren van een sociale huurwoning is geen onderdeel van de vrije woonmarkt. Dit komt omdat een sociale huurwoning een schaars goed is waardoor de overheid wettelijk regelgeving hanteert voor verhuur. De wachttijd voor een sociale huurwoning is de afgelopen jaren toegenomen. Gemiddeld bedraagt deze in Lansingerland 72 maanden.

Conform Europese regelgeving dient tenminste 80% van de vrijkomende sociale voorraad te worden toegewezen aan huishoudens met een inkomen tot €40.024 (2021). Daarnaast mag 10% worden toegewezen aan huishoudens met een inkomen tot €44.655 (2021) De overige 10% mag vrij worden toegewezen.

De regionale doelstellingen, zoals die zijn vastgesteld en in het Regioakkoord zijn opgenomen, betreffen voor wat betreffen de sociale huisvesting:

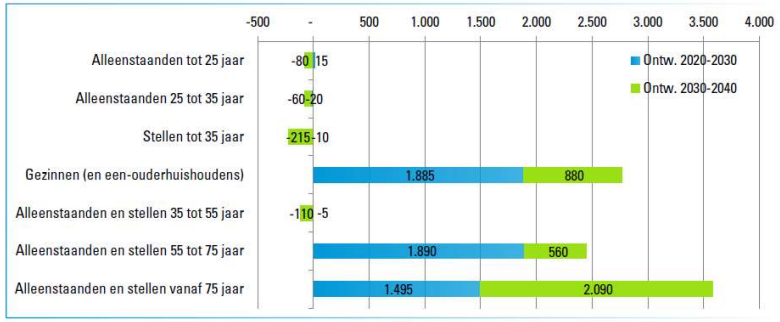
- De regio realiseert voldoende woningen in de sociale voorraad. Concreet: de streefvoorraad bedraagt 322.100 sociale woningen in 2030.
- De regio realiseert een meer evenwichtige spreiding van de sociale woningvoorraad.
- De regio wil voldoende beschikbaarheid op lokaal niveau en een regionaal gelijkmatiger
- toegang tot de sociale voorraad voor huurtoeslaggerechtigden.
- De regio wil voldoende betaalbare woningen met een huur onder de bovenste aftoppingsgrens, zijnde € 640,-, prijspeil 2018, op lokaal niveau en meer balans van deze voorraad in de regio.

Toenemende vergrijzing
Lansingerland staat aan de vooravond van een demografische transitie; we krijgen te maken met een toenemende vergrijzing. Alhoewel we op dit moment nog echt een gezinnengemeente zijn, verschuift de bevolking langzaamaan richting een samenstelling waarbinnen de 65-plussers een groot aandeel innemen. De gezinnen worden ‘ouder’; kinderen gaan uit huis (worden starters), ouders vergrijzen en worden emptynesters.

In 2030 zijn er 30% meer 65-plussers dan nu. In 2040 is het aantal 70-plussers zelfs verdubbeld. In vergelijking met andere gemeenten in het land valt de vergrijzing mee, maar deze ontwikkeling verdient aandacht omdat de huidige woningvoorraad van Lansingerland met name bestaat uit eengezinswoningen. Er ontstaat dus een behoefte aan een ander woningtype in Lansingerland dan het type waar Lansingerland er op dit moment veel van heeft.

Een mogelijk effect van de vergrijzing is dat emptynesters blijven wonen in hun eengezinswoning, wat de doorstroming belemmert. Indirect kan dit gevolgen hebben voor het voorzieningenniveau en verenigingsleven omdat dit effect de aanwas van gezinnen blokkeert. Een passendere woning voor emptynesters kan ervoor zorgen dat ze langer zelfstandig thuis kunnen wonen én de betreffende eengezinswoning op de markt komt voor een (jong) gezin.

Deze demografische transitie vindt in alle drie de kernen plaats. Vanwege de geringe groei van Bleiswijk (weinig jonge gezinnen, veel empty nesters) en het lage aandeel aan appartementen, zien we dat de vraag naar gelijkvloerse woningen zich daar wat prominenter afspeelt.



Tabel 3. Ontwikkeling van doelgroepen in de periodes 2020 tot 2030 en 2030 tot 2040, bron: Woningbouw-programmering Lansingerland in beeld Stec Groep, oktober 2020

"In 2030 zijn er 30% meer 65-plussers dan nu. In 2040 is het aantal 70-plussers zelfs verdubbeld. Deze ontwikkeling verdient aandacht omdat de woningvoorraad van Lansingerland met name bestaat uit eengezinswoningen."

Huisvestingvraagstuk van verschillende (bijzondere) doelgroepen vraagt meer aandacht

Het huisvesten van verschillende (bijzondere) doelgroepen is de laatste jaren voor gemeenten een steeds specifiekere opgave geworden. Wij zien de vraag toenemen bij de woonwagengemeenschap, arbeidsmigranten, asielgerechtigden en mensen met woon-zorgvraag. Door een gebrek aan beschikbaarheid aan passende woningen hebben wij ook aandacht voor de zogenaamde spoedzoekers.

Het landelijk beleid om steeds minder intramurale plaatsen ter beschikking te stellen voor mensen met een zorgvraag heeft tot gevolg dat kwetsbare mensen steeds meer zelfstandig dienen te wonen. Ook als zij in eerste instantie intramuraal verblijven, is uitstromen naar zelfstandig wonen het doel. Lansingerland onderkent drie kwetsbare doelgroepen waarvoor zij bijzondere aandacht heeft met betrekking tot het samenspel van wonen en zorg/begeleiding: Kwetsbare jongvolwassenen, inwoners met psychische of psychosociale problemen en ouderen die niet of onvoldoende in staat zijn om (met behulp van een netwerk) zelfstandig thuis te wonen. Het extramurale karakter van de hedendaagse woon-zorgaanpak maakt dat huisvesting van met name de groep van kwetsbare jongvolwassenen en inwoners met psychische of psychosociale problemen op dit moment met voorrang wordt gehuisvest in de sociale huurwoningvoorraad.

Het bedienen van een aantal van deze doelgroepen heeft geresulteerd in een situatie waarbij een groot deel van vrijkomende sociale huurwoningen met voorrang wordt toegewezen aan bijzondere doelgroepen met als groot bijeffect dat de slaagkans van een regulier woningzoekende verder afneemt[5].

De opgave van het huisvesten van bijzondere doelgroepen wordt op gemeentelijk niveau aangegaan. Hierdoor zijn er geen specifieke aandachtspunten op kernniveau.

[5] Monitor woonruimtebemiddeling regio Rotterdam 2019

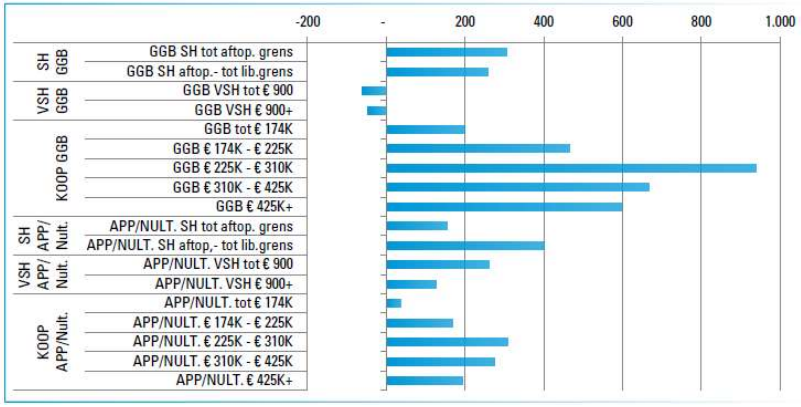
Woningbehoefte Lansingerland

Op basis van de onderzochte behoefte (tabel 4) zien we dat de behoefte aan eengezinswoningen tot 2030 nog steeds groot is. De belangstelling gaat vooral uit naar koopwoningen tussen de €225.000 en €310.000. De vraag naar eengezinswoningen komt voornamelijk uit de regio[6]. Hieruit komt naar voren dat wij als gemeente aantrekkelijk zijn voor (toekomstige) gezinnen uit de regio.

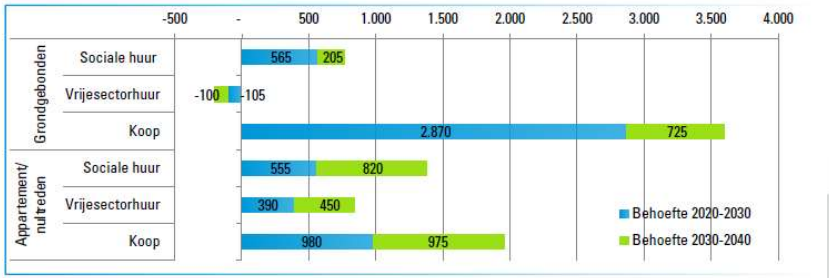
De behoefte aan gelijkvloerse woningen is vooral lokaal gedreven. Een deel van de (toekomstige) senioren in Lansingerland wil hun eengezinswoning graag inruilen voor een appartement, benedenwoning of bungalow. Deze zijn echter beperkt aanwezig in onze gemeente. We zien daarbij dat de voorkeur uitgaat naar alle prijscategorieën. De toegenomen vraag naar een sociale huurwoning in Lansingerland zien we terug in de oplopende wachttijd. Naast te weinig sociale huurwoningen (19% van het woningbestand) komt de toename mede omdat er vanwege de gevolgen van de woningbouwcrisis de afgelopen jaren weinig sociale huurwoningen zijn bijgebouwd.

In totaal is er (tot 2040) behoefte aan 4.160 eengezinswoningen en ruim 4.170 gelijkvloerse woningen. De behoefte (tot 2040) aan sociale huurwoningen is 2.145, verdeeld in 770 eengezinswoningen en 1.375 gelijkvloerse woningen.

"De vraag naar gelijkvloers woningen komt met name uit Lansingerland. De vraag naar eengezinswoningen komt met name uit de regio."



Tabel 4. Woningbehoefte 2020-2030 vertaald naar PMC's (indicatief), bron: Woningbouw-programmering Lansingerland in beeld Stec Groep, oktober 2020



Tabel 5. Behoefte 2020-2040 naar woningtype (indicatief), bron: Woningbouw-programmering Lansingerland in beeld Stec Groep, oktober 2020

[6] Woningbouw-programmering Lansingerland in beeld Stec Groep, oktober 2020

	Voorkeur woningtype	Bergschenhoek	Berkel en Rodenrijs	Bleiswijk
Huishoudens tot 25 jaar	Grondgebonden woning als appartement	70	180	30
Huishoudens 25 tot 50 jaar	Grote voorkeur grondgebonden woning.	Beperkt toevoegen vanwege vrijkomende woningen door doorstroming		
Huishoudens 50 tot 65 jaar	Levensloopbestendig, zowel grondgebonden als app.	350	550	200
Huishoudens vanaf 65 jaar	Levensloopbestendig, zowel grondgebonden als app.	300	550	200

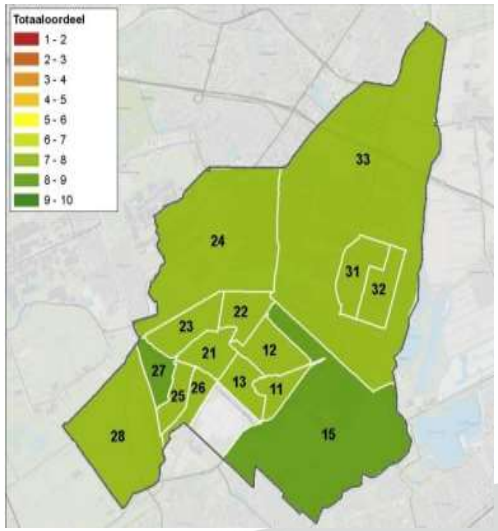
Tabel 6. Lokale behoefte, bron: Woningbehoefteonderzoeken drie kernen Stec Groep, 2019-2020



Als we kijken naar de behoefteonderzoeken[7] op kernniveau is er kwalitatief niet veel verschil met de totale behoefte. In alle drie de kernen is er een duidelijke behoefte aan appartementen. Kwantitatief zien we wel verschillen. De behoeftenonderzoeken op kernniveau laten zien dat er een geringe vraag is aan eengezinswoningen in de kernen. De vraag naar eengezinswoningen is vooral een regionale behoefte.

[7] De behoefteonderzoeken op kernniveau zijn op basis van enquêtes, de aantallen zijn daarom indicatief

Waardering woonomgeving
Lansingerland kenmerkt zich door een onderscheidend rustig, groen, aantrekkelijk en (sociaal) veilig woonmilieu. Dit heeft een sterke aantrekkingskracht op huishoudens die net buiten de drukte van de stad maar binnen de bereikbaarheid ervan willen wonen. De inwoners van Lansingerland geven een cijfer van 7,7 als aanbeveling om in Lansingerland te (komen) wonen. In de regio Rotterdam is dat 7,1 (cijfers Grote omgevingstest 2018). Het cijfer 7,7 is ook de uitkomst en wordt bekrachtigd door het laatstgehouden Leefbaarheidsonderzoek door Rigo in 2016 (LeMon). Ook kent Lansingerland positieve uitslagen vanuit waarstaatjegemeente.nl. Het betreft het voorzieningenniveau (winkels, scholen, sportvoorzieningen, verenigingsleven) de woon- en leefomgeving en het welbevinden van de inwoners.



Figuur 2. Waardering woonomgeving Lansingerland, bron: Grote omgevingstest 2018

Uit het rapport “De Toekomst van Lansingerland” (burgerpeiling t.b.v. Omgevingsvisie 2019) blijkt dat inwoners de gemeente kenmerken met woorden als groen, rustig en natuur. Hierbij wordt er gerefereerd aan het vele aanwezige groen, terwijl Lansingerland centraal ligt in de Randstad. Naast de openbare ruimte met groen binnen de bebouwde kom is onze gemeente omringd door veel groen en water. Denk aan de Rotte en recreatiegebied de Rottemeren. Verder begint in het westen van onze gemeente het Bijzonder Provinciaal Landschap Midden Delfland met hierin onder andere de Groenzoom. In het zuiden van onze gemeente is er het relatief jonge natuur en recreatiegebied de Vlinderstrik. De Vlinderstrik vormt samen met het Lage en Hoge Bergse Bos in het zuiden de verbinding met de Bleiswijkse zoom. Het noordelijke gebied van onze gemeente bestaat uit grootschalige open polderproductielandschappen.

“Lansingerland kenmerkt zich door een onderscheidend rustig, groen, aantrekkelijk en (sociaal) veilig woonmilieu met een sterke aantrekkingskracht op huishoudens die net buiten de drukte van de stad maar binnen de bereikbaarheid ervan willen wonen.”

Ontwikkelingen in interactie met wonen
Wonen is onlosmakelijk verbonden met de andere thema's van het Toekomstperspectief Lansingerland zoals economie, mobiliteit, veiligheid, leefomgeving, duurzaamheid en gezondheid. Voor wat betreft de ruimtelijke aspecten komen deze samen in de Omgevingsvisie.

Economie
De gemeente Lansingerland positioneert zich als de meest innovatieve glastuinbouwgemeente ter wereld door de Horti Science. De glastuinbouwsector is de grootste economie van Lansingerland en biedt 8.000 banen voor zowel Lansingerland als omliggende gemeenten binnen de Metropool. De sector trekt veel arbeidsmigranten aan en daarbij komt een huisvestingsvraagstuk kijken. Het gaat daarbij niet alleen om het bieden van onderdak aan deze doelgroep, maar het gaat ook om het leefbaar houden van buurten. Naast de glastuinbouwsector trekt ook de logistieke sector in Lansingerland arbeidsmigranten aan. Voor een goede woonomgeving is ook nabijheid van werk heel belangrijk, zowel in de gemeente als op korte reisafstand is veel werkgelegenheid.

Mobiliteit
Voor een aantrekkelijk woonklimaat is het belangrijk dat we goed verbonden zijn zowel binnen de gemeente als in de regio. De bereikbaarheid tussen Lansingerland en de omgeving is sterk toegenomen met de komst van de lightrail Rotterdam-Den Haag en de ZoRo-snelbus. Dit sterkt de aantrekkelijkheid van Lansingerland als woongemeente. Ook de goede bereikbaarheid met de auto en de (snel-)fietsverbindingen naar Rotterdam dragen daaraan bij. Willen we als gemeente blijven groeien door het bouwen van woningen, dan is het belangrijk dat onze bereikbaarheid op niveau blijft. Met daarbij steeds aandacht voor de kwaliteit van de openbare ruimte in de woonwijken. Actuele inzichten ten aanzien van duurzame mobiliteit spelen de komende jaren een grote rol. Dit kan enerzijds uitwerking hebben op de woningbouwontwikkeling en anderzijds op de mobiliteitsopgave.

Duurzaamheid
Door klimaatverandering krijgen onze inwoners te maken met extremer weer. Hevige neerslag, langdurige periodes van droogte en hitte en overstromingen vormen een risico voor de kwaliteit van wonen en leven. Om dit te voorkomen is het belangrijk om onze woonwijken daarop aan te passen. Hiervoor is een klimaatadaptatiestrategie opgesteld waarin diverse normeringen zijn benoemd. Vanuit het rijk is er de ambitie dat Nederland in 2050 Co2 neutraal is. Hiervoor wordt vooral ingezet om wijken aardgasvrij te maken en woonwijken gebruik te laten maken van duurzame vormen van energie. Dit geldt voor zowel de nieuwbouw als de bestaande bouw. Dit doen we om de klimaatverandering te beperken.



Gezondheid, leefbaarheid en veiligheid
Een goed ingerichte groene leefomgeving draagt bij aan de gezondheid en het welzijn van onze inwoners. Het nodigt uit tot bewegen en versterkt het gevoel van veiligheid en sociale cohesie in de wijk. De afgelopen jaren deden we ervaringen op het met wijkgericht werken, in afstemming met onze samenwerkingspartners als de huurdersvereniging, woningcorporaties en wijkbewoners om op wijkniveau daaraan te werken. Inwoners zijn vertegenwoordigd in klankbordgroepen en worden betrokken bij beleidsveranderingen of fysieke ingrepen in de wijk. Deze aanpak zetten we komende jaren voort. Bij nieuwbouwontwikkelingen hebben we aandacht voor het stimuleren van ontmoetingen om de sociale samenhang te versterken.

Landelijke en regionale ontwikkelingen
Lansingerland heeft te maken met een aantal landelijke en regionale ontwikkelingen ten aanzien van wonen.

Betaalbaarheid als Landelijke woonagenda
Landelijk wordt er gesproken over een nieuwe woningnood in Nederland. Daarbij is betaalbaarheid een belangrijk thema. Het Rijk wil daarom woningbouw stimuleren tot de NHG-grens (€ 325.000, prijspeil 2021) koop en huur tot € 1.000 p/m. De regeling woningbouwimpuls is daar een voorbeeld van. De komende jaren kunnen we meer stimuleringsmaatregelen verwachten. Het sociaal huurakkoord 2021 laat blijken dat het beteugelen van prijsstijgingen belangrijk is om de betaalbaarheid niet nog meer onder druk te zetten.

Provinciale woonagenda
De provincie Zuid-Holland en betrokken gemeenten zetten volop in op versnellen van de woningbouw, het borgen van voldoende plancapaciteit en het toegankelijk houden van de woningmarkt voor verschillende doelgroepen. Dit omdat de woningmarktregio's Haaglanden en Rotterdam een forse woningbouwopgave, zowel op de korte termijn (tot 2025) als de lange termijn (tot 2040) hebben. Hiervoor is de Woondeal zuidelijke Randstad opgesteld met BZK.

Recentelijk heeft de provincie de Zuid-Holland woningbouwagenda vastgesteld[8]. De provincie roept daarmee op gezamenlijk te bouwen aan de woningbouwopgave. Hiervoor zijn drie actielijnen opgesteld:

1 - Bouw snel & slim. Tempo op versnelling.
2 - Bouw voor de toekomst. Op de juiste plek, naar behoefte en integraal.
3 - Bouw voor iedereen. Betaalbaar en sociaal voor het gebied als geheel.

[8] https://www.zuid-holland.nl/publish/pages/26641/de-zuid-hollandse-woningbouw-agenda-december2020.pdf

Ook de provincie Zuid-Holland stelt subsidies beschikbaar ten behoeve van meer sociale huur in de randgemeenten van de regio Rotterdam en capaciteit/ ondersteuning.

Regioakkoord en regionale Woonvisie
Als gemeente zijn wij onderdeel van het Samenwerkingsverband Regio Rotterdam (SvWrR). Deze samenwerking heeft als belangrijk thema de totale woningbouwopgave en woonruimteverdeling met specifieke aandacht voor de sociale huisvesting. Samen met de provincie Zuid-Holland werken we aan een bredere spreiding van de sociale woningvoorraad. Voor Lansingerland betekent dit een aanzienlijke inspanning ten aanzien van sociale woningbouw om een bijdrage te leveren aan deze spreiding. Daarnaast is op dit moment de regio bezig met het opstellen van een regionale Woonvisie.

Agenda middengebied
De Alliantie Middengebied is een bestuurlijke samenwerking van de gemeenten Pijnacker-Nootdorp, Lansingerland en Zoetermeer. Zij richt zich op het samen en integraal oppakken van een aantal belangrijke opgaven in het Middengebied. De Agenda Middengebied brengt dit onder de aandacht. Wonen in het Middengebied wordt gezien als een complementaire toevoeging aan het hoogstedelijke woonmilieu van Den Haag en Rotterdam. De goede bereikbaarheid en het wonen in het groen zijn daarbij belangrijk dragers. Gezamenlijk willen we daarmee rekening houden in onze woningbouwopgave o.a. door middel van goede afstemming en samenwerking.



4. Missie en visie

“De missie is waar we voor staan, de visie is waar we voor gaan.”

‘De gemeente Lansingerland staat – samen met haar partners - voor een groene, gezonde en (sociaal) duurzame leefomgeving, waar alle inwoners veilig en prettig kunnen wonen, werken, recreëren en zich verplaatsen. Daar hoort een woningaanbod bij dat past bij de gewenste sociale en demografische opbouw van de samenleving, met behoud van ons woonmilieu en historische en culturele waarden. Wij vinden het belangrijk dat onze bevolkingsopbouw in balans is voor een blijvende krachtige samenleving.’

Rekening houdend met bovenstaande missie en de bevindingen uit de vorige hoofstukken richten wij onze Woonvisie op drie pijlers.

Pijler 1- Een plek voor iedereen
Lansingerland wil iedereen een plek kunnen bieden. Dit betekent dat we de komende jaren extra aandacht hebben voor de lage- en middeninkomens én senioren. Om verder een krachtige samenleving te kunnen blijven zijn, is het belangrijk dat we daarnaast ook werken aan sterke schouders en aandacht hebben voor groepen die gebaat zijn met bijzondere woonvormen. Lansingerland wil namelijk een gemeente zijn waar alle inwoners zoveel als mogelijk kunnen wonen in een voor hen passende woning.

Pijler 2- Fijn en toekomstbestendig wonen
Om fijn en toekomstbestendig te kunnen wonen is het belangrijk dat we rekening houden met dat wat Lansingerland als woonmilieu sterk maakt, en hetgeen er moet worden ontwikkeld om in de krachtige samenleving te voorzien. We stemmen daarom woningbouwontwikkelingen af op het karakter van de gemeente en de gewenste samenstelling van de samenleving.

Pijler 3- Wonen in verbondenheid
Wonen zien we niet als een los thema, maar verbinden we sterk aan thema’s zoals economie, mobiliteit, duurzaamheid en de sociale- en fysieke leefomgeving, die samenkomen in het Toekomstperspectief. Wij vinden dat wonen een bijdrage kan leveren aan de sociale verbondenheid in een wijk of buurt. We verbinden ons met de regio door onze plek midden in de metropool te versterken. Dat doen we vanuit onze eigenheid, oog voor ruimtelijke kwaliteit en sterke verbondenheid met de regio. Verder werkt de gemeente niet alleen aan fijn en toekomst-bestendig wonen. Hieraan werken we in nauwe samenwerking met diverse belanghebbenden.


Ton Albertsstraat

Pijler 1 - Een plek voor iedereen

Lansingerland wil iedereen een plek bieden. Dit betekent dat we de komende jaren extra aandacht hebben voor de lage- en midden-inkomens én senioren. Om een krachtige samenleving te blijven, is het belangrijk dat we ook werken aan sterke schouders en aandacht hebben voor groepen die gebaat zijn met bijzondere woonvormen. Lansingerland wil namelijk een gemeente zijn waar alle inwoners zoveel als mogelijk kunnen wonen in een voor hen passende woning.

Onze prioriteiten

1. **Huisvesting voor doelgroepen in de knel**
   We hebben bijzondere aandacht voor doelgroepen waar op dit moment onvoldoende geschikte/passende huisvesting voor beschikbaar is: lage en (lage) middeninkomens, senioren, jongeren, spoedzoekers en emptynesters.

2. **Huisvesting voor bijzondere doelgroepen**
   We hebben aandacht voor huisvesting van bijzondere doelgroepen zoals inwoners met een woon-zorgvraag, statushouders en woonwagenbewoners waarvoor de gemeente al dan niet primair verantwoordelijk is.

3. **Huisvesting voor de sterke schouders**
   We houden bij woningbouw rekening met het benutten en behouden van stevige schouders voor een krachtige samenleving: jongvolwassenen, economisch actieven, gezinnen en vitale senioren.

TOELICHTING

1. Huisvesting voor doelgroepen in de knel
Op dit moment is er onvoldoende passende woonruimte voor lage en (lage) middeninkomens, senioren, jongeren, spoedzoekers en emptynesters. Bij nieuwbouwontwikkelingen hebben wij daarom bijzondere aandacht voor deze doelgroepen door passende woningen te bouwen. Voor nieuwe woningbouwontwikkelingen maken we daarom afspraken over het aandeel betaalbaar waaronder sociaal en het aandeel gelijkvloerse woningen.

Bij grote ontwikkellocaties streven we naar een percentage van ca. 50% betaalbaar. Daarnaast hanteren we bij deze ontwikkellocaties gemiddeld 40% gelijkvloerse woningen als uitgangspunt[9]. Bij deze ontwikkellocaties hanteren we een verhouding appartementen/eengezinswoningen van ca. tweederde/eenderde in de prijscategorieën sociale huur en bereikbare middenhuur/koop, als onderdeel van betaalbaar.

Ten aanzien van kleine(re) ontwikkellocaties geldt maatwerk. Ook hier streven we naar een aandeel betaalbaar en gelijkvloerse woningen, mits dit passend is binnen het project en de omgeving. Hiermee bedienen we niet alleen doelgroepen maar helpen de doorstroming op gang.

"Bij grote ontwikkellocaties streven we naar een percentage van ca. 50% betaalbaar. Daarnaast hanteren we bij deze ontwikkellocaties gemiddeld 40% gelijkvloerse woningen als uitgangspunt."

[9] Dit geldt voor de nieuwe, grote ontwikkellocaties waar nog geen contracten aan ten grondslag liggen. Voor die locaties waar al wel contracten voor zijn gesloten, maar die nog in een vroegtijdig stadium van ontwikkeling zijn, onderzoeken we samen met de ontwikkelende partijen of en waar er nog ruimte is om het aandeel betaalbare en gelijkvloerse woningen te vergroten.

Grote en kleine ontwikkellocaties
Bovengenoemde ambities voor grote(re) ontwikkel- dan wel studielocaties gelden voor de (potentiele) locaties: Wilderszijde, Wolfend, Bleiswijk én de kleinere locatie Driehoek Noordpolder. Daarnaast biedt de locatie Bleizo-West als mogelijke gebiedsontwikkeling kansen om een bijdrage te leveren aan onze woningbouwopgave. Tezamen bieden deze locaties mogelijkheden voor de ontwikkeling van ca. 9.000 woningen, waarvan ca. 2.400 woningen sociaal en 2.000 woningen bereikbare middenhuur/koop zijn. Naast deze locaties kennen we ook andere locaties, die kleinschaliger van aard zijn. In totaal gaat het daarbij om ca. 2.000 woningen, waarvan ca. 300 woningen sociaal en ca. 90 bereikbare middenhuur/koop zijn. We bekijken bij elk van deze locaties wat er mogelijk is om een bijdrage te leveren aan de ambities van onze Woonvisie.

Het totale aantal te bouwen woningen van ca. 11.000 overstijgt de behoefte van ca. 8.500 (tot 2040) die uit behoefteonderzoeken naar voren. Dit komt omdat we meer sociaal bouwen in het kader van *Meer Evenwicht* in de regio en daarbij meer variatie in wijken willen aanbrengen. Bovendien willen wij als onderdeel van de Zuidelijke Randstad een bijdrage leveren aan de verstedelijkingsopgave. Daarnaast houden we rekening met eventuele planuitval cq. vertraging. Provincie gaat uit van 130% plancapaciteit en hier sluiten wij bij aan.

	Sociaal	Bereikbare huur/koop	Overig	Totaal
Grote ontwikkellocaties	2.400	2.000	4.600	9.000
Overige ontwikkellocaties	300	90	1.610	2.000
Totaal	**2.700**	**2.090**	**6.210**	**11.000**

Tabel 7: Prijscategorieën totale woningbouwopgave Lansingerland (ca.)



Voor de volgende doelgroepen doen we verder:

Lage inkomens (tot € 44.665, prijspeil 2021)
Deze groep - die is aangewezen op een sociale huurwoning – bieden we een betere plek in Lansingerland door 25% van de woningen in de grote woningbouwprojecten te programmeren als sociale huurwoning. Voor Bleizo-West en Driehoek Noordpolder zien we kansen voor 30% sociaal.

Naast het toevoegen van sociale huurwoningen houden we rekening met afspraken over de woningtoewijzing uit het Regioakkoord. In de prestatieafspraken met de corporaties en de huurdersvereniging leggen we dit (meer)jaarlijks vast. Het huurprijsbeleid, betaalbaarheidsbeleid, energielastenbeleid, de doorstroommakelaar, het terugdringen van scheefwonen en maximering van jaarlijkse verkoop van sociaal bezit heeft ook invloed op het aantal beschikbare sociale huurwoningen. Met de corporaties en de huurdersvereniging maken we ook daarover afspraken in de Prestatieafspraken om zo het aantal vrijkomende woningen waar mogelijk te vergroten.

We kiezen ervoor om ons in te zetten voor sociale huurwoningen in de nieuwbouw (door een toegelaten instelling). Het realiseren van sociale koopwoningen met een koopprijs tot €182.000 (prijspeil 2021) is op dit moment niet realistisch. Wordt een dergelijke woning gebouwd dan gaat dat ten koste van de kwaliteit of duur waarop deze woning betaalbaar blijft voor de doelgroep.

"In totaal programmeren we ca. 50% betaalbaar waarvan 25-30% sociale huurwoningen en 20-25% bereikbare middenhuur- of koopwoningen in de grotere woningbouwprojecten."

Middeninkomens (€ 45.000-€ 55.000)
We zien een toenemende vraag naar huurwoningen boven de sociale huurgrens (€ 752,33- € 1.000) en koopwoningen in de prijsklasse € 182.000 – € 254.000. De bijbehorende prijssegmenten zijn met name voor middeninkomens van belang. Zij komen namelijk niet in aanmerking voor een sociale huurwoning en het merendeel van de aangeboden koopwoningen in Lansingerland is onbetaalbaar voor deze groep. Daarom programmeren we 20-25% van het woningbouwprogramma van de grote ontwikkellocaties in het bereikbare prijssegment. Wij werken daarbij met een staffel zodat er over de gehele breedte binnen dit segment wordt gebouwd, waarbij extra aandacht is voor huur en de lage prijssegmenten:

- **bereikbare middenhuur laag (tussen € 752,33 p/m en €900 p/m)**
- bereikbare middenhuur hoog (minder dan < €1.000 p/m)[10]
- **bereikbaar koop LSL (tussen € 182.000 en €254.000)**
- bereikbare koop NHG (minder dan < € 325.000, prijspeil 2021)

Senioren
We willen dat onze senioren in Lansingerland passend kunnen blijven wonen. Dit kunnen we doen door gelijkvloerse woningen in diverse prijscategorieën en woningtypen te ontwikkelen. De nadruk ligt hierbij op sociaal en het middensegment zodat er voor de lage- en middeninkomens voldoende wordt gebouwd. We hanteren daarom als uitgangspunt dat gemiddeld 40% van de woningen in de grote woningbouwontwikkelingen als gelijkvloerse woningen wordt gebouwd. Verder programmeren we ca. twee derde van de te bouwen sociale huurwoningen én bereikbare middenhuur- of koopwoningen als gelijkvloers. We houden daarbij rekening met levensloopbestendigheid. Kleinere ontwikkelingen kunnen ook interessant zijn voor gelijkvloerse woningen, als de locatie zich hiervoor leent. Verder kijken we op projectniveau naar de mogelijkheden van bijzondere woonvormen voor

[10] Voor Wilderszijde geldt een uitzondering t.a.v. het maximale bedrag bereikbare middenhuur hoog

senioren waarbij veiligheid en samenwonen belangrijke waarden zijn en wonen en zorg nog geen verbonden vraagstuk is.

Levensloopbestendig wonen
Omdat wij in de woonbehoefte van senioren willen voorzien is levensloopbestendig wonen belangrijk. In afstemming met de woningcorporatie 3B Wonen worden de te bouwen sociale huurappartementen daarom gebouwd volgens het Woonkeur Nieuwbouw - Basispakket. Voor sociale huurappartementen voor 75-plussers is de nabijheid van voorzieningen ook belangrijk voor de levensloopbestendigheid. Voor appartementencomplexen waar we verwachten dat de seniorendoelgroep met een zorgvraagg er gaat wonen, bespreken we samen met 3B Wonen hoe deze appartementen gebouwd kunnen worden volgens Woonkeur Nieuwbouw - Pluspakket Wonen met Zorg'.

Bij particuliere ontwikkelingen onderzoeken we op projectniveau samen met de ontwikkelaar wat er nodig is aan aanpasbare woningen. Dit zijn woningen die zonder grote bouwkundige aanpassingen levensloopbestendig kunnen worden gemaakt. We denken samen na hoe appartementen aanpasbaar kunnen worden gebouwd in een straal van 400 meter van een huisarts, gezondheidscentrum of voorziening met wonen en zorg. Dit toetsen we aan de woonzorgwijzer Plus.[11]

Starters en jongeren
Starters worden bediend door hetgeen er eerder is voorgesteld bij de lage- en middeninkomens. Daarnaast blijft het beleid bestaan dat de gemeente in Lansingerland woonachtige jongeren die de leeftijd van 18 jaar bereiken een brief stuurt waarin zij geattendeerd worden op de mogelijkheid en voordelen van inschrijving als woningzoekende bij Woonnet-Rijnmond. Bij de starterskoopwoningen geven we verder voorrang aan (koop)starters die een sociale huurwoning in Lansingerland achterlaten of thuiswonende jongeren volgens de 50/50 benadering. Huisvesting voor jongeren is met name interessant dicht bij OV-knooppunten zoals bij metrostation Berkel Westpolder en station Lansingerland-Zoetermeer.

[11] Website woonzorgwijzer Plus, categorie Voorzieningen, locaties, huisarts, gezondheidscentrum, wonen en zorg: https://ll.wzwkaart.info/map/gallery

2. Huisvesting voor bijzondere doelgroepen

Binnen onze gemeente zijn er diverse bijzondere doelgroepen met verschillende woonvraagstukken. De gemeente heeft hier soms de primaire verantwoordelijkheid voor en bij andere doelgroepen is een andere partij de primair verantwoordelijke. Bij de grotere woningbouwontwikkelingen hebben wij de ambitie om ca. 5% van de woningen te programmeren voor bijzondere doelgroepen.

I. Doelgroepen waarvoor de gemeente primair verantwoordelijk is

Inwoners met een woon-zorgvraag
Er zijn drie doelgroepen waarvoor nieuwe huisvesting dient te worden gerealiseerd met als doel zo zelfstandig als mogelijk te wonen:

- *Kwetsbare jongvolwassenen (17 tot 27 jaar)*

De regionale afspraak om een voorziening te creëren met minimaal 18 plekken voor deze doelgroep in Lansingerland voert de gemeente uit. Hiervoor werkt de gemeente samen met de betrokken zorgorganisaties Pameijer, Enver en Middin. Samen maken we een programma van eisen met uitwerking van de ondersteuning in de zorgbehoefte passend bij deze doelgroep. We werken hierbij ook uit, in overleg met 3B Wonen als logische partij, hoe wij de doelstelling kunnen uitvoeren om de jongeren na 2 jaar

zoveel als mogelijk te laten uitstromen naar een zelfstandige woonsituatie.

- *Inwoners met GGZ-problematiek*

De afspraak om voor deze doelgroep het aantal plekken van beschermd wonen uit te breiden, voert de gemeente uit. De gemeente stelt hiervoor een programma van eisen op samen met de regiogemeenten Beschermd Wonen. Samen met de regiogemeenten stemmen wij af hoe wij een voorziening kunnen bouwen die aansluit op de regionale behoefte. Onderdeel hiervan is een vraagontwikkelingsonderzoek en analyse van de zorgbehoefte van de huidige bewoners in de bestaande voorziening in Bleiswijk.

- *Ouderen die niet of onvoldoende in staat zijn om (met behulp van een netwerk) zelfstandig thuis te wonen*

Het gaat hier voornamelijk om ouderen met somatische problemen. Hiervoor stuurt de gemeente actief op het realiseren van passende en betaalbare huisvesting. Samen met de woningcorporaties, projectontwikkelaars en zorgorganisaties onderzoeken we bij welke projecten geclusterde woonvormen voor deze doelgroep kunnen worden gerealiseerd. Doel is om deze woonvormen te realiseren in de nabijheid van voorzieningen zoals winkels, eerstelijns-zorgvoorzieningen zoals een huisartsenpost en/ of een verpleeghuis.

Statushouders

De landelijke taakstelling voor de huisvesting van statushouders vraagt jaarlijks van de gemeente om het toewijzen van sociale huurwoningen. In verband met passend toewijzen richten we ons met name op gezinnen. Om de druk op de reguliere woningmarkt te beperken, verkennen we alternatieve huisvestingsvormen. Omdat huisvesting van asielgerechtigden na koppeling binnen 10 weken moet plaatsvinden, is de asielgerechtigde te beschouwen als urgent.

Woonwagenbewoners

De gemeente wil een plek bieden voor woonwagenbewoners. Daarom is in de afgelopen jaren beleid gevoerd om tot normalisatie van diensten, eigendommen en verhoudingen tussen de gemeente en de huurders/ gebruikers van de standplaatsen op woonwagencentra in de gemeente te komen. Wij houden daarbij zo goed als mogelijk rekening met de behoefte van de woonwagenbewoners.

Onderzoek laat zien dat er de komende tien jaar een uitbreiding gewenst is van woonwagens in Lansingerland. Vanuit de woonwagengemeenschap Meerweg gaat het om ca. 10-15 woonwagens. Voor de woonwagen-gemeenschap Bosland gaat het om ca. 3 woonwagens. Het ligt voor de hand deze uitbreiding te koppelen aan de twee reeds bestaande woonwagenlocaties Meerweg en Bosland. Voor Bosland loopt hiervoor op het moment van schrijven een project.

Bij het inschrijven en toewijzen van woonwagens hanteren we dezelfde principes en uitgangspunten als toegepast bij sociale huurwoningen (denk aan toewijzing op inschrijfduur en wachttijd), en nemen we de opgehaalde wensen vanuit de gemeenschap mee. Regelingen daarover koppelen we aan de Verordening woonruimtebemiddeling 2020.

Spoedzoekers
Doordat de woningmarkt op slot zit omdat onder andere zittende huurders nauwelijks verhuizen naar een andere woning en nieuwkomers door de wachttijd beperkt in aanmerking komen voor een woning, kan een flinke groep mensen niet bediend worden. Dit geldt ook voor mensen die plotseling door omstandigheden snel woonruimte nodig hebben. Het gaat hierbij om gescheiden mensen zonder urgentiebeschikking, uitstromers uit instellingen, mantelzorgers voor bepaalde tijd, (ex-) studenten, asielgerechtigden, expats en werkende jongeren. Vanwege hun behoefte aan woonruimte op korte termijn, heten zij spoedzoekers.

BZK biedt een handreiking aan gemeenten om de ontwikkeling van flexwoningen te onderzoeken. Flexwonen als tijdelijke woonvorm kan bovenstaande groepen helpen. De (on)mogelijkheden van Flexwonen worden onderzocht.

II. Doelgroepen waarvoor een andere partij primair verantwoordelijk is

Ouderen in een verpleeghuis
De gemeente stemt met het zorgkantoor af over wat er nodig is tot 2030 om de groeiende vraag naar verpleeghuisplekken op te vangen. Samen met DSW onderzoeken wij de noodzaak en financiële mogelijkheid om een respijtvoorziening te realiseren. Dit is voor de doelgroep tijdelijk niet thuis kunnen wonen, maar die nog niet naar het verpleeghuis hoeven.

Mantelzorgwoningen
Wij zien een toenemende vraag voor mantelzorgwoningen en ondersteunen dit waar mogelijk. Daarbij staat voorop wat de cliënt, samen met zijn of haar sociale omgeving, zelf kan doen. Zowel landelijk als lokaal gelden hiervoor wettelijke uitgangspunten en richtlijnen. Indien gewenst kunnen het mantelzorgsteunpunt en de gemeente hierover informeren.

Dak- en thuislozen
De verantwoordelijkheid voor de opvang van deze doelgroep ligt bij de gemeente Rotterdam. In overleg met Rotterdam bespreken we, indien het (voormalige) inwoners zijn uit Lansingerland, hoe er vanuit deze voorzieningen uitstroom mogelijk is naar sociale huurwoningen binnen onze gemeente.

Vrouwenopvang
De verantwoordelijkheid voor de opvang van deze doelgroep ligt bij de gemeente Rotterdam. In overleg met Rotterdam bespreken we, indien het (voormalige) inwoners zijn uit Lansingerland, hoe er vanuit deze voorzieningen uitstroom mogelijk is naar sociale huurwoningen.

Ex-gedetineerden
Op verzoek van de Reclassering zoeken we naar een passende woonoplossing. Hierbij werken samen met o.a. de corporaties.

Arbeidsmigranten
Wij zien het huisvesten van arbeidsmigranten als belangrijk onderdeel van de economische opgaven en specifiek de Horti Science en logistieke sector. We treden hierbij faciliterend op, waarbij de markt het initiatief heeft.

3. Huisvesting voor de sterke schouders

Lansingerland wil een gemeente zijn waar alle inwoners kunnen wonen in een voor hen passende woning, met oog op een evenwichtige samenleving. Om een krachtige samenleving te kunnen blijven zijn is het belangrijk dat we tegenover de vergrijzing ook werken aan onze sterke schouders. Dit betekent dat we investeren in de jongvolwassenen, starters, vitale senioren. We doen dit door passende woningen te bouwen voor deze doelgroepen zoals eerder benoemd. We willen daarnaast ook huisvesting blijven bieden voor de economisch actieven en gezinnen. Ook bij de laatste doelgroep zien we namelijk een grote en nog groeiende behoefte aan (betaalbare) woningen. De woonkwaliteit van Lansingerland maakt het aantrekkelijk voor gezinnen om er te wonen en we voorzien hiermee in een regionale behoefte. Bij nieuwbouwontwikkelingen willen we deze kwaliteit benutten om gezinnen aan te blijven trekken ten behoeve van een krachtige samenleving. Het blijven bouwen van eengezinswoningen is dus belangrijk zowel bij grote als bij kleine ontwikkelingen. Zo bedienen we niet alleen doelgroepen, maar werken we aan een krachtige samenleving en helpen we de doorstroming op gang.

“Om een krachtige samenleving te kunnen blijven zijn is het belangrijk dat we tegenover de vergrijzing ook werken aan onze sterke schouders. Concreet betekent dit dat we investeren in de jongvolwassenen, starters, vitale senioren. We doen dit door passende woningen te bouwen voor deze doelgroepen zoals eerder benoemd. We willen daarnaast ook huisvesting blijven bieden voor de economisch actieven en gezinnen.”

Prioritering

Een plek voor iedereen bieden betekent dat we veel verschillende woningtypen moeten bouwen om in de behoefte te voorzien van de verscheidenheid aan doelgroepen. We beseffen ons dat er een afweging moet worden gemaakt tussen de vele bestaande woningtypen. Er zijn namelijk beperkte locaties die ontwikkeld kunnen worden en sommige woningtypen hebben meer (gemeentelijke) aandacht nodig om te bouwen dan anderen. We geven daarom prioriteit aan woningen die iets toevoegen aan de bestaande voorraad en de doorstroming bevorderen en waarbij de gemeente een belangrijke rol heeft om ze te realiseren (pag. 31-32)

Rol gemeente

Bij woningtypen waar de gemeente een actieve rol heeft, gaan we sturen op het realiseren van deze woningen. We stellen hiervoor duidelijke kaders op in bijvoorbeeld nota van uitgangspunten en Masterplannen. Gemeentegrond zetten we ervoor in en we gaan op zoek naar middelen om ontwikkelingen te versnellen of te optimaliseren.

Bij woningtypen waar de gemeente een faciliterende rol inneemt zijn de initiatiefnemers aan zet. De gemeente wijst ze bijvoorbeeld de weg voor een vergunningaanvraag. Indien CPO een aanzienlijke bijdrage kan leveren aan onze woningbouwopgave, dan wordt op het niveau van projectontwikkeling gekeken naar de kansen en mogelijkheden.

Woningtype	Doelgroep	Aanleiding	Aanpak
Actieve rol gemeente			
Betaalbare gelijkvloerse woningen **- sociale huur (tot €752,33 p/m)** **- bereikbaar laag (tussen €752,33 en €900 p/m)** - bereikbaar hoog (< €1.000 p/m) **- bereikbaar LSL (tussen €182.000 en €254.000)** - bereikbaar NHG (< €325.000)	- jongvolwassenen/ starters - senioren - lage inkomens - middeninkomens	- grootste lokale woonvraag - beperkt aanbod in huidige voorraad	- **50% betaalbaar bij grotere woningbouwontwikkelingen:** - 25-30% sociale huur -20-25% bereikbare middenhuur/koop - nadruk op huur - nadruk bereikbaar LSL - gemiddeld 40% gelijkvloerse woningen bij grotere woningbouwontwikkelingen - ca. tweederde sociale huur én bereikbare middenhuur/koop gelijkvloers - maatwerk bij kleine ontwikkellocaties (0-100%)
Betaalbare eengezinswoningen - **sociale huur (tot €752,33 p/m)** - **bereikbaar laag (tussen €752,33 en €900 p/m)** - bereikbaar hoog (< €1.000 p/m) - **bereikbaar LSL (tussen €182.000 en €254.000)** - bereikbaar NHG (< €325.000)	- (startende) gezinnen - lage inkomens - middeninkomens	- regionale vraag - voorziet ook in lokale vraag - beperkt aanbod	- **50% betaalbaar bij grotere woningbouwontwikkelingen:** - 25-30% sociale huur -20-25% bereikbare middenhuur/koop - nadruk op huur - nadruk bereikbaar LSL - maatwerk bij kleine ontwikkellocaties (0-100%) - ca. eenderde sociale huur én bereikbare middenhuur/koop eengezinswoning
Flexwonen - Tijdelijke woningen - Woningen met tijdelijke contracten	- spoedzoekers	- wordt landelijk als tijdelijke woonvorm gezien voor grote vraag bij spoedzoekers	- locatiemogelijkheden binnen gemeente en exploitatieduur worden onderzocht - onderdeel van huisvesting ca. 5% bijzondere doelgroepen in grote ontwikkellocaties
Woonwagens	- woonwagengemeenschap	- gemeenten dient beleid op te stellen	- bestaande locaties Meerweg en Bosland door ontwikkelen.
Woonzorgvorm kwetsbare jongvolwassenen - Woningen met tijdelijke contracten - sociale huur sociale huur (tot €752,33 p/m)	- kwetsbare jongvolwassenen	- lokale woonvraag, jongeren vertrekken naar woonzorgvormen in regiogemeenten - geen aanbod in huidige voorraad	- onderzoeken per ontwikkellocatie hoe dit binnen de aanpak van 25-30% sociale huur bij grote woningbouwontwikkelingen kan worden gerealiseerd - onderdeel van huisvesting ca. 5% bijzondere doelgroepen in grote ontwikkellocaties
Woonzorgvorm beschermd en begeleid wonen - sociale huur sociale huur (tot €752,33 p/m)	- inwoners met GGZ - problematiek	- onderdeel van regionale opgave - voorziet in lokale vraag	- onderzoeken per ontwikkellocatie hoe dit binnen de aanpak van 25-30% sociale huur bij grote woningbouwontwikkelingen kan worden gerealiseerd - onderdeel van huisvesting ca. 5% bijzondere doelgroepen in grote ontwikkellocaties
Woonzorgvorm geclusterd wonen ouderen - sociale huur (tot €752,33 p/m) - bereikbaar laag (tussen €752,33 en €900 p/m) - bereikbaar hoog (< €1.000 p/m) - bereikbaar LSL (tussen €182.000 en €254.000) - bereikbaar NHG (< €325.000)	- ouderen met zorgvraag	- lokale woonvraag - beperkt aanbod in huidige voorraad	- onderzoeken per ontwikkellocatie hoe dit binnen de aanpak van 25-30% sociale huur bij grote woningbouwontwikkelingen kan worden gerealiseerd - onderdeel van huisvesting ca. 5% bijzondere doelgroepen in grote ontwikkellocaties

Faciliterende rol gemeente			
Huisvesting voor arbeidsmigranten	- arbeidsmigranten voor lokale tuinbouw- en logistieke sector	- Sectoren zijn afhankelijk van arbeidsmigranten	- faciliterende rol gemeente, pakt markt op. - onderdeel van huisvesting ca. 5% bijzondere doelgroepen in grotere ontwikkellocaties
Gelijkvloerse woningen in hoog prijssegment - huur > €1.000 p.m. - koop > €325.000	- senioren - hoge inkomens - tweepersoonshuishoudens	- lokale vraag - beperkt aanbod	- ca. 40% gelijkvloerse woningen bij grotere woningbouwontwikkelingen - maatwerk bij kleine ontwikkellocaties (0-100%) - initiatief bij marktpartijen
CPO's - Collectief Particulier Opdrachtgeverschap	- exclusieve doelgroepen	- krappe woningmarkt - eenzijdigheid woningaanbod - ontwikkelbehoefte specifieke groepen	- initiatiefnemers samen met marktpartijen aan zet - kan vanuit projectontwikkeling interessant zijn, en bijdrage leveren aan woningbouwopgave. Op projectniveau beoordelen. - mogelijk onderdeel van huisvesting ca. 5% bijzondere doelgroepen in grote ontwikkellocaties -mogelijk onderdeel van 50% betaalbaar
Eengezinswoningen in hoog prijssegment - huur >€1.000 p.m. - koop > €325.000	- (startende) gezinnen - hoge inkomens	- regionale vraag, pakt markt op	- faciliterende rol gemeente, pakt markt op.



Instrumenten
Het bouwen van woningen gebeurt door ontwikkelaars en woningcorporaties. Om onze woonopgave uit te voeren is het belangrijk dat wij met deze partijen om de tafel zitten om randvoorwaarden op te stellen waaraan woningbouw moet voldoen. Nota's van uitgangspunten en Masterplannen zijn daar belangrijke documenten bij.

Als gemeente kijken we verder ook naar de volgende onderwerpen die een bijdrage kunnen leveren aan de woningopgave:

Omgevingsplan (voorheen: bestemmingsplan)
Via het Omgevingsplan stelt de gemeenteraad alle ruimtelijke bepalingen voor de fysieke leefomgeving vast. Hieronder valt onder meer de toedeling van functies aan een locatie, zoals wonen (met daarbij categorieën en typologie), verkeer en groen.

Grondbeleid
Een deel van de beschikbare instrumenten valt onder het gemeentelijk grondbeleid. Zo kunnen we voorwaarden stellen aan de uitgifte van gronden en leggen we afspraken vast in (anterieure) exploitatieovereenkomsten.
In samenwerking met Wonen zijn er in de huidige nota Grondbeleid 2019-2022 al diverse afspraken en richtlijnen vastgelegd[12]. Het voor langere tijd beschikbaar houden van woningen voor de doelgroepen sociaal en starters/ bereikbare middenhuur is hierbij een belangrijk uitgangspunt.

Deze afspraken/ richtlijnen uit de nota Grondbeleid zijn onder meer:

- Voor de woningbouwcategorieën sociaal en starters/ bereikbare middenhuur maken wij bij de verkoop van grond afspraken over de termijn waarin ze beschikbaar blijven voor de doelgroep en de maatvoering van de te bouwen woningen. Wij gaan hierbij uit van een (minimale) termijn van 20 jaar[13] voor sociaal en minimaal 15 jaar voor starters/ bereikbare middenhuur, waarbij we streven naar langer.
- Voor de woningen in de categorie starters/ bereikbare middenhuur (laag/hoog) maken we daarbij ook afspraken over de maximale indexatie conform CPI van de huurprijzen. Ook kunnen wij om de doorstroming te bevorderen aanvullende afspraken maken over het toewijzigingsbeleid (volgorderegeling voor scheefwoners) en/of inkomensnormen.

[12] De nota Grondbeleid actualiseren we in 2022. Hierbij kijken we ook naar de afspraken en richtlijnen ten aanzien van wonen. Waar nodig worden de gemaakte afspraken en richtlijnen verder aangevuld, uitgewerkt en/of bijgesteld.

[13] Met corporaties/ toegelaten instelling streven we naar minimaal 25 jaar.

- Bij sociale en starterswoningen[14] in het koopsegment hanteren wij veelal een anti-speculatiebeding om te voorkomen dat deze woningen worden aangekocht voor speculatieve doeleinden.
- Ook bij private ontwikkelingen hanteren we bovenstaande uitgangspunten als richtlijn. Afspraken hierover leggen we waar mogelijk vast in het bestemmingsplan en/of de te sluiten anterieure exploitatieovereenkomst.

Naast bovengenoemde voorwaarden hanteren we bij uitgifte van gronden voor woningbouw voor alle categorieën (dus ook vrije sector) het uitgangspunt dat de woningen die op deze gronden worden gerealiseerd niet tegen bieding worden verkocht en bedoeld zijn voor zelfbewoning (en dus niet voor belegging), tenzij dat bewust als doel is gesteld.

Om te zorgen dat met name betaalbare woningen voor de toekomst ook betaalbaar blijven, hebben gemeenten diverse instrumenten tot hun beschikking[15].

Erfpachtconstructies
Op dit moment gaan we uit van verkoop van de grond. Bij de actualisatie van de nota Grondbeleid kijken we of het toepassen van erfpacht van meerwaarde kan zijn bij het realiseren van betaalbare woningen.

Starterslening
Een starterslening biedt starters een gunstige lening naast een hypotheek. Hiermee kunnen starters in aanmerking kunnen komen voor een wat duurder huis, dat met alleen een hypotheek onbereikbaar voor hen is. We hebben de starterslening al eerder toegepast en gaan deze ook nu weer activeren voor in ieder geval 1 jaar.

Voor de startersleningen geldt de kanttekening dat dit weliswaar de starter mogelijk sneller aan een huis helpt, maar niet leidt tot meer betaalbare/ goedkopere woningen. Om in die behoefte te voorzien hanteren we dan ook een bredere aanpak en sturen we ook op andere onderdelen dan financieringsmogelijkheden.

Antispeculatie en zelfbewoning
Om speculatie op de woningmarkt tegen te gaan, zijn in de nota Grondbeleid aanvullende voorwaarden en uitgangspunten opgenomen, zoals een antispeculatiebeding en het uitgangspunt dat woningen niet tegen bieding worden verkocht. Ook verwachten wij dat kopers in principe zelf in de door hun gekochte woning – zowel sociaal als vrije sector[16] - gaan wonen. Aanvullend hierop hanteren wij voor de sociale en betaalbare woningen hiervoor een zelfbewoningsplicht van 5 jaar. Wordt een woning in deze categorie binnen 5 jaar doorverkocht, dan moet ook de nieuwe koper er dus zelf gaan wonen.

Instrumenten hogere overheden
Ook het Rijk en de provincie hechten veel belang aan het bouwen van betaalbare woningen. Zij stellen hiervoor in sommige gevallen subsidies beschikbaar als ook kennis en ervaring en/of capaciteit. Waar mogelijk haken wij hierbij aan.

Prestatieafspraken
Met de woningcorporaties en de huurdersvereniging maken we (meer)jaarlijkse Prestatieafspraken. Hierin staat onder meer welke bijdrage de woningcorporaties leveren aan de realisatie van onze Woonvisie. Vooral de afspraken over het bouwen van sociale huurwoningen zijn belangrijk,

[14] Betaalbare woningen zoals opgeschreven in deze Woonvisie (pag. 13)
[15] Een aantal van deze instrumenten is al opgenomen in de huidige nota Grondbeleid, nieuwe instrumenten worden onderzocht en mogelijk opgenomen in de nieuwe nota Grondbeleid.
[16] Voor de vrije sector kan het college in individuele gevallen besluiten dat bewoning door een familielid (tot hoogstens 3e graad) is toegestaan.

maar we onderzoeken ook in hoeverre de corporaties kunnen bijdragen aan het bereikbare middenhuursegment.

Doelgroepenverordening
De doelgroepenverordening is een middel om sociale woningbouw af te dwingen. Dit instrument wordt daarom vaak aanvullend ingezet naast een woonvisie of een volkshuisvestelijk kader. De gemeente maakt hierin haar beleid juridisch afdwingbaar en handhaafbaar. Hierin kan de koppeling met een compensatiefonds worden gemaakt, zodat het gemeentelijk in balans krijgen en houden van de woningvoorraad meer opties geeft. Op dit moment onderzoeken we de mogelijkheden hiervan.

Compensatiefonds betaalbare woningbouw
Voor kleine(re) ontwikkellocaties onderzoeken we per locatie wat er mogelijk is om een bijdrage te leveren aan de ambities van onze Woonvisie. Dit kan betekenen dat we, mede op basis van locatiespecifieke kenmerken, keuzes maken en er op een locatie geen of onvoldoende betaalbare woningen worden gerealiseerd. Om toch te voldoen aan onze ambitie onderzoeken we of het mogelijk is om hiervoor een compensatiefonds op te richten. Per niet gerealiseerde woning is de ontwikkelende partij dan verplicht een bijdrage te storten in dit fonds. De opbrengsten kunnen we vervolgens inzetten om elders meer betaalbare woningen te realiseren, zodat we per saldo de geplande aantallen halen. Overigens dient een ontwikkelaar eerst zelf te kijken of hij de woningen ook elders kan realiseren.

Naast nieuwbouw zijn er ook alternatieven voor het toevoegen van extra woningen in de gemeente:

Omvormen kantoren
We zien, met name in de grote(re) steden, steeds vaker dat kantoren worden omgevormd tot woningen. Op dit moment vindt er een onderzoek plaats naar de mogelijkheden hiervoor in Lansingerland.

Splitsing van woningen
De Woningwet maakt het mogelijk om regelingen op te stellen over het splitsen van woningen, maar ook het onttrekken en samenvoegen van woningen. Voorwaarde voor een dergelijke regeling is aantoonbare schaarste aan sociale woningen. Om sturing te geven aan het splitsen, samenvoegen en onttrekken van deze woningen maken we daarom afspraken met de woningcorporaties en huurdersverenigingen in de Prestatieafspraken. Omdat we een zeer klein aandeel sociale koopwoningen hebben is het niet noodzakelijk hiervoor verdere regelingen in het leven te roepen.



Pijler 2 - Fijn en toekomstbestendig wonen

Om fijn en toekomstbestendig te kunnen wonen is het belangrijk dat we rekening houden met dat wat Lansingerland als woonmilieu sterk maakt, en hetgeen er moet worden ontwikkeld om in de krachtige samenleving te voorzien. We stemmen daarom woningbouwontwikkelingen af op het karakter van de gemeente en de gewenste samenstelling van de samenleving.

Onze prioriteiten

1. **Kwalitatieve woonmilieus**
   We ontwikkelen kwalitatieve woonmilieus met aandacht voor de groenblauwe omgeving, en ruimte om in een veilige en gezonde omgeving te ontmoeten en te bewegen.

2. **Goede bewonerstevredenheid**
   Bestaande woonwijken houden we krachtig en we blijven streven naar een goede bewonerstevredenheid.

3. **Toekomstbestendige woningen**
   We realiseren toekomstbestendige nieuwe woningen. Daarom hanteren we waar mogelijk hoge standaarden op het gebied van duurzaamheid. Voor bestaande woningen zetten we in op verduurzaming door energiebesparing en duurzame energie. In een voorspoedig, maar haalbaar en betaalbaar, transitiepad.

En verder
Eventuele uitbreiding en verdichting gebeurt zo veel mogelijk bij knooppunten: sterke OV- en autoverbindingen, rondom voorzieningencentra en randen van de woonkernen.

TOELICHTING

1. Kwalitatieve woonmilieus
We ontwikkelen kwalitatieve woonmilieus met aandacht voor de groenblauwe omgeving, en ruimte om in een veilige en gezonde omgeving te ontmoeten en te bewegen.

Nieuwe ontwikkelingen
Datgene wat wonen in Lansingerland zo fijn maakt, willen we doortrekken naar nieuwe ontwikkelingen. Het gaat daarbij om onze groenblauwe omgeving en de ruimte om in een veilige en gezonde omgeving te ontmoeten en te bewegen. Ook de sociale verbondenheid zien wij als waardevol kenmerk van wonen in Lansingerland. Bij nieuwe ontwikkelingen hebben wij daar aandacht voor. We kijken naast de geprogrammeerde woningtypes dan ook nadrukkelijk naar de stedenbouwkundige opzet en de aanwezigheid van water, groen en openbare ruimte in de wijk. Mocht het daarbij gaan om het ontwikkelen van een ander woonmilieu dan nu in Lansingerland aanwezig is (denk aan Bleizo-West), dan willen wij onze kenmerkende woonkwaliteiten ook daarin laten terugkomen. Zo versterken wij ons karakter en behouden wij onze woonkwaliteiten die ons uniek maken in de regio. Niet in de laatste plaats vinden wij het belangrijk dat er bij nieuwe ontwikkelingen rekening wordt gehouden met een variatie in prijscategorieën en woningtypen. Hierdoor willen wij eenzijdige woonwijken tegengaan en plek bieden voor verschillende doelgroepen.

Inbreiding
De woonmilieus van bestaande wijken willen we behouden. De kwaliteit ervan is hoog en maakt het prettig wonen in Lansingerland. Inbreiding in bestaande wijken moet daarom passen binnen het aanwezig woonmilieu. Nieuwbouw hoeft daarbij niet letterlijk gelijk te zijn aan de omliggende bebouwing. Een inbreiding moet namelijk variatie in de wijk aanbrengen en in een woonbehoefte voorzien. Dit betekent dat het toevoegen van

gelijkvloerse woningen en meer betaalbare woningen ook belangrijk is bij inbreidingslocaties en in bestaande woonwijken. Ook voor inbreidingen geldt dat een goede stedenbouwkundige inpassing belangrijk is, met oog voor de groen/blauwe structuren en de openbare ruimte. Op projectniveau houden wij hier rekening mee (maatwerk).

2. Goede bewonerstevredenheid
Bestaande woonwijken houden we krachtig en we blijven streven naar een goede bewonerstevredenheid.

De bewonerstevredenheid over de woonkwaliteit van Lansingerland is hoog. Het aanwezige groen en de recreatievoorzieningen in Lansingerland zijn de voornaamste redenen waarom de bewonerstevredenheid zo hoog is. Ook bij nieuwbouw is dit daarom een belangrijk uitgangspunt. Ook de kwaliteit van de openbare ruimte en een schone buurt worden gewaardeerd. We blijven daarom monitoren op deze kenmerken van de krachtige wijken, en sturen bij indien nodig. Een belangrijk aandachtspunt wat ook in de Omgevingsvisie is benoemd is een gezonde leefomgeving.

Om de kwaliteit van de sociale en fysieke woon- en leefomgeving op peil te houden of te verbeteren zetten we ook in op wijkgericht werken. Hierin werken we nauw samen met bewoners en woningcorporatie 3B Wonen.

3. Toekomstbestendige woningen
We realiseren toekomstbestendige nieuwe woningen. Daarom hanteren we hoge standaarden op het gebied van duurzaamheid door bijvoorbeeld de normeringen van de ruimtelijke klimaatadaptatiestrategie te hanteren bij de verduurzamingsopgaven van woningen. Voor bestaande woningen zetten we in op verduurzaming door energiebesparing en duurzame energie. In een voorspoedig, maar haalbaar en betaalbaar transitiepad.

Ondanks het feit dat we een relatief jonge en kwalitatief hoge woningvoorraad hebben, zetten we blijvend in op de verduurzaming van onze woningvoorraad. Verduurzaming van woningen draagt niet alleen bij aan de klimaatdoelstellingen, maar ook aan een lage energierekening, hoog wooncomfort en de kwaliteit en de waarde van de woningen.

Nieuwbouwwoningen
We stellen hoge eisen aan de energieprestaties van nieuwe woningen. Woningen zijn energiezuinig door goede isolatie en wekken zelf energie op door bijvoorbeeld met zonnepanelen. Ze worden duurzaam verwarmd, bijvoorbeeld door middel van een warmtepomp. Ook is er aandacht voor circulariteit. Bij het materiaalgebruik is er oog voor milieu-impact en hernieuwbaarheid.

Bestaande woningen
Ook alle bestaande woningen moeten gefaseerd zuiniger omspringen met energie en overstappen op duurzame energie. Alhoewel de huiseigenaar uiteindelijk zelf beslist en investeert, hebben we als gemeente ook een belangrijke regierol in deze transitie. Bij woningen waar isolatie nog niet op het basisniveau is, stimuleren we investeringen. Dit doen wij bijvoorbeeld door het beschikbaar stellen van een duurzaamheidslening in samenwerking met de energiecoöperatie. In lijn met de landelijke ontwikkelingen gaan we verder aan de slag met stappen richting aardgasvrij. We hebben daarbij nadrukkelijk oog voor de haalbaarheid en betaalbaarheid voor woningeigenaren en andere partijen zoals 3B Wonen. Zij zijn als belangrijke stakeholder nauw betrokken bij de ontwikkelingen op het gebied van aardgasvrije wijken. In de Prestatieafspraken maken we met woningcorporaties afspraken over duurzaamheidsmaatregelen.

Wat betekent dit voor de kernen?
Hieronder zijn een aantal belangrijke aandachtsgebieden weergegeven voor het creëren en behouden van de gewenste kwalitatieve woonmilieus in de kernen.

Bergschenhoek & Berkel en Rodenrijs
Berkel en Rodenrijs en Bergschenhoek groeien verder richting een stedelijke eenheid zonder de dorpse kwaliteiten te verliezen. De nieuwe wijken, zoals Westpolder/Bolwerk, Meerpolder en Parkzoom hebben een grote aantrekkingskracht dankzij hun hoge kwaliteit en sterk voorzieningenaanbod. Aansluiting met het Bergse Bos, de Groenzoom en het Annie MG Schmidtpark zijn ook belangrijk voor toekomstige ontwikkelingen. Evenals een goede bereikbaarheid middels fiets- en wandelverbinding naar o.a. Rotterdam. Voor beide kernen voegen we voldoende betaalbare en gelijkvloerse woningen toe om in de behoefte te voorzien en een betere doorstroming te realiseren. Voor Bergschenhoek zijn Wilderszijde en mogelijk Wolfend de belangrijkste woningbouwontwikkelingen. Voor Berkel en Rodenrijs is dat de laatste fase van Westpolder/Bolwerk, waar een kans ligt voor doelgroepen die gebaat zijn bij goed openbaar vervoer en nabijheid van voorzieningen.

Bleiswijk
In Bleiswijk is met name een kwalitatieve woningvraag die zich vooral richt op senioren en starters in de vorm van gelijkvloerse woningen en betaalbare woningen. Naast het tegemoetkomen aan de behoefte van de eigen (oudere) inwoners, is er behoefte aan ‘jonge’ aanwas om het krachtige verenigingsleven en sterke sociale structuur in stand te houden. Aan de Merenweg en Lange Vaart wordt ingezet op een woonmilieu met een passende mix (starters en toekomstbestendig) waar de koppeling met relevante voorzieningen (o.a. zorg voor ouderen en verbinding richting centrum) sterk moet zijn. Binnen de bestaande structuur van Bleiswijk ligt ruimte om te voldoen aan de woningbehoefte van inwoners. Buiten de N209, Merenweg en Lange Vaart vinden geen grootschalige ontwikkelingen plaats om zo de openheid en dorpse schaal te bewaken.

Bleizo- West
Vanuit de regionale en lokale behoefte zou Bleizo-West - gelegen naast station Lansingerland-Zoetermeer met ZoRo-verbinding en de A12 - een interessante bijdrage kunnen leveren. Een studie heeft aangetoond dat er ruimte is voor 4.500 woningen en biedt een grote kans om zowel de sociale en betaalbaarheidsopgave te kunnen realiseren als te kunnen voldoen in de woonbehoefte van het toenemende aantal 1- en 2 persoonshuishoudens in de Zuidelijke Randstad. Voor Bleizo-West wordt een ontwikkelingsperspectief opgesteld voor een gebiedsontwikkeling waarbij meerder elementen samen gaan komen: Home of Hortiscience, innovatie, Campus en wonen. Met de provincie zijn we tevens in gesprek over de mogelijkheden voor ontwikkeling.

Aantrekkelijk woonmilieu in de regio
Om als gemeente ons regionaal ook als aantrekkelijk woonmilieu sterk te blijven positioneren is uitbreiding en verdichting bij knooppunten essentieel. De vraag naar goed bereikbare woonmilieus in de Randstad blijft toenemen. We steken daarom blijvend energie in het mogelijk maken van de gevraagde woningbouwontwikkelingen nabij knooppunten met voorzieningen zoals winkels, scholen, sportfaciliteiten met daarbij behorende sterke OV- en autoverbinding(en). Dit betekent onder meer dat we goed gebruiken maken van ontwikkellocaties nabij OV -voorzieningen door het toevoegen van een woonprogramma voor doelgroepen die daar graag dicht bij willen/moeten wonen. Denk aan (minder mobiele) ouderen, jongeren en lage inkomensgroepen. Ook leefstijlen met een sterke levenshouding richting duurzaamheid worden hierbij in ogenschouw genomen.


VAN ETTEKHOVEN

Pijler 3 - Wonen in verbondenheid

Wonen zien we niet als een los thema, maar verbinden we sterk aan thema's zoals economie, mobiliteit, duurzaamheid en de sociale- en fysieke leefomgeving, die samenkomen in het Toekomstperspectief. Wij vinden dat wonen een bijdrage kan leveren aan de sociale verbondenheid in een wijk of buurt. Verder werkt de gemeente niet alleen aan fijn en toekomstbestendig wonen. Hieraan werken we in nauwe samenwerking met diverse belanghebbenden.

Onze prioriteiten

1. We werken samen aan goed wonen in Lansingerland
2. We benaderen de woonopgave altijd in samenhang met andere thema's als economie, mobiliteit, sociale- en fysieke leefomgeving en duurzaamheid. Deze thema's dragen bij aan een krachtige samenleving.
3. We dragen vanuit wonen bij aan een goede sociale infrastructuur ten behoeve van sociale verbondenheid in Lansingerland.

En verder

We versterken onze plek midden in de metropool. Dat doen we vanuit onze eigenheid, oog voor ruimtelijke kwaliteit en sterke verbondenheid met de regio.

TOELICHTING

1. We werken samen aan goed wonen in Lansingerland.
Om succesvol te werken aan goed wonen in Lansingerland werken we in nauwe verbondenheid met diverse belanghebbenden. Denk hierbij aan onze inwoners en stakeholders zoals de woningcorporaties, huurdersvereniging, buurgemeenten, regio, provincie, Rijk, zorgpartijen en ontwikkelaars/ bouwers/ondernemers. Door het bouwen van krachtige allianties met deze stakeholders werken we samen aan ons gemeenschappelijke doel: fijn en bereikbaar wonen in een krachtige samenleving, nu en in de toekomst.

Bewonersorganisaties en wijkbewoners
De gemeente hecht veel waarde aan de betrokkenheid van de inwoners op de woningopgave. Weten wat er leeft en speelt wordt van groot belang geacht. Goede communicatie over ontwikkelingen rondom om wonen draagt bij aan het beter afstemmen van de wensen van zowel de individuele inwoner, inwoners in georganiseerd verband en de wensen en mogelijkheden van de gemeente. De komende jaren verrichten we hier extra inspanning op, waarbij we voor de bestaande voorraad de samenwerking met de woningcorporatie intensiveren. In dit verband hechten wij een groot belang aan de communicatie met de Huurdersvereniging Lansingerland.

Woningcorporaties
In Lansingerland zijn de volgende woningcorporaties actief: 3B Wonen (prefered supplier), Havensteder, Wooninvest en Woonzorg Nederland. Samenwerking met en tussen deze partijen is van belang om de kwaliteit van de bestaande woningvoorraad, woonomgeving en de leefbaarheid op het gewenste niveau te houden. Ook is het belangrijk om te beschikken over voldoende sociale woningvoorraad en het bewerkstelligen van een hoge bezettingsgraad van deze woningen door de doelgroep.

Door wetswijziging van de Woningwet is de samenwerking in 2015 wettelijk verankerd. De belangrijkste punten zijn:

- De gemeentelijke Woonvisie is leidend voor het maken van prestatieafspraken met de woningcorporatie en huurdersvereniging;
- De corporatie binnen de gemeente wordt geacht naar redelijkheid bij te dragen aan de uitvoering van het gemeentelijk beleid en daartoe jaarlijks een bod uit te brengen welke betrekking heeft op het daaropvolgende jaar of jaren. De huurders geven advies over het bod dat de corporatie doet. Hiermee wordt inzicht aan de gemeente gegeven in welke mate de corporatie bij kan/wil dragen aan het gemeentelijk volkshuisvestingsbeleid;
- Ter beoordeling van het bod kan de gemeente aan de financiële toezichthouder van de corporatie het oordeel over deze opvragen en desgewenst inlichtingen inwinnen bij de corporatie zelf;
- Voorgenomen afspraken tussen de gemeente, de corporatie en huurdersvereniging worden vertaald in concrete activiteiten door de corporatie;
- Uit het jaarlijkse volkshuisvestingsverslag van de corporatie kan de gemeente vernemen hoe deze het betreffende jaar invulling heeft gegeven aan het volkshuisvestingsbeleid;
- Bij geschillen kunnen gemeente, corporatie en huurdersvereniging zich rechtstreeks tot de minister wenden;

Onderwerpen die van belang zijn bij het maken van zogenaamde prestatieafspraken met de corporatie zijn het op peil brengen en houden van de sociale voorraad, het huur(prijs)beleid, het terugdringen van scheefwonen, doelgroep gerichtheid, verduurzaming van de voorraad, reductie van het energiegebruik, verkoop van bestaande woningvoorraad en wijkgericht werken. Bovenstaande onderwerpen kunnen ondergebracht worden in clusters waar de corporatie zich op richt en waar tussen gemeente en corporatie jaarlijks concrete prestatieafspraken over gemaakt worden, gebaseerd op een bod door de corporatie.

Ontwikkelaars, bouwers, beleggers en overige initiatiefnemers
De gemeente, ontwikkelaars en bouwers hebben een gezamenlijk belang als het gaat om het bouwen van woningen. Beiden willen een zekere productie. De gemeente hanteert daarbij haar volkshuisvestingsbeleid als uitgangspunt. De ontwikkelaar heeft ook een visie op welk project kans van slagen heeft en welk project niet. Tussen gemeente en ontwikkelaar is niet vanzelf sprake van eenzelfde visie. Dit heeft te maken met het gewenste woningbouwprogramma, stedenbouwkundige voorwaarden, grondprijzen en financiële risico's die beiden ervaren. Periodiek overleg tussen de gemeente en ontwikkelaars kan ervoor zorgen dat er kansen zichtbaar worden om projecten te realiseren welke voor een aanvaardbaar deel voldoen aan de uitgangspunten van zowel de gemeente als de ontwikkelaar. Het streven is om dit overleg 1x maal per jaar te organiseren. Hierbij nodigen we ook de woningcorporaties en zorgaanbieders uit.

Omliggende gemeenten
Lansingerland was tot 2015 nog onderdeel van de Stadsregio Rotterdam en vormde daarbinnen een subregio met Rotterdam noord voor wat betreft de woningmarkt. Ook na opheffing van de Stadsregio Rotterdam blijven we op het gebied van wonen samenwerken met de Regio Rotterdam. Hiervoor is het samenwerkingsverband voor wonen opgericht: SvWrR. Onderwerpen zijn woningbouw, woonruimteverdeling met specifieke aandacht voor sociaal. Omdat per 2015 de Wgr+ regio's (stadsregio's) opgeheven zijn en de Metropoolregio Rotterdam-Den Haag is opgericht, is er toenemend belang om wonen te bezien in relatie tot de Metropoolregio en specifiek de Middengebied-gemeenten: Zoetermeer en Pijnacker-Nootdorp.

Zorgaanbieders
Zorgaanbieders bieden niet alleen zorg aan diverse doelgroepen, maar hebben daarbij ook wensen voor de huisvestingsvorm die voor hun doelgroep noodzakelijk of sterk gewenst is. Het kan voorkomen dat een dergelijke instantie bij de gemeente aanklopt met een plan of behoefte. We kijken hierbij of dit aansluit bij de behoefte van de eerder genoemde bijzondere doelgroepen in de Woonvisie.

2. Wonen is wederkerig verbonden aan de thema's economie, mobiliteit, sociale- en fysieke leefomgeving en duurzaamheid. Deze thema's dragen bij aan een krachtige samenleving.
Lansingerland kijkt als gemeente op integrale wijze naar het woonvraagstuk, interactief met de thema's economie (werkgelegenheid, aantrekkelijke winkelvoorzieningen/-centra), mobiliteit (bereikbaarheid, woon-werk), duurzaamheid (energietransitie, klimaatadaptatie, circulariteit) en de sociale- en fysieke leefomgeving (groen, ruimte, samenleving). Zo werken deze thema's ook door in de Omgevingsvisie en de Samenlevingsvisie die samen het Toekomstperspectief van Lansingerland vormen.

Op projectniveau wordt de wederkerigheid van thema's concreet gemaakt en zullen keuzes ten aanzien van het woonprogramma worden afgewogen aan de hand van de diverse thema's.

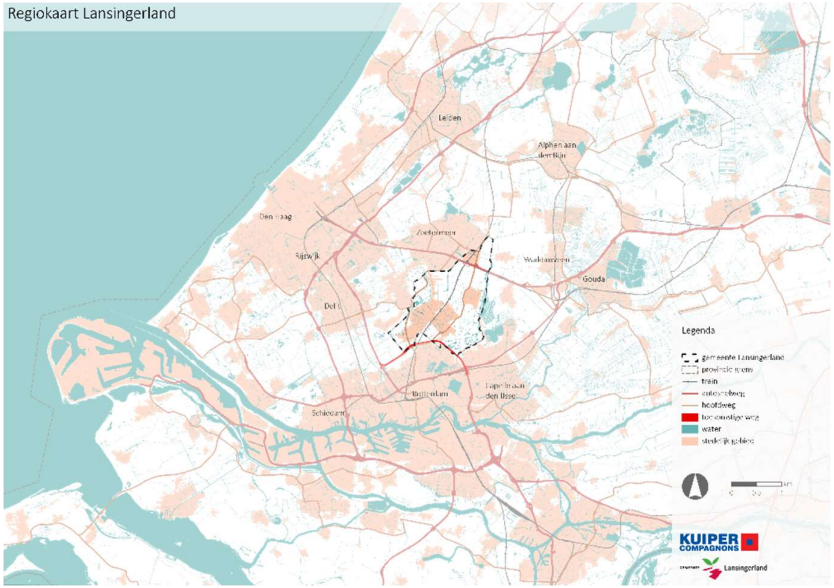
De prioriteiten van deze pijler reiken verder dan alleen het beleidsveld Wonen. Voor alle nieuwe ontwikkelingen (inbreidingen en uitleglocaties) gaan we dan ook uit van een integrale ontwikkeling. Wij werken projectmatig, waarbij alle beleidsvelden worden betrokken en verbonden. Ook in het Toekomstperspectief en Omgevingsvisie komen de verschillende beleidsvelden samen.

3. We dragen vanuit wonen bij aan een goede sociale infrastructuur ten behoeve van sociale verbondenheid in Lansingerland.
Zowel ruimtelijk als programmatisch willen wij dat wonen bijdraagt aan de sociale infrastructuur in Lansingerland. Denk aan woningbouwoplossingen ten behoeve van de sociale veiligheid, maar ook aan programmatische keuzes ter bevordering van familiaire verbanden of het verenigingsleven. Dit levert een bijdrage aan de sociale verbondenheid in Lansingerland dat zo kenmerkend is voor onze gemeente en bijdraagt aan een aantrekkelijke woonomgeving.
We verbinden daarom wonen sterk met het kunnen ontmoeten in de buitenruimte en inwoners het gevoel geven dat ze niet anoniem wonen. Woongemeenschappen waar iedereen welkom is kunnen hierbij een rol spelen. Dit kan zich doorvertalen in bijvoorbeeld een wooncomplex of hofje. Wij staan open voor dit soort initiatieven vanuit de markt en hebben hierin een faciliterende rol.

En verder
We versterken onze plek midden in de metropool. Dat doen we vanuit onze eigenheid, oog voor ruimtelijke kwaliteit en sterke verbondenheid met de regio.

Lansingerland heeft een bijzondere, onderscheidende positie in de metropoolregio. We bevinden ons midden in de Randstad op het snijvlak van het Groene Hart. Met onze positie, bijzondere woonmilieu en de ontwikkelruimte die wij hebben, willen wij een bijdrage leveren aan de metropoolregio. Dit in samenhang met een betere aansluiting op diverse infrastructurele netwerken in de regio.

Concreet betekent dit dat wij - naast onze lokale opgave - onze verantwoordelijkheid nemen ten aanzien van te bouwen sociale woningen voor de regio welke zijn overeengekomen in het Regioakkoord. Daarnaast zien wij dat ons woonmilieu een aantrekkingskracht uitoefent op (toekomstige) gezinnen uit de regio. Om in deze behoefte te voorzien blijven wij ook bouwen voor die doelgroep. Hiermee versterken wij tevens ons unieke karakter.



Figuur 3. Lansingerland als onderdeel van de regio

Vervolgproces

Deze Woonvisie wordt uitgewerkt naar een Uitvoeringsprogramma. De Woonvisie en het uitvoeringsprogramma vormen de basis voor toekomstige nieuwbouwontwikkelingen, Prestatieafspraken en andere projecten die woon gerelateerd zijn. Aan de hand van het Uitvoeringsprogramma monitoren en evalueren we in hoeverre we op koers zijn met de Woonvisie.

Deze Woonvisie is geldig totdat er een nieuw Woonvisie wordt vastgesteld en maakt onderdeel uit van de Omgevingsvisie Lansingerland.



GEMEENTE Lansingerland



Colofon

Deze Woonvisie is een uitgave van de gemeente Lansingerland.

Juli 2021

GEMEENTE Lansingerland