

Woonprogramma 2020 - 2024: Evenwicht op de woningmarkt

Gemeente Lisse

26 november 2020

definitief



DATUM	26 november 2020
TITEL	Woonprogramma 2020 - 2024: Evenwicht op de woningmarkt
ONDERTITEL	
OPDRACHTGEVER	Gemeente Lisse
AUTEUR(S)	Companen: Bram Klouwen, Bas de Ruigh, Koen Klouwen HLTsamen: Eveline Simon, Thea Aandewiel, Thijs van Drunen, Rosalie Krebber
PROJECTNUMMER	534.109
STATUS	definitief

Inhoud

1	Lisse: evenwicht op de woningmarkt	4
2	Ambities	7
2.1	Voldoende en divers aanbod in woningbouw	8
2.2	Inzet voor woningzoekenden in de knel	11
2.3	Toekomstbestendig wonen in de wijken	14
2.4	Passend woonaanbod bij iedere levensfase	17
3	Uitvoering van het woonprogramma	20
3.1	Uitvoeringsprogramma	20
	suggestie: kolommen 2022, 2023 en 2024 verwijderen (tekst kan dan groter)	
	Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.	
3.2	Programmakader woningbouw	22
3.3	Onderwerpen prestatieafspraken	24
	Bijlage 1: feiten en cijfers Lisser woningmarkt	25
	Bijlage 2: woonprogramma en omgevingsvisie	26

1 Lisse: evenwicht op de woningmarkt

Lisse is een dorpse gemeenschap met stadse voorzieningen. Lisse ligt centraal in de Randstad, niet ver van Leiden en Schiphol. Voor mensen die in onze gemeente wonen of willen gaan wonen, is er een variatie aan woonvormen. Naast appartementen in het centrum en in de wijk Poelpolder zijn er de nodige grondgebonden woningen. We zien een groeiende diversiteit in de samenleving. Hierdoor ontstaat een vraag naar nieuwe woonvormen. We willen met dit woonprogramma inspelen op deze veranderende vraag. Daarbij hebben we de volgende ambities:

- We willen in Lisse ruimte bieden aan een gevarieerde vraag van kleine huishoudens, gezinnen, mensen die een specifieke woonvorm wensen en mensen die een traditionele woning willen, jong en oud, ongeacht het inkomen.
- Onze woonwijken en woningen zijn klaar voor de toekomst. Ze zijn energiezuinig en klimaatbestendig.
- Mensen kunnen op verschillende plekken in Lisse zelfstandig wonen en onderdeel zijn van onze gemeenschap, ook als zij zorg nodig hebben.

Doorstroming op de woningmarkt stagneert

De druk op de woningmarkt was altijd al groot in onze regio, en is de afgelopen jaren verder toegenomen. Dit leidt tot stijgende prijzen en tot minder doorstroming. Verhuizen naar een volgende woning is steeds moeilijker. Mensen blijven wonen in hun (sociale) huurwoning of koopwoning. Doordat deze woningen niet vrijkomen, zien we dat starters en jonge huishoudens in Lisse moeilijk een passende woning vinden. Meer doorstroming (bijvoorbeeld van ouderen naar levensloopgeschikte woningen, of gezinnen naar grotere woningen) zorgt voor meer evenwicht tussen vraag en aanbod op de Lisser woningmarkt.

Enkele kenmerken van Lisse

Uit cijfers over Lisse krijgen we een beeld van de opbouw van de gemeente. Ten opzichte van andere gemeenten in de woningmarktregio Holland-Rijnland telt Lisse meer gezinnen met kinderen. Gezinnen met kinderen verhuizen graag naar Lisse. Ook heeft Lisse relatief meer ouderen. Het aandeel 75-plussers is hoger dan het regionale gemiddelde.

Het aandeel sociale huurwoningen ligt in Lisse met 28% een fractie hoger dan het gemiddelde in andere gemeenten in Holland Rijnland. Desondanks neemt de wachttijd voor sociale huurwoningen toe; van gemiddeld 5,6 jaar in 2016 naar 7,6 jaar in 2018 (Woningnet Holland Rijnland, 2018). Ook de gemiddelde zoektijd stijgt: van 0,7 jaar naar 1,0 jaar. De druk op de sociale huur is daarmee nog steeds hoog; redelijk vergelijkbaar met het regionale gemiddelde (6,9 jaar wachttijd en 1,5 jaar zoektijd).

De prijzen van koopwoningen volgen in Lisse het regionale beeld: gemiddeld € 268.000 voor een appartement en gemiddeld € 326.000 voor een tussenwoning (Makelaardij De Leeuw, 4^e kwartaal 2019). De gemiddelde verkoopprijs is het afgelopen jaar flink gestegen: van € 338.000 naar € 381.000 (13%). De prijzen van appartementen stegen met ruim 20%. Die van tussenwoningen met 8%. Volgens deze rapportage is er een gering aanbod in de segmenten van appartementen en tussenwoningen. Bij half vrijstaande en vrijstaande woningen is relatief veel aanbod.

Woningbehoefte neemt toe

Woningbouw blijft nodig om in de lokale woningbehoefte te voorzien en het tekort aan woningen te verminderen. Volgens de behoefteraming van de provincie zijn in Lisse van 2018 tot 2030 nog 810 extra woningen nodig om aan de woningbehoefte te voldoen. Er zijn in 2018 en 2019 ca. 150 woningen opgeleverd en er staan ook circa 660 woningen tot 2030 in de planning. Dat lijkt te passen. We weten ook dat niet alle plannen gerealiseerd worden. Bouwen we te weinig dan loopt de druk op de woningmarkt op. We moeten daarom meer bouw mogelijkheden vinden. Dat kan in Lisse door nieuwbouw of transformatie van bestaand vastgoed. De ruimte is echter beperkt. Ook woningbouw bij Lisserbroek kan mogelijk in deze behoefte voorzien. Dat vraagt dan wel samenwerking en afstemming met de gemeente Haarlemmermeer.

Vraag naar nieuwe woonvormen

De samenleving wordt veelzijdiger. Waar in het verleden mensen een traditionele wooncarrière maakten, zien we steeds meer variatie. Mensen blijven langer (bewust) alleen wonen. Bovendien zoeken mensen ook nieuwe woonvormen, soms samen met anderen. Dit vertaalt zich in een vraag naar nieuwe woonconcepten, zoals hofjeswoningen, groepswoningen, kangoeroewoningen, Tiny houses of microwoningen. Arbeidsmigranten zoeken een tijdelijke huisvestingvoorziening, net als spoedzoekers. We bieden in ons woonprogramma ruimte aan die veranderende vraag.

Verduurzaming door energiebesparing en klimaatadaptatie

We zetten volop in op energiebesparing en klimaatadaptatie. Ons motto hierbij is “*samen duurzaam denken, samen vernieuwend doen*”. De komende jaren zien we hierin belangrijke opgaven in de bestaande woningvoorraad. In de gemeente Lisse zijn al de nodige labelstappen gezet: 70% van de woningen heeft een energielabel A, B of C. Energetische verbetering van het woningaanbod blijft nodig.

In de woonomgeving is het belangrijk om goed de gevolgen van extreem weer te kunnen opvangen, zoals hitte, droogte en regen. Deze opgaven voor energetische verbeteringen en klimaatadaptatie pakken we per wijk op. Dat is een complexe

Wat onze partners aandragen voor het woonprogramma

In het gesprek met onze partners hebben we vragen en oplossingsrichtingen voor wonen in Lisse gezocht. De volgende hoofdlijnen komen hieruit naar voren.

- *Nieuwbouw blijft nodig: kansen liggen er door transformatie van kantoren en omkatten naar wonen; voor een mix aan doelgroepen. De groene uitstraling kan behouden blijven door meer te denken vanuit ‘verticaal’ groen, zoals geveltuinen. Bouwen op uitleglocaties is gewenst voor een mix aan doelgroepen en bijzondere woonvormen.*
- *Niet alles moet en kan in Lisse. Leg relaties met Lisserbroek, mede om het dorpse karakter van Lisse te behouden.*
- *Starters en spoedzoekers vragen aandacht. Kleine wooneenheden en alternatieve woonconcepten zijn voor hen kansrijk. Maar ook blijft doorstroming nodig.*
- *Voor senioren zijn nieuwe geclusterde woonvormen nodig. Daarbij is aandacht nodig voor nabijheid van voldoende voorzieningen. Ontwikkelkansen die zich in de kern nabij voorzieningen voordoen, moeten benut worden.*
- *Bij energetische verbeteringen is vooral aandacht nodig voor de particuliere woningvoorraad. Het gaat ook om de openbare ruimte: met voldoende en kwalitatief goed groen, en alternatieve vervoersmogelijkheden.*

opgave omdat veel woningen particulier eigendom zijn, en de gemeente maar beperkt invloed heeft.

Zelfstandig thuis: in de eigen woning of beschut

De behoefte aan zelfstandig wonen met zorg in de eigen omgeving groeit. Dit kan thuis of in een geclusterde / beschutte woonzorgvoorziening. In Lisse hebben we een aantal voorzieningen. Rustoord is recent gemoderniseerd. Bij de locatie aan de Eikenhorstlaan en bij Berkhout hebben we een volwaardig zorgaanbod met wooneenheden. Dit aanbod is grootschalig en verouderd. In de Poelpolder zijn bij 't Poelhuys voorzieningen voor langer zelfstandig wonen.

Mensen met een intensieve zorgvraag (die tot voor kort een indicatie voor een verzorgingshuis kregen) kunnen in hun eigen woning blijven wonen; al dan niet met woningaanpassingen. Een deel zal ook in een veilige beschutte omgeving willen wonen. Hier is modernisering van het bestaande aanbod nodig, gespreid over de verschillende delen van Lisse.

Nieuwe huisvestingsopgaven

Vanaf 2022 zijn gemeenten verantwoordelijk voor de Maatschappelijke opvang en Beschermd wonen. De zorg wordt anders georganiseerd: dichterbij huis, kleinschaliger, zodat ook kwetsbare inwoners zo zelfstandig mogelijk in hun eigen omgeving kunnen blijven wonen. Door uitstroom uit beschermd wonen, maatschappelijke opvang en jeugdhulp met verblijf, komt er een huisvestingsopgave bij. Deze nieuwe huisvestingsopgave vraagt ook andere woonvormen, geclusterd, klein en goedkoop.

Onze ambities realiseren we samen met onze partners

We hebben onze ambities voor de gewenste ontwikkeling van het wonen in Lisse. We signaleren ook dat er de nodige opgaven zijn om deze ambities waar te maken. Wij kunnen dit alleen waarmaken in samenwerking met onze partners. Wij nodigen onze inwoners, Stek, zorgpartijen, ontwikkelaars en anderen uit samen met ons mee te werken aan het bereiken van deze ambities.

Woonprogramma

In dit woonprogramma staat onze ambitie voor het wonen in Lisse: wat willen we bereiken en wat is daarvoor nodig? Wij geven aan wat we als gemeente hieraan bijdragen en zoeken de samenwerking met onze partners. De geschetste ambities en opgaven zijn hiervoor het kader. We vatten de opgave samen onder de volgende thema's:

1. Een goed functionerende woningmarkt voor een gevarieerde woningvraag
 - a. Voldoende en divers woningaanbod
 - b. Variatie in woonvormen, met nieuwe woonconcepten
2. Verduurzaming van het woningaanbod in de wijken
3. Lang zelfstandig thuis wonen

In het volgende hoofdstuk werken we deze thema's verder uit: Waar willen wij de komende jaren met prioriteit aan werken, en hoe? Dit vertalen we vervolgens in een uitvoeringsprogramma en programmakader voor woningbouw in Lisse.

2 Ambities

Waar gaan wij de komende jaren met ambitie en prioriteit aan werken? We hebben in het vorige hoofdstuk drie ambities genoemd en daaraan een aantal opgaven gekoppeld. Daarmee willen we de komende jaren met prioriteit aan de slag:

Ambitie 1: ruimte bieden aan een gevarieerde woningvraag

Twee opgaven hebben hiervoor prioriteit:

- a. Voldoende en divers aanbod in woningbouw
- b. Variatie in woonvormen, met nieuwe woonconcepten

Ambitie 2: woonwijken en woningen klaar voor de toekomst

De volgende opgave heeft hierbij prioriteit:

- c. Verduurzaming van het woonaanbod in de wijken

Ambitie 3: lang zelfstandig wonen als onderdeel van de gemeenschap

De volgende opgave heeft hierbij prioriteit:

- d. Passend woonaanbod bij iedere levensfase

Deze ambities zijn het vertrekpunt voor de uitwerking van het woonprogramma, het uitvoeringsprogramma en het programmakader voor woningvoorraad-ontwikkeling.

Vormgeven van samenwerking

De gemeente is verantwoordelijk voor lokaal volkshuisvestingsbeleid. Anderen voeren grote delen van dit beleid uit. De gemeente speelt hierbij een sturende, faciliterende en stimulerende rol. Dit doen we door in dit woonprogramma onze ambities aan te geven en in de uitvoeringsagenda te beschrijven hoe en met wie wij die ambities willen realiseren. Een goede samenwerking vraagt een duidelijke rolverdeling en wederzijds commitment.



2.1 Voldoende en divers aanbod in woningbouw

De druk op de woningmarkt is hoog. In de regio blijft de woningbouw achter op de behoefte. De lokale woningbehoefte blijft groeien. Onze ambitie is om te voldoen aan deze lokale woningbehoefte. Om ook toe te werken naar een evenwichtiger bevolkingsopbouw in Lisse is enige extra woningbouw wenselijk. Dit willen we niet alleen door nieuwe locaties aan te wijzen, maar zeker ook door mogelijkheden voor slim ruimtegebruik en nieuwe woonvormen te benutten.

Voldoende bouw mogelijkheden

De lokale woningbehoefte bedraagt ruim 810 woningen in de periode 2018 tot 2030. We hebben hiervoor nog diverse mogelijkheden in Lisse zoals in 'Geestwater Dever-Zuid' en in en rondom het centrum. Het gaat wel vaak om kleine locaties. We moeten rekening houden met vertraging en zelfs planuitval, omdat veel locaties lastig te ontwikkelen zijn. We zullen dan ook voorbereidingen moeten treffen voor extra locaties. Dit doen we zoveel mogelijk binnen de bebouwde kom om zo het open landschap en de bollenvelden rondom Lisse te behouden.

Ruimte anders benutten

Om te voorzien in de woningbehoefte bieden wij ruimte aan transformatie van bestaand vastgoed. Dit kan in de vorm van sloop/nieuwbouw en de transformatie van bestaande gebouwen. Deze locaties zijn vaak in handen van particuliere eigenaren. Samenwerking met hen is cruciaal. Bij bestaand vastgoed waar sprake is van dynamische functies (bijvoorbeeld in het centrum) bieden we de mogelijkheid een tijdelijke woonbestemming aan te vragen.

Binnen het woonmilieu van Lisse (centrum/dorps) zien wij stedenbouwkundige mogelijkheden voor meer hoogbouw en verdichting. Om dit mogelijk te maken bekijken we per project of we voor plekken nabij voorzieningen en hoogwaardig OV de parkeer-, speel- en groennormen kunnen heroverwegen.

Druk op de lokale woningmarkt

De afgelopen jaren zijn in Lisse gemiddeld 65 woningen per jaar gebouwd. Dit tempo ligt in lijn met de behoefte voor de komende jaren. Volgens de ramingen zijn tot 2030 810 extra woningen nodig.

Tabel 2.1: Woningbehoefte in Lisse, naar prijsklassen (2018-2040)

Koopprijsklassen	2018-2030	2030-2040	2018-2040
Tot €250.000	+60	-90	-30
€250 tot 400.000	+320	+10	+330
Vanaf €400.000	+240	+110	+350
Totaal koop	+620	+30	+650
Huurprijsklassen	2018-2030	2030-2040	2018-2040
Tot aftoppingsgrens	+140	-70	+70
Vanaf aftoppingsgrens	+50	0	+50
Totaal huur	+190	-70	+120
Totaal huur en koop	+810	-40	+770

Bron: Woningmarktonderzoek RIGO (2019)

De grootste opgave ligt in de koopsector vanaf €250.000. Ook in de sociale huursector is er een duidelijke woningbehoefte. Deze behoefte is afhankelijk van doorstroming op de woningmarkt. Als deze stopt zullen juist bij goedkope koopwoningen en huurwoningen de tekorten toenemen.

Uit het inwonerspanel: waar moet de gemeente rekening mee houden bij nieuwbouw?

Aspect	Gemiddelde
Groen in en om dorp behouden	24,6
Lisse bereikbaar houden	18,6
Voldoende woningen om aan woningbehoefte 760 woningen tegemoet te komen	17,4
Dorpse karakter behouden	16,4
Wonen in Lisse moet voor iedereen bereikbaar zijn, ongeacht bv. leeftijd of inkomen	13,4
Aantal parkeerplekken niet verlagen	9,6

Nieuwe woonvormen

We zien in Lisse onder alle (ook kleine) huishoudens nog steeds een traditionele wens voor een woning met een tuintje. De haalbaarheid en betaalbaarheid hiervan staat onder druk. De ruimte is schaars en kostbaar. Ook al worden nieuwbouwwoningen tegen een lage prijs aangeboden, bij doorverkoop zijn ze snel duurder.

We zien kansen door het ontwikkelen van nieuwe woonvormen; in het bijzonder voor kleine huishoudens. Ook al is ook hun eerste wens vaak traditionele rijenwoningen, een deel van deze groep is te verleiden met een modern alternatief woonconcept: zeker als de prijs goed aansluit bij de kwaliteit van deze woningen. Te denken valt hierbij aan modulaire bouw, kleinere en smallere woningen, of bijvoorbeeld groepswoon. Maar ook andere contractvormen zoals woningdelen, mantelzorgwoningen of kangoerewoningen kunnen hierbij oplossingen bieden. Daarom stimuleren wij toevoeging van andere woonvormen in Lisse.

Grenzen aan groei

Het is onze ambitie om optimaal aan te sluiten bij de woningbehoefte en te voldoen aan de kwantitatieve woningvraag, hoewel de ruimte schaars is. Bedrijven, recreatie en natuur vragen in Lisse hun ruimte. Bovendien ligt Lisse ingeklemd tussen de Schipholcontouren, waar geen woningbouw mag worden ontwikkeld. Misschien kunnen we niet alle groei in Lisse opvangen. De gemeente Haarlemmermeer heeft ook woningbouw mogelijkheden. Deze zijn bedoeld voor de regio rond Amsterdam, maar kan ook helpen de druk op Lisse te verlichten. Dat geldt zeker voor de beoogde nieuwbouw bij Lisserbroek.

Bovendien leiden extra woningen tot meer verkeersbewegingen op de toch al drukke wegen. Er zitten dus grenzen aan de groei van Lisse en de ambities op het gebied van woningbouw.

Instrumentarium

Wat gaan wij zelf doen?

- Aanvullende plancapaciteit creëren door naar nieuwe woningbouwlocaties te zoeken om aan de lokale woningbehoefte te kunnen voldoen.

- Leegstaande panden in eigendom van de gemeente worden óf in beheer gegeven aan een leegstandsbeheerder om ze tijdelijk in te zetten voor wonen óf verkocht met als doel woningbouw te realiseren.
- Bij het opstellen van nieuwe normen voor parkeerbeleid, groenbeleid en speelplaatsenbeleid onderzoeken we de mogelijkheden voor gedifferentieerde normen om verdichting van woningen in het centrum of in de buurt van hoogwaardig OV mogelijk te maken.
- In bestemmingsplannen, stedenbouwkundige randvoorwaarden en omgevingsplannen bieden we ruimte voor verdichting en hoogbouw binnen het bestaande centrum-dorps woonmilieu.
- Wij maken een voorstel om een splitsingsvergunning in te voeren zodat de mogelijkheid van woningsplitsen van grote woningen naar kleine appartementen binnen kaders gefaciliteerd wordt.
- Bij beoordeling van woningbouwplannen letten we bij goedkoop en middelduur aanbod op het evenwicht tussen prijs en kwaliteit van de woning, zodat de woning ook na de eerste bewoner betaalbaar blijft in de huidige marktomstandigheden.

Wat doen wij in samenwerking met anderen?

- Wij benaderen particuliere grond- en pandeigenaren actief om met hen mogelijkheden te verkennen voor de ontwikkeling van een locatie tot woningbouw.
- We werken mee aan het tijdelijk bestemmen van een locatie voor wonen (max. 15 jaar)
- We gaan met de provincie Zuid-Holland in gesprek over de huidige begrenzing van het bestaand stads- en dorpsgebied.
- Met de gemeente Haarlemmermeer gaan we in gesprek over woningbouw bij Lisserbroek, en de afstemming hiervan op de Lisser woningbehoefte.
- Om het aanbod aan de onderkant van de markt betaalbaar te houden, gaan wij het gesprek aan met ontwikkelaars over de product/prijs/kwaliteit verhouding van woningen.

Waar hebben we een rol als platform of netwerk?

- Wij hebben een platformfunctie waar het gaat om het bij elkaar brengen van andere woonvormen en leegstaand vastgoed.



2.2 Inzet voor woningzoekenden in de knel

Alle inwoners van Lisse moeten een passende woning kunnen vinden. Dit betekent dat we inzetten op voldoende aanbod aan betaalbare woningen voor middengroepen, zowel huur- als koopwoningen. Ook bouwt de markt niet uit eigen beweging voor woningzoekenden met een kwetsbare positie op de woningmarkt: de doelgroep voor de sociale huur.

Sociale huur: klein en betaalbaar

Huishoudens met een inkomen tot € 39.055,- (prijspeil 2020) vormen de doelgroep voor sociale huurwoningen. Deze groep bestaat voornamelijk uit alleenstaanden. Huishoudens met twee inkomens verdienen namelijk al snel te veel voor een sociale huurwoning.

We zien een groeiend tekort aan sociale huurwoningen (< € 737,17, prijspeil 2020) in Lisse. Mensen moeten steeds langer wachten voor ze aan de beurt zijn. Daarom hebben we in de regio Holland Rijnland afgesproken dat tenminste 25% van de toe te voegen woningen een sociale huurwoning is. Wij vinden het belangrijk dat deze woningen ook door een woningcorporatie ontwikkeld worden, vanuit hun sociale doelstelling. Wij zien dat de grootste groep woningzoekenden is aangewezen op goedkope en betaalbare woningen (huur tot de tweede aftoppingsgrens €663,40 (prijspeil 2020): dit zijn in de regel kleinere woningen. Daarmee sluiten we gelijk aan bij de behoefte die steeds vaker van kleine huishoudens komt naar kleinere en toegankelijke woningen.

Middensegment

Wij zetten ons vooral in voor middengroepen op de woningmarkt, die tussen de wal en het schip dreigen te vallen. Hieronder zijn bijvoorbeeld starters, jonge gezinnen, ouderen met anderhalf keer modaal inkomen. Deze huishoudens vinden maar moeilijk hun plek op de Lisser woningmarkt; omdat zij te veel verdienen om in aanmerking te komen voor een sociale huurwoning en te weinig om financiering bij de bank te krijgen voor een koopwoning. Voor hen willen we het aanbod middeldure huur- en betaalbare koopwoningen uitbreiden (middeldure huur:

Woningvraag verandert: meer kleine en tijdelijke woningen

In de toekomst zullen er door demografische en maatschappelijke ontwikkelingen steeds meer kleine huishoudens in Lisse zijn. We zien in Lisse ook onder kleine huishoudens doorgaans een traditionele vraag naar grondgebonden woningen met een tuintje. Toch is dit voor veel mensen steeds moeilijker betaalbaar. Dit vraagt alternatief aanbod met een nieuw evenwicht tussen de te bieden kwaliteit en de prijs die mensen kunnen betalen. Nieuwbouw biedt mogelijkheden om op die vraag in te spelen.

Woningvraag arbeidsmigranten

Ook de vraag naar tijdelijke woonvormen neemt toe. Vanuit inwoners die moeilijk de woningmarkt op komen en alternatieven zoeken, maar ook vanuit bijvoorbeeld EU-migranten die steeds meer in en om Lisse wonen en werken. Voor een deel zijn dit mensen die kortdurend verblijven (short-/ mid-stay). Onvoldoende huisvesting voor deze groep kan leiden tot onvoldoende personeel bij lokale bedrijven en ongewenste woonsituaties (overbewoning of parkeeroverlast). Voor een deel vestigen arbeidsmigranten zich daarnaast structureel (long-stay). Zij zijn regulier woningzoekende, met gelijke rechten als andere woningzoekenden.

Uit het inwonerspanel: wat vinden onze inwoners belangrijk?

Prioriteit bij woningbouwplannen voor:



tussen € 737 en € 1000 , betaalbare koop: tot de NHG-grens die jaarlijks wordt bepaald).

Onze inzet is om 35% van het gemeentelijke woningbouwprogramma te realiseren in het middensegment; zowel koop- als huurwoningen. Voor ons is het belangrijk om woningen in dit segment niet alleen te realiseren, maar ook om ze naar de toekomst betaalbaar te houden. De beperkte mogelijkheden om dit te beïnvloeden zetten we in, door in bestemmingsplannen de categorieën te benoemen en door de inzet van een doelgroepenverordening (zodat woningen beschikbaar blijven voor middeninkomens). Daarnaast kan dit door bouwkosten laag te houden, wat betekent dat we accepteren dat woningen kleiner zijn dan we in het verleden gewend waren. Hierbij benoemen we wel een ondergrens: in de sociale sector bij voorkeur 40m2 en in de middeldure sector minimaal 50m2.

Zeker bij kleine locaties is het lastig een gedifferentieerd programma te realiseren, met alle genoemde segmenten. Eisen ten aanzien van parkeren, groen, speelplekken, welstand en verduurzaming maken dit niet makkelijker. Wij dagen ontwikkelende partijen uit om plannen te ontwikkelen die optimaal bijdragen aan de wensen die we als gemeente hebben.

Wij bouwen zelf geen woningen. Versnelling en een gedifferentieerd programma is alleen mogelijk als we intensief samenwerken met corporaties en bouwbedrijven. Zij leveren de productie. We willen toe naar een situatie waarin we plannen programmatisch afstemmen met onze partners.

Vrij programma

We zien ook een woningbehoefte van hogere inkomens. Nieuwbouw voor hen zorgt voor doorstroming op de woningmarkt. Bovendien draagt dit bij aan een gedifferentieerd woningaanbod, wat goed is voor de leefbaarheid. Voor 40% van het woningbouwprogramma is daarom de behoefte op de markt leidend en vrij in te vullen door ontwikkelaars.

Vereveningsfonds

Om de bouw van sociale huurwoningen te stimuleren stellen we een vereveningsfonds in (in plaats van het vereveningsarrangement dat we nu gebruiken). Ontwikkelaars en bouwers die in hun plannen niet voldoen aan onze doelen op het gebied van sociale huur, moeten een bijdrage leveren aan het gemeentelijke vereveningsfonds. Dan gaat het per woning om een substantieel bedrag. Dit koppelen we aan de investering die nodig is om een sociale huurwoning te kunnen bouwen. Dit geldt zetten we in om extra bouw van goedkope en betaalbare woningen op andere locaties te stimuleren. Wij werken dit verder uit in een voorstel voor het instellen van een vereveningsfonds.

Sociale huur door private partijen

Wanneer in een bouwplan sociale huurwoningen door een private partij worden gerealiseerd en verhuurd, is het de bedoeling dat de huurders zo veel mogelijk dezelfde positie hebben als wanneer zij bij een woningcorporatie huren. Hiervoor formuleren we een aantal randvoorwaarden die onder andere gaan over de wijze van aanbieden van huurwoningen, huurprijzen, huurprijsstijging en exploitatieduur.

Flexibele schil voor mensen met een tijdelijke woonvraag

Door de toenemende spanning op de woningmarkt neemt de vraag naar flexibele woonvormen toe. Het komt steeds vaker voor dat mensen op korte termijn een woning nodig hebben, maar hiervoor niet in aanmerking komen. Wij willen deze vraag faciliteren door enerzijds ruimte te bieden aan tijdelijk bestemmen van gebouwen voor wonen, anderzijds door het werken met tijdelijke huurcontracten te stimuleren.

Arbeidsmigranten

Arbeidsmigranten zijn een essentieel onderdeel van onze samenleving. Wij willen hen adequate huisvestingplaatsen bieden, volgens een aantal kwaliteitseisen. Deze zijn vastgelegd in de in 2018 opgestelde (regionale) beleidsregel "Ruimtelijke randvoorwaarden logiesgewijze huisvesting tijdelijke arbeidsmigranten Duin- en Bollenstreek". Tegelijkertijd handhaven wij op bestaande plekken die niet aan de

eisen voldoen, of waar geen vergunning voor is afgegeven. Toevoegen van nieuwe woonvormen loopt hierbij vooruit op handhaving. Arbeidsmigranten die zich permanent willen vestigen in Lisse krijgen hun plek in de koop- of huurvoorraad.

Woonwagengewoners

Op grond van een uitspraak van het Europees Hof voor de Rechten van de Mens, en de richting die de Nationale Ombudsman en vervolgens het ministerie hebben aangegeven, formuleren wij beleid hoe wij inspelen op de woonbehoefte van woonwagengewoners. Daarmee doen we recht aan de culturele identiteit van de woonwagengewoners. Hiervoor werken wij samen met andere gemeenten in de woningmarktregio Holland Rijnland om de huidige vraag/aanbod situatie in kaart te brengen. Op grond van dit onderzoek, spelen we in op de lokale behoefte aan woonwagens / standplaatsen.

Instrumentarium

Wat gaan wij zelf doen?

- Wij hanteren bij nieuwbouw, transformatie en herstructurering een programmakader woningbouw. Voor kleine locaties beoordelen we of de ontwikkeling voorziet in onderdelen van het beoogde programma. Grotere locaties zullen aan dit programmakader moeten voldoen; voor die situatie fungeert dit programmakader als afwegingskader. Zo geeft dit kader richting aan het gesprek met ontwikkelende partijen over de gewenste invulling van een locatie.
- Bij sociale huurwoningen nemen we richting marktpartijen mee dat deze woningen bij voorkeur afgenomen worden door een woningcorporatie.
- We stellen een vereveningsfonds in voor woningbouwplannen waarbij niet voldaan wordt aan de normen die in het programmakader zijn opgenomen. We werken dit vereveningsfonds, en de afdrachten daaraan, verder uit in een voorstel.
- Wij stellen een doelgroepenverordening in voor de categorieën sociale huur, middeldure huur en betaalbare koop. Doel is nieuwe woningen die in deze categorieën gerealiseerd worden te behouden voor de doelgroep, binnen de

wettelijke kaders. In bestemmingsplannen nemen we deze categorieën dan ook op.

- We blijven het instrument van startersleningen gebruiken.
- In anterieure overeenkomsten met marktpartijen nemen we als eis op dat koopwoningen ook bewoond worden door de eigenaar (zelfbewoningsplicht), om zo speculatie te voorkomen.
- Wij gaan actief op zoek naar locaties voor huisvesting arbeidsmigranten. Wij actualiseren hierbij de beleidsregel arbeidsmigranten en werken aan het uitvoeringsprogramma arbeidsmigranten.

Wat doen wij in samenwerking met anderen

- Wij werken lokaal maatwerk uit voor specifieke woningzoekenden met een lokale binding, in het bijzonder jongeren en senioren.
- Samen met Stek maken we prestatieafspraken over de realisatie van sociale huurwoningen, de prijs van deze woningen en de kwaliteit.

2.3 Toekomstbestendig wonen in de wijken

Samen duurzaam denken, samen vernieuwend doen is een belangrijk thema in Lisse: onze ambitie is om in 2040 energieneutraal te zijn. Daarom willen we doorpakken op verduurzaming. Duurzaamheid is voor ons meer dan het energievraagstuk. Het staat ook voor het toekomstbestendig maken van de bestaande woningvoorraad en het verbeteren van de kwaliteit van wijken. Wij werken aan duurzame gebiedsontwikkeling, waar wonen een onderdeel van is. Daarbij is betaalbare verduurzaming een belangrijk aandachtspunt.

Betaalbare verduurzaming van de bestaande woningvoorraad

Wij geven prioriteit aan het verduurzamen van de bestaande woningvoorraad. Dit vraagt investeringen van woningeigenaren (verhuurders en particulieren). Dit is primair hun eigen verantwoordelijkheid. Echter niet elke woningeigenaar is in staat dit te financieren.

Verduurzaming van woningen kost geld, maar levert door lagere energielasten op termijn ook geld op. In hoeverre verduurzaming kostenneutraal is, is onzeker en sterk afhankelijk van de maatregel. Zonder verduurzaming is er echter een groot risico dat de kosten voor energie op termijn zodanig stijgen dat woningeigenaren dit niet meer op kunnen brengen. Om dit te voorkomen willen wij dat verduurzaming voor iedereen mogelijk is. Voor woningeigenaren bieden wij financiële ondersteuning in de vorm van een duurzaamheidslening, zodat ook zij in staat zijn maatregelen te nemen.

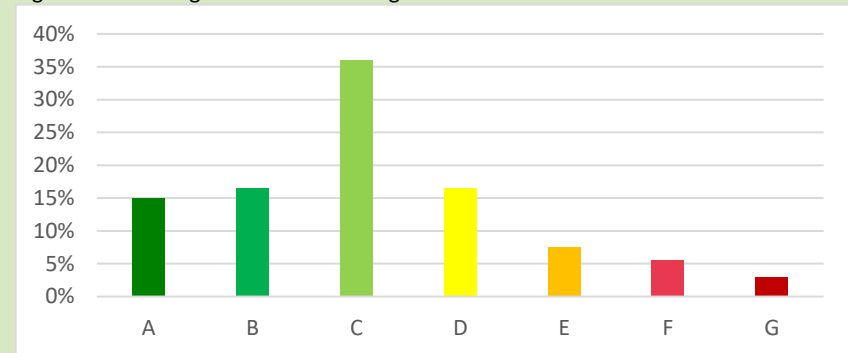
Focus op informatievoorziening en 'no-regret' maatregelen

Vanuit het landelijke Klimaat- en Energieakkoord hebben gemeenten een regierol toebedeeld gekregen. Voor de energietransitie stelt de gemeente uiterlijk in 2021 een regionale energiestrategie (RES), een lokale energiestrategie (LES) en een Transitievisie Warmte vast. Hierin leggen we het tijdsplan vast waarop wijken binnen de gemeente van het aardgas afgaan, en werken we een gebiedsgerichte aanpak van verduurzaming uit. Dit stemmen we af met de woningcorporatie, omdat zij ook meerjarig duurzaamheidsbeleid voor hun woningbezit ontwikkelt.

Energieprestatie bestaande woningvoorraad

Ongeveer 70% van onze woningen heeft een 'groen' energielabel (A, B of C). Ongeveer 15% heeft een 'rood' energielabel (E, F of G). Die woningen moeten het snelst aangepakt worden.

Figuur 2.1: Woningvoorraad naar energielabel



Bron: Rijksdienst voor Ondernemend Nederland, bewerking RIGO 2019

Uit het woonwensenonderzoek (WoON 2018) blijkt dat de helft van de inwoners in Lisse wil investeren in duurzaamheid. Het overgrote deel wil dit alleen als zij deze kosten terugverdienen.

De energielasten zijn voor de laagste inkomens relatief hoog; meer dan 10% van het netto-inkomen gaat op aan energie. Deze 10% geldt ook wel als norm voor 'energiearmoede'.

Wij stimuleren duurzaamheidsmaatregelen die woningeigenaren nu al kunnen nemen en altijd zinvol zijn. Dit zijn 'no-regret' maatregelen, zoals isolatie en energiezuinige installaties. Daarnaast zetten we in op informatievoorziening, waarmee we energiezuinig gedrag en bewustwording stimuleren. Een verdere aanpak van verduurzaming van de woningvoorraad volgt op de energie- en warmte transitieplannen.

Duurzaamheid in nieuwbouw

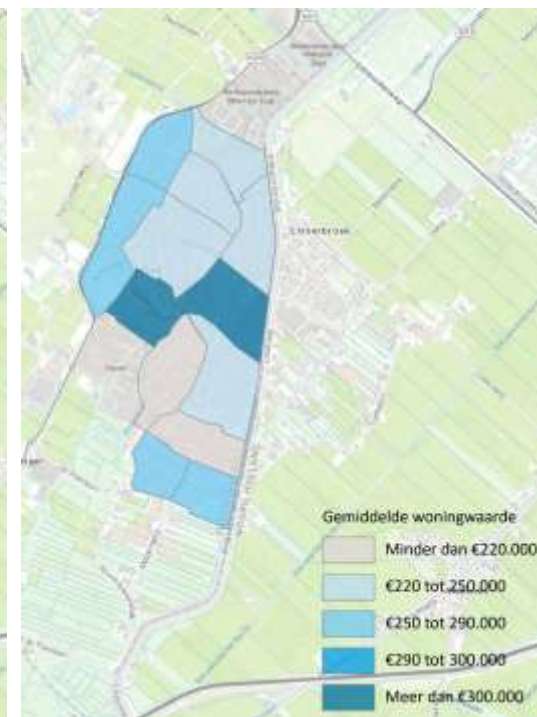
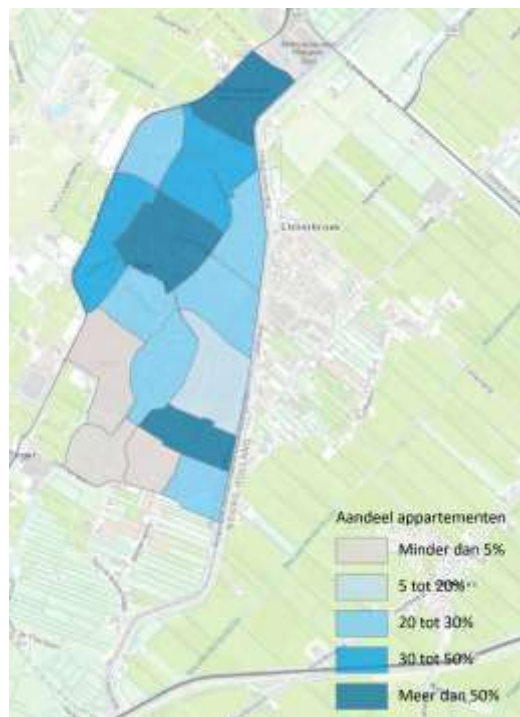
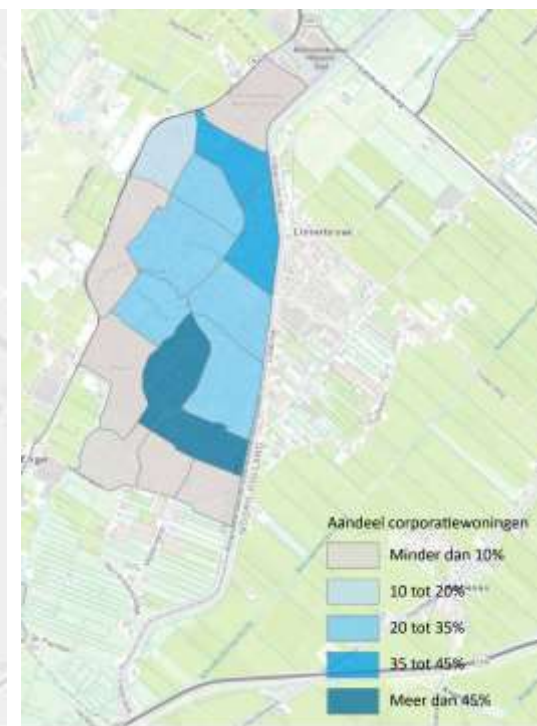
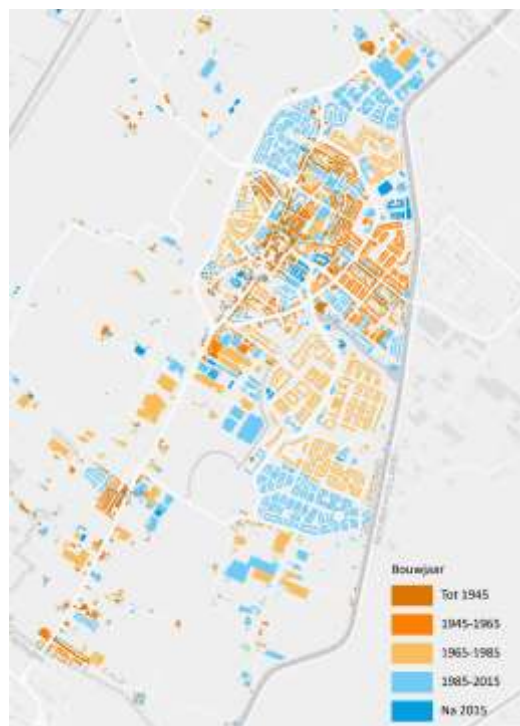
In het Bouwbesluit zijn minimumnormen ten aanzien van verduurzaming opgenomen. Gelet op de toekomst willen we een stap verder gaan. Ervaringen in onze regio laten zien dat dit goed mogelijk is. Bij nieuwbouwprojecten gebruiken we normering vanuit de methode duurzame gebiedsontwikkeling (DGO).

Duurzame mobiliteit

Het wordt steeds drukker in Lisse. Als er tot 2030 de woningen bijkomen om aan de behoefte te voldoen, dan komt de bereikbaarheid van Lisse verder onder druk. We zullen in moeten zetten op alternatieve fietsverbindingen en openbaar vervoer om Lisse leefbaar en bereikbaar te houden. Dit willen we bereiken door nieuwbouw nabij hoogwaardig openbaar vervoer, het stimuleren van autodelen, het verbeteren van fietsroutes en fietsparkeervoorzieningen en door onderzoek te doen naar gedifferentieerde parkeernormen.

Leefbaarheid

De kwaliteit van de woningvoorraad in Lisse is redelijk tot goed, gezien de relatief jonge voorraad. In een deel van de sociale huurvoorraad geeft de toekomstkwaliteit aanleiding tot renovatieprojecten. Dergelijke projecten bieden kansen om de kwaliteit van de gehele woonomgeving te verbeteren. Waarbij er ook meer variatie in woningaanbod in een wijk kan ontstaan. We hechten veel waarde aan een kwalitatief goede openbare ruimte: door een hoog beeldkwaliteitsniveau en een aantrekkelijke openbare ruimte. Dit is extra belangrijk omdat door verdichting mensen dichters op elkaar gaan wonen. Hierin zien we een gedeelde verantwoordelijkheid met Stek.



Leefbaarheid omvat echter niet alleen fysieke opgaven. Het gaat bijvoorbeeld ook om de zorg dat iedereen kan meedoen en erbij kan horen (sociale inclusiviteit). In onze gesprekken met de woningcorporatie is leefbaarheid in deze brede zin een belangrijk thema.

Instrumentarium

Wat gaan we zelf doen?

- We stellen uiterlijk in 2021 de Regionale Energiestrategie, de Lokale Energiestrategie en de Transitievisie Warmte vast.
- We zetten de SVn-duurzaamheidslening in om verduurzaming te stimuleren. Via de duurzaamheidslening kan een bedrag worden geleend van €2.500 tot €25.000 voor het financieren van duurzaamheidsmaatregelen. De insteek is (nu) voornamelijk gericht op het isoleren van woningen. Verdere verduurzaming volgt op de energie- en warmtetransitieplannen.
- We stellen een RRE (Regeling Reductie Energieverbruik) subsidie in voor 'no-regret' maatregelen.
- We zetten energiecoaches in om bewust energiegedrag onder inwoners te stimuleren. Zij gaan langs om voorlichting te geven. Inwoners kunnen ook terecht bij het duurzaam bouwloket.
- In het programmakader woningbouw nemen we de richtlijn duurzame gebiedsgerichte ontwikkeling (DGO) op. Daarbij gaan we uit van:
 - Normering vanuit GPR voor middeldure en dure huur- en koopwoningen.
 - In voorkomende gevallen lagere eisen bij realisatie van betaalbare huur- en koopwoningen, uit te werken in de methode DGO.
- In het programmakader woningbouw nemen we op dat plannen die bijdragen aan meer variatie in het plan of in de directe omgeving gestimuleerd worden. Dit geldt ook voor plannen die bestaande woningen herstructureren of functies transformeren.
- We doen onderzoek naar het opstellen van gedifferentieerde normen binnen parkeerbeleid, waardoor bijvoorbeeld op specifieke locaties (centrum, station)

of voor specifieke doelgroepen (jongeren, ouderen) een lagere parkeernorm gehanteerd kan worden.

Wat doen we in samenwerking met anderen?

- We gaan met Stek in gesprek over het meerjarig duurzaamheidsbeleid van de woningcorporatie en toekomstige investeringen omtrent de energie- en warmtetransitieplannen. We streven ernaar om de huurprijs van alle woningen ook na renovatie of hernieuwbouw onder de aftoppingsgrenzen te houden.
- We maken prestatieafspraken met Stek over (brede) investeringen ten behoeve van leefbaarheid.

2.4 Passend woonaanbod bij iedere levensfase

We willen dat mensen met een zorgvraag lang zelfstandig kunnen wonen op de plek waar zij sociale binding mee hebben. Dit vraagt in alle wijken een passend woonaanbod en de beschikbaarheid van zorg en dienstverlening. Hier werken we samen met Stek en zorgpartijen aan. Dat geldt niet alleen voor buurten waar voorzieningen zijn, zoals bij Rustoord, Beukenhof/Eikenhorst, Berkhout en 't Poelhuys maar ook voor alle andere buurten in Lisse.

Samenwerking wonen, zorg en welzijn

Zorgdoelgroepen wonen steeds vaker en langer zelfstandig thuis, zowel door overheidsbeleid als vanuit de behoefte van deze doelgroep. Deels kan dit in de thuissituatie. Deels groeit hierdoor de vraag naar passende toegankelijke woningen, met zorg en dienstverlening in de omgeving.

Dit vraag inzet van verschillende partijen: aanbieders van betaalbare woonruimte (woningcorporaties), zorg- en welzijnsaanbieders en de gemeente. De verantwoordelijkheden van deze partijen lopen in elkaar over, waarbij de regierol bij de gemeente ligt. Wij streven naar vaste samenwerking en afspraken met de woningcorporatie en zorgpartijen om tot een betere ondersteuning van zorgdoelgroepen in de wijk te komen. Naar het voorbeeld van de landelijke Taskforce Wonen en Zorg, gaan we met onze partners aan de slag met de volgende punten:

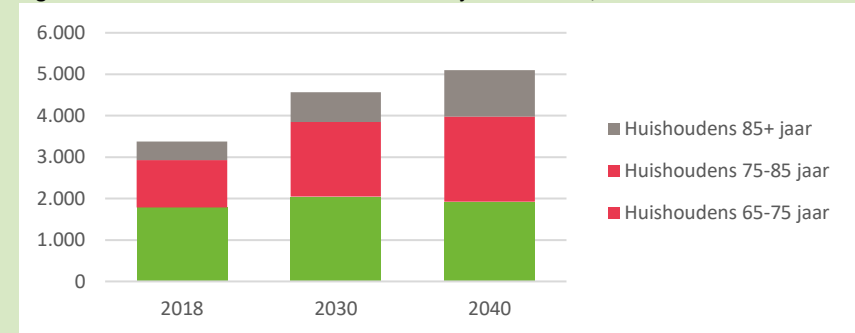
1. Analyseren woonzorgopgave de komende jaren
2. Opstellen woonzorgvisie met keuzes en ambities
3. Maken van prestatieafspraken over realisatie van de opgave
4. Uitvoeren van de gemaakte afspraken
5. De samenwerking en verder borgen voor de toekomst

Samen brengen we de opgave in beeld en bedenken we hier efficiënte oplossingen voor. Ook binnen de gemeentelijke organisatie zetten we in op versterking van de interne samenwerking tussen het sociale en het fysieke domein.

Zorgvragers wonen langer zelfstandig thuis

Wij zien een forse groei van het aantal 65-plus huishoudens: met ca. 1.700 huishoudens tot 2040. Dan is liefst 46% van de huishoudens in Lisse 65 jaar of ouder.

Figuur 2.2: Totaal aantal huishoudens van 65 jaar en ouder, 2018-2040



Bron: Trendraming Zuid-Holland 2019

Een deel van de inwoners met een zorgvraag blijft wonen in hun 'normale' woning, vanwege financiën of binding met de woning en de sociale omgeving. Een ander deel wil juist verhuizen. Zij zoeken een veilige en beschutte woonomgeving met ruimte voor ontmoeting of zorg. Er bestaat onder deze groep behoefte aan nieuwe geclusterde woonvormen zoals het hofjeswonen of appartementen met gezamenlijke (buiten)ruimte. Zorg of begeleiding aan huis kan hier efficiënt worden geleverd. Passend aanbod zorgt voor doorstroming, waarmee wij gezinswoningen of intramurale woonruimte vrijspelen.

Lang zelfstandig thuis in de wijk

De behoefte aan zelfstandig wonen met zorg in de eigen omgeving groeit. Veel mensen blijven in hun huidige 'normale' woning wonen. Op enig moment kan deze woning niet meer voldoen aan de veranderende levensfase. Wij willen dit voor zijn, en inzetten op het (preventief) toegankelijk maken van woningen en woonomgeving. Dit vraagt dat ouderen zich bewust zijn van de geschiktheid van hun woonsituatie mochten zij een zorgvraag krijgen. Daarom informeren wij hen over de mogelijkheden van woningaanpassingen.

Bij nieuwbouw is toegankelijkheid een belangrijk uitgangspunt. Waarmee we ook invulling geven aan het VN-verdrag handicap. We gaan bij ontwikkellocaties nabij voorzieningen of in woonzorgzones uit van strikte uitgangspunten rond toegankelijkheid (conform Woonkeur-label). Overigens hoeven deze woningen niet allemaal voor ouderen en/of zorgdoelgroepen bestemd te worden.

...en een toegankelijke omgeving

Aan een optimaal toegankelijke woning met obstakels in de omgeving hebben we niet veel. Dit vraagt een goede inrichting van de openbare ruimte. In het beheer van de openbare ruimte geven we hier verder invulling aan. Dit draagt bovendien bij aan bewegen, gezondheid en ontmoeting met anderen.

Ook moeten voorzieningen in de buurt van de woning beschikbaar zijn, waaronder bijvoorbeeld openbaar vervoer. Per wijk kijken we naar een passend aanbod van voorzieningen en of er ruimte beschikbaar is voor wijkdiensten, activiteiten en ontmoeting.

Geclusterd wonen met zorg nabij

Een deel van de mensen met een zorgvraag zoekt een veilige en beschutte woonomgeving met ruimte voor ontmoeting of zorg. Rond Rustoord en de Eikenhorstlaan zijn hiervoor mogelijkheden. Modernisering van dit aanbod is gewenst. Dit pakken we samen met de eigenaren op in het kader van de samenwerking rond wonen, zorg en welzijn. Daarbij zien we kansen voor aanbod van nieuwe geclusterde woonvormen zoals het hofjeswonen of appartementen met gezamenlijke (buiten)ruimte. Zorg aan huis kan hier efficiënt worden geleverd.

Nieuwe huisvestingsopgaven

Vanaf 2022 is de gemeente verantwoordelijk voor de maatschappelijke zorg (beschermd wonen en maatschappelijke opvang). Een belangrijke opgave is het faciliteren van de uitstroom uit de maatschappelijke zorg naar zelfstandig wonen, al dan niet groepsgewijs en/of met begeleiding. Voor de mensen die uitstromen zijn woningen nodig die passen bij hun betaalmogelijkheden, woonwensen, levensfase en begeleidingsvraag. Het gaat dan vaak om kleine en zeer goedkope huurwoningen, waarmee de huisvestingsopgave vooral bij de woningcorporatie ligt.

De regionale contingentenregeling faciliteert de uitstroom uit de maatschappelijke zorg. Daarbij is samenwerking met zorgpartijen van belang, vanuit hun verantwoordelijkheid voor de begeleiding van de doelgroep. We maken met buurgemeenten, woningcorporaties en zorgpartijen regionale afspraken over de uitstroom uit maatschappelijke zorg om te voorkomen dat mensen tussen wal en schip vallen.

Naast uitstroom uit de maatschappelijke zorg zien we ook andere groepen die snel een kleine en veelal zeer goedkope huurwoning nodig hebben: het gaat bijvoorbeeld om jongeren met een jeugdhulp achtergrond, of om herplaatsing in situaties van overlast of huiselijk geweld. Al met al is er een blijvend aanbod zeer goedkope huurwoningen nodig, liefst gespreid over de wijken om concentratie/segregatie te voorkomen. Dit aanbod is schaars in Lisse. We maken daarom prestatieafspraken met Stek over de beschikbaarheid van huurwoningen in het goedkope segment.

Particuliere woon-zorg initiatieven

We zien een grote opgave rond de ontwikkeling van nieuwe woon-zorginitiatieven. Wij faciliteren initiatieven van particulieren of maatschappelijke partners. Zo kunnen we initiatiefnemers bijvoorbeeld verbinden met grondeigenaren, projectontwikkelaars, Stek en kennisinstellingen om samen mogelijkheden te onderzoeken. Deze initiatieven moeten kunnen rekenen op lokaal draagvlak,

passen bij de wijkopbouw en een gezonde meerjarige exploitatie kunnen aantonen. We werken hiervoor een actieplan woonzorginitiatieven uit.

Instrumentarium

Wat gaan we zelf doen?

- Bij nieuwbouw op locaties nabij voorzieningen (ontmoeting, zorg, welzijn, winkels, OV) eisen aan de toegankelijkheid van woningen opnemen conform Woonkeur-label. Op andere locaties is dit een wens.
- We faciliteren particulieren of maatschappelijke partners bij de ontwikkeling van woon-zorginitiatieven binnen onze mogelijkheden en als dit past in onze grote bouw- en verdichtingsopgave, en mits deze initiatieven kunnen rekenen op lokaal draagvlak, passen bij de wijkopbouw en een gezonde meerjarige exploitatie kunnen aantonen. Dit werken we uit in een actieplan woonzorginitiatieven.
- We willen dat de regionale contingentenregeling wordt gecontinueerd.

Wat doen we in samenwerking met anderen?

- We zetten lokaal maatwerk in om ouderen voorrang te geven in de toewijzing van sociale huurwoningen met een label voor senioren als zij een eengezinswoning achterlaten.
- We vormen een Taskforce Wonen, Zorg, Welzijn. Hierin brengen we samen met woon-, zorg- en welzijnspartners onder andere de opgave op het gebied van wonen met zorg beter in beeld. Op basis hiervan werken we samen met hen een uitvoeringsprogramma uit. Het doel is om tot een bij de zorgvraag passend aanbod van woonconcepten te komen.
- Op basis van het uitvoeringsprogramma willen we met de eigenaren van de woningen rond Beukenhof/Eikenhorst een gebiedsontwikkeling rond wonen en zorg uitwerken.
- We maken afspraken in regionaal verband met buurgemeenten, woningcorporaties en zorgpartijen over de uitstroom uit de maatschappelijke zorg.
- We maken prestatieafspraken met de woningcorporatie over de beschikbaarheid van sociale huurwoningen in het goedkope segment.



3 Uitvoering van het woonprogramma

Het woonprogramma voeren we uit via een jaarlijks uitvoeringsprogramma. Wij nodigen onze partners uit om hier samen met ons invulling en uitvoering aan te geven. Jaarlijks monitoren en actualiseren wij dit programma. Daarbij gaan wij met onze partners na in welke mate de gestelde doelen zijn bereikt en of actuele ontwikkelingen vragen om bijstelling.

3.1 Uitvoeringsprogramma

In het volgende schema benoemen we de maatregelen vanuit dit woonprogramma, inclusief tijdsplan. Jaarlijks werken wij dit programma verder uit, waarbij ook de financiële en personele inzet vastgesteld worden.

Maatregelen	Doorlopend	1 ^e helft 2021	2 ^e helft 2021	2022	2023	2024
Aanvullende plancapaciteit opbouwen						
Leegstaande panden (van de gemeente) tijdelijk inzetten voor wonen						
Parkeerbeleid opstellen met variatie normen in centrum						
In bestemmingsplannen en omgevingsplannen ruimte bieden voor hoogbouw						
Splitsingsvergunning voor grote woningen invoeren						
Aanpassingen aan de huidige begrenzing stedelijk gebied bespreken						
Met Haarlemmermeer woningbouw Lisserbroek afstemmen						
In gesprek gaan met marktpartijen over de juiste product/prijs/kwaliteit verhouding van woningen						
Marktpartijen uitdagen om met nieuwe woonconcepten te komen						
Toetsingskader opstellen voor nieuwbouw, transformatie en herstructurering						
Vereveningsfonds instellen voor sociale woningbouw						
Doelgroepenverordening opstellen						
Prestatieafspraken maken met Stek over sociale huurvoorraad						
Met werkgevers en huisvesters op zoek naar geschikte locaties huisvesting voor arbeidsmigranten						
Zelfbewoningsplicht voor koopwoningen opstellen						
Maatwerk voor woningzoekenden met een lokale binding						
Ambities verduurzaming opnemen in programmakader woningbouw						

Stimuleren van plannen die bijdragen aan variatie in de omgeving						
Inzetten leningen en subsidieregelingen om verduurzaming te stimuleren						
Energiecoaches inzetten						
Met Stek in gesprek over het meerjarig duurzaamheidsbeleid						
Met Stek prestatieafspraken maken over de inzet voor leefbaarheid						
Regionale Energiestrategie en de Transitievisie Warmte vaststellen						

Vormen Taskforce Wonen, Zorg, Welzijn						
Faciliteren van planinitiatieven voor wonen met zorg, mits ze op lokaal draagvlak kunnen rekenen						
Bij nieuwbouw nabij voorzieningen aanvullende eisen t.a.v. toegankelijkheid opnemen						
Gesprek aangaan over voortzet regionale contingent regeling						
Maatwerk inzetten om ouderen voorrang te geven voor sociale huur bij achterlaten egz-woning						
Campagne 'Langer Comfortabel Thuis' voortzetten						
Regionale afspraken maken over uitstroom uit maatschappelijke zorg						
Prestatieafspraken maken over beschikbare sociale huurwoningen in goedkope segment						
Onderzoek doen naar huidige en gewenste woonzorgstructuur						
Uitwerken uitvoeringsprogramma woonzorgstructuur						
Gebiedsontwikkeling uitwerken rondom de Beukenhof/Eikenhorst						

3.2 Programmakader woningbouw

Naar optimale planontwikkelingen

Dit woonprogramma moet ontwikkelende partijen in Lisse houvast bieden bij de uitwerking van hun woningbouwplannen. Wij hebben in dit woonprogramma verschillende kaders opgenomen die we de komende jaren gerealiseerd willen hebben. Dit kan niet bij alle plannen in gelijke mate. We zoeken met ontwikkelende partijen naar een optimale invulling van het plan; waarbij het zowel gaat om tempo in planrealisatie, het goed benutten van locaties als de kwalitatieve ambities uit dit woonprogramma.

Concreet vragen wij ontwikkelende partijen per plan aan te geven op welke wijze zij optimaal bijdragen aan dit programma. Concessies en verschuivingen tussen segmenten kunnen nodig zijn, mits onderbouwd.

	Lisse
Kwantitatief tot 2030	+810 woningen
Kwalitatief	
<ul style="list-style-type: none"> Variatie in het plan 	Bij kleine plannen, bijdrage aan variatie in de omgeving. Bij grote plannen vanaf circa 5 woningen, variatie binnen het plan.
<ul style="list-style-type: none"> Duurzaamheid 	Methode duurzame gebiedsontwikkeling (DGO) is leidend. Daarbij gaan we uit van: <ul style="list-style-type: none"> Normering vanuit GPR voor middeldure en dure huur- en koopwoningen In voorkomende gevallen lagere eisen bij realisatie van betaalbare huur- en koopwoningen (tot €737 of tot de NHG-grens (jaarlijks vastgesteld)
<ul style="list-style-type: none"> Levensloopgeschied 	Ja conform Woonkeur-label op aspect toegankelijkheid: <ul style="list-style-type: none"> Als eis op locatie nabij (200 meter) centrum- of zorgvoorzieningen Op andere locaties als wens

Woonzorg	Woonzorginitiatieven op locaties nabij centrum- of zorgvoorzieningen --> zie afwegingskader wonen met zorg
Invulling van het bouwprogramma	
<ul style="list-style-type: none"> Vrij bouwprogramma 	40%
<ul style="list-style-type: none"> Sociale huur tot € 737 (liberalisatiegrens, prijspeil 2020), bij voorkeur door toegelaten instellingen Minimaal woonoppervlak: bij voorkeur 40m2 GBO 	25%
<ul style="list-style-type: none"> Betaalbare koopwoningen tot de NHG grens (jaarlijks vastgesteld) / Middenhuur tot € 1.000, prijspeil 2020 (jaarlijks maximaal te verhogen met de consumentenprijsindex Bij voorkeur minimaal woonoppervlak: 50m2 GBO 	35%

Programmaregie en samenwerkingstafel

Het college van B&W houdt regie op het totale programma. Dit houdt in dat zij toetst of er evenwicht is in het inspelen op de verschillende kaders, zodat voor alle aspecten voldoende aandacht is. Dat geeft haar houvast in het gesprek met ontwikkelaars.

Wij pakken de regie door:

- monitoring van de individuele plannen en te toetsen aan het programma. Dit biedt een signalering ten aanzien van bouwtempo (versnellen) en differentiatie (programma).
- het inventariseren van belemmeringen op basis van kennis en ervaring en zo in gezamenlijkheid komen tot een beter inzicht in de woningmarkt en in belemmeringen die planrealisaties in de weg staan.

Afwegingskader bewonersinitiatief

Bij initiatieven van bewoners hanteren wij het volgende afwegingskader.

- Het initiatief past binnen de ruimtelijke kaders die wij hanteren.
- Er is sprake van een gegarandeerde exploitatie voor minimaal 15 jaar, blijkend uit aantoonbare (risicodragende) investeringsmogelijkheden voor het betreffende initiatief.
- Het initiatief is gericht op de lokale behoefte, of wel op een regionale behoefte die aansluit bij het woonmilieu van Lisse, mits hiervoor afstemming is geweest met andere regiogemeenten.
- Het initiatief voegt een kwalitatief woonproduct toe aan de voorraad dat nog niet in Lisse aanwezig is.

Afwegingskader woonzorginitiatieven

Bij woonzorginitiatieven hanteren wij het volgende afwegingskader.

- Initiatiefnemers zijn bereid om samen te werken met andere woonzorginitiatieven, gericht op voldoende (economisch) draagvlak en professionele zorg voor een brede doelgroep.
- Er is sprake van een gegarandeerde exploitatie voor minimaal 10 jaar, blijkend uit aantoonbare (risicodragende) investeringsmogelijkheden voor het betreffende initiatief.
- Het initiatief is gericht op de lokale behoefte (nader te onderbouwen door het nog uit te voeren woonzorgonderzoek), of wel een regionale functie heeft maar hiervoor afstemming is geweest met andere regiogemeenten.
- De beoogde locatie ligt op korte afstand van de zorg-, winkelvoorzieningen voor dagelijkse boodschappen en ontmoetingsfuncties. Zo moet het voor deze mensen mogelijk zijn om in de eigen omgeving te wonen, binnen het eigen sociale netwerk.

3.3 Onderwerpen prestatieafspraken

Op basis van dit woonprogramma willen we met Stek, en de huurdersorganisatie, prestatieafspraken maken over in elk geval de volgende onderwerpen:

1. Beschikbaarheid van voldoende sociale huurwoningen in de segmenten die met passend toewijzen bereikbaar zijn, zodat ook de laagste inkomens in de gemeente terecht kunnen, met als uitgangspunt 25% sociale huurwoningen in de totale nieuwbouwprogrammering.
2. Bij nieuwbouw of herstructurering van sociale huurwoningen met voorrang inzetten op meer differentiatie in buurten.
3. Woonlastenbenadering van huurders, met aandacht voor energetische maatregelen in relatie tot de daling van de totale woonlasten van de bewoner, minimabeleid, vroegsignalering en voorkomen betaalachterstanden.
4. Verduurzaming van de bestaande sociale huurwoningvoorraad, afgestemd op het gemeentelijke warmtetransitieplan.
5. Samenwerking bij en ontwikkeling van nieuwe woonzorginitiatieven.
6. Opvang van de uitstroom uit beschermd wonen en maatschappelijke opvang.
7. Geschikte woningvoorraad voor mensen met ondersteuningsvraag.
8. De benodigde investeringen ten behoeve van leefbaarheid, kwalitatief goede openbare ruimte en sociale inclusiviteit.

Bijlage 1: feiten en cijfers Lisser woningmarkt

Tabel: De woningmarkt van de gemeente Lisse in cijfers

	Lisse	Regio Holland Rijnland
Aantal inwoners per 1 januari 2019	22.800	566.831
Groei aantal inwoners 2015 – 2019 (%)	+1,2%	+6,2%
Aantal huishoudens per 1 januari 2019	10.164	258.467
Gemiddelde huishoudensgrootte 2019	2,2	2,2
Aandeel gezinnen met kinderen 2019	35%	33%
Aandeel 75-plus huishoudens 2019	14%	12%
Aandeel doelgroep corporaties (< € 38.035)	41%	48%
Aantal woningen per 1 januari 2019	10.217	249.424
Groei aantal woningen 2015 – 2019	+2,8%	+4,9%
Aantal corporatiewoningen 2019	2.828 (28%)	66.562 (27%)
• <i>Goedkope scheefheid</i>	18%	24%
Groei corporatiewoningen 2015 - 2019 (%)	-0,9%	+1,0%
Aantal particuliere huurwoningen 2019	845 (8%)	31.853 (13%)
Aantal koopwoningen 2019	6.464 (63%)	150.048 (60%)
• <i>Koopprijs <€ 185.000</i>	4%	
• <i>Koopprijs <€ 250.000</i>	17%	
• <i>Koopprijs > € 250.000</i>	42%	

Bron: CBS, Lokale Monitor Wonen 2019

Bijlage 2: woonprogramma en omgevingsvisie

Woonprogramma in relatie tot omgevingsvisie

In 2022 treedt naar alle waarschijnlijkheid de Omgevingswet in werking. In de Omgevingswet wordt het oude instrument 'structuurvisie' vervangen door de 'omgevingsvisie', gericht op alle ontwikkelingen die de fysieke leefomgeving raken. Deze wet heeft enkele hoofddoelen die nadrukkelijk het gemeentelijk woonbeleid raken. In de eerste plaats neemt de wet het ruimte bieden aan het (lokale) initiatief en het verminderen van regels als uitgangspunt. De overheid geeft kaders aan waarbinnen ontwikkelingen mogelijk zijn: het 'ja-mitsprincipe'.

In de tweede plaats neemt de Omgevingswet de integraliteit bij ontwikkelingen in de fysieke leefomgeving als vertrekpunt; dus het bij elkaar brengen van sectoraal beleid tot een integrale afweging bij ruimtelijke ontwikkelingen. Woonbeleid is hierbinnen één van de facetten die afgewogen worden. Dit woonprogramma is binnen deze context een programmatische en uitvoeringsgerichte bouwsteen voor de omgevingsvisie. Het woonbeleid wordt meegenomen in het opstellen van de omgevingsvisie.



Bijlage 3: Voorwaarden aan sociale en middeldure huurwoningen van marktpartijen

Voorwaarden die de gemeente stelt aan sociale huurwoningen

- Definitie sociale huurwoning: huurwoning zoals bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, onder d van het Besluit ruimtelijke ordening.
- De woning volgt gedurende 15 jaar het huurprijsbeleid dat de overheid jaarlijks vaststelt voor toegelaten instellingen.
- De sociale huurwoningen dienen bij mutatie verhuurd te worden voor een rekenhuur onder de liberalisatiegrens.
- De woning wordt gedurende 15 jaar, ook na mutatie, verhuurd conform de *Regels voor toewijzing naar inkomen*¹ die jaarlijks door de rijksoverheid worden gepubliceerd.
- De sociale huurwoningen hebben bij voorkeur een oppervlakte van minimaal 40 m2 GBO.
- De woning wordt gedurende 15 jaar, ook na mutatie, verhuurd aan regulier woningzoekenden via het regionale woonruimteverdeelsysteem.
- De verhuurder rapporteert jaarlijks over gehanteerde huurprijzen, in rekening gebrachte servicekosten en mutaties, gedurende 15 jaar, door middel van een accountantsverklaring, aan de gemeente.
- Gemeente en eigenaar leggen bovengenoemde voorwaarden aan sociale huurwoningen in privaatrechtelijke afspraken met elkaar vast.

¹ Zie: <https://www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/woningcorporaties/toewijzen-betaalbare-woningen>

Voorwaarden die de gemeente stelt aan middeldure huurwoningen

- Definitie middeldure huurwoning: huurwoning zoals bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, onder j van het Besluit ruimtelijke ordening.
- Bandbreedte: huurwoningen tussen €737,14 (prijspeil 2020) en €1.000,- definiëren we als middeldure huurwoningen.
- Ook op langere termijn in geval van huurverhoging en mutatie blijven de woningen middeldure. De huurprijs is jaarlijks maximaal te verhogen met de consumentenprijsindex (CPI).
- De hoogte van de huurprijs van middeldure huurwoningen dient gerekend vanaf de eerste ingebruikname gedurende de instandhoudingstermijn te blijven vallen binnen de genoemde bandbreedte.
- De middeldure huurwoningen hebben bij voorkeur een minimale oppervlakte van 50 m2 GBO.
- De middeldure huurwoningen moeten gedurende een termijn van 15 jaar beschikbaar blijven.
- De verhuurder rapporteert jaarlijks over gehanteerde huurprijzen, in rekening gebrachte servicekosten en mutaties, gedurende 15 jaar, door middel van een accountantsverklaring, aan de gemeente.
- Gemeente en eigenaar leggen bovengenoemde voorwaarden aan middeldure huurwoningen in privaatrechtelijke afspraken met elkaar vast.

Deze voorwaarden zijn het uitgangspunt. Maatwerk op projectniveau is mogelijk. De gemeente en marktpartijen kunnen ervoor kiezen om van een of meerdere van deze voorwaarden - bij uitzondering en met redenen omkleed - af te wijken.

