

Aan de raad van de gemeente
LEIDSCHEM-DAM-VOORBURG

Datum

Onderwerp Raadsvoorstel tot inzet van reserves voor wonen

Categorie A

DIS Nummer 2008/23123

Portefeuillehouder De heer Rensen

Behandeld door Mevrouw De Laaf

Samenvatting Voor de uitvoering van het gemeentelijk woningbouwbeleid zijn verschillende financiële middelen in de gemeentebegroting aanwezig. Zo is in het Collegeprogramma 2006-2010 een bedrag van € 1.000.000 voor sociale woningbouw opgenomen. Ook kan de gemeente Leidschendam-Voorburg voor de periode tot 2010 bij het Stadsgewest Haaglanden aanspraak maken op ongeveer € 2 miljoen BLS¹ Vinac-gelden. Het voorstel is om een aantal beleidscriteria vast te stellen voor mogelijke subsidiëring van woningbouwactiviteiten vanuit de beschikbare woonreserves om te komen tot intensivering van het gemeentelijk woonbeleid.

Op basis van deze criteria kunnen de beschikbare financiële middelen worden ingezet om te komen tot intensivering van lopende projecten en particuliere woningverbetering. Tenslotte is het voorstel om de te verwachten BLS-gelden ad € 1.543.032 te bestemmen voor subsidiëring van woningbouwactiviteiten en de woonomgeving.

1. Inleiding

De WOONvisie 2020 stelt voor het ontwikkelen van woningbouwplannen de wensen van de woonconsumenten centraal. Een eerste uitwerking van deze visie is opgenomen in het Woningbouwprogramma 2006 met een toetsingskader voor de woningvoorraad per wijk.

In de gemeentebegroting zijn gelden beschikbaar voor de uitvoering van het gemeentelijke woonbeleid. Een deel hiervan bestaat uit nog te ontvangen BLS-gelden. Wij stellen u voor deze te bestemmen voor subsidiëring van woningbouwactiviteiten en de woonomgeving.

In aanvulling op het toetsingskader in het Woningbouwprogramma stellen wij voor een aantal beleidscriteria vast te stellen voor de subsidiëring van woningbouwactiviteiten vanuit de beschikbare financiële middelen voor wonen. Deze zijn gebaseerd op het regionale en lokale woonbeleid. Tenslotte stellen wij u voor een deel van de beschikbare financiële middelen voor wonen in principe te bestemmen voor particuliere woningverbetering en daarvoor separaat een voorstel tegemoet te zien.

¹Besluit Locatiegebonden Subsidies: doel en werking geregeld bij Verordening BLS Vinac Haaglanden 2005

2. Beleidskader

De gemeente Leidschendam-Voorburg heeft in 2005 de WOONvisie 2020 vastgesteld. Deze is ingebed in verschillende andere visies als de Structuurvisie en de Regionale Woonvisie. Een overzicht van de beleidsvisies op het gebied van wonen is opgenomen in Bijlage I. Op basis van deze visies zijn regionaal en lokaal prestatieafspraken gemaakt met woningcorporaties. Onderstaand overzicht geeft de hoofdpunten uit het woonbeleid weer.

Woonbeleid Gemeente Leidschendam-Voorburg²
30% sociale woningbouw ³
Verhoging kwaliteit: Veiligheid, duurzaamheid, aanpasbaarheid, levensloopbestendigheid ⁴
Beschikbaar voor doelgroep ⁵
Terugdringing scheef wonen: bevordering doorstroming o.a. voor ouderen ⁶
Levensloopbestendige woningen voor ouderen ⁷
Diversiteit woonmilieus: geen ruimtelijke segregatie
Terugbouw sociale woningen ⁸
Betaalbaar voor starters en jonge gezinnen ⁹
Handhaving goedkope eengezinswoningen ¹⁰

3. Financiële consequenties

In de Voorjaarsnota 2008 van de Gemeente Leidschendam-Voorburg is de uitwerking van de WOONvisie en de inzet van de financiële middelen op het gebied van wonen aangekondigd. Dit raadsvoorstel behelst de vaststelling van beleidscriteria voor subsidiëring van woningbouwactiviteiten vanuit de beschikbare gelden voor wonen. Subsidiëring vindt plaats conform de vigerende ISV-subsidiemethodiek. Ook stellen wij u voor de nog te ontvangen BLS-gelden toe te voegen aan de Reserve Volkshuisvesting binnen de gemeentebegroting.

² Uit: WOONvisie 2020, Regionale Woonvisie Haaglanden, Regionale prestatieafspraken Haaglanden, Prestatieafspraken Leidschendam-Voorburg, Structuurvisie, Collegeprogramma 2006-2010)

³ Uit: Collegeprogramma, Regionale Woonvisie Haaglanden, Regionale en lokale prestatieafspraken woningcorporaties

⁴ Uit: WOONvisie 2020, Prestatieafspraken Gemeente Leidschendam-Voorburg Vidomes WoonInvest 2007-2010

⁵ Doelgroep = BBSH-groep (Besluit Beheer Sociale Huursector)

⁶ Uit: WOONvisie 2020, Prestatieafspraken Gemeente Leidschendam-Voorburg Vidomes WoonInvest

⁷ Uit: Collegeprogramma

⁸ Uit: Regionale Woonvisie Haaglanden, Prestatieafspraken Gemeente Leidschendam-Voorburg Vidomes WoonInvest

⁹ Uit: Collegeprogramma

¹⁰ Uit: Prestatieafspraken Gemeente Leidschendam-Voorburg Vidomes WoonInvest

4. Onderbouwing

In de WOONvisie 2020 spreekt de gemeente Leidschendam-Voorburg zich uit voor het vergroten van de kansen op de woningmarkt voor starters en jongeren. Naast het aanbod van geschikte woonruimte is doorstroming naar passende woonruimte van belang. Het bouwen van levensloopbestendige woningen en seniorenwoningen speelt een belangrijke rol in de doorstroming van ouderen.

Het toekomstperspectief voor Leidschendam-Voorburg is een lichte afname van het aantal inwoners, maar een toename van het aantal huishoudens alsmede van het aantal ouderen. Op dit moment vormen de woonmilieus het toetsingskader voor de ontwikkeling van woningbouwplannen.

Woonsituatie Leidschendam-Voorburg¹¹

Voor de inzet van de woonreserves is inzicht nodig in de behoefte van de doelgroepen. De bevolkingsprognosecijfers voor Leidschendam-Voorburg¹² geven te zien dat in de periode tot 2030 het aantal kinderen drastisch afneemt en het aantal ouderen fors toeneemt. De totale bevolking in Leidschendam-Voorburg neemt licht af¹³. De omvang van de BBSH-doelgroep¹⁴ fluctueert in alle huurprijsklassen en de koopsector.

Uit WoON2006 kan worden geconcludeerd dat de doorstroming van ouderen beperkt is. Er is een overaanbod aan goedkopere appartementen. Een (gering) tekort bestaat aan goed toegankelijke appartementen met lift en grote appartementen (meer dan 100 m²). Behoeft bestaat aan kwalitatief hoogwaardige appartementen voor ouderen¹⁵. Het aantal eengezinswoningen in Leidschendam-Voorburg is de afgelopen jaren zowel in relatieve als in absolute zin afgenomen¹⁶. De bestaande voorraad bestaat voor 49% uit sociale koop- en sociale huurwoningen¹⁷.

Analyse en aanbevelingen

De WOONvisie 2020 stelt prioriteit aan meer woningaanbod voor jongeren en jonge gezinnen. Ook de verwachte daling van het aantal jonge kinderen en toename van ouderen in de toekomst betekent dat meer (eengezins)woningen en voorzieningen voor jonge gezinnen moeten worden gebouwd om de gemeente voor deze doelgroep aantrekkelijk te houden en voldoende aanwas van jonge mensen te borgen.

¹¹ Zie ook Bijlage II

¹² Bron: ABF Research Primos; Uit: Haaglandenincijfers.nl voor Gemeente Leidschendam-Voorburg

¹³ Idem

¹⁴ BBSH (Besluit Beheer Sociale Huursector)-groep

¹⁵ Uit: RIGO-analyse Haaglandse Woningmarkt 2008

¹⁶ Uit: Haaglanden in cijfers 2008

¹⁷ Uit: Haaglanden in cijfers 2008; in het Collegeprogramma is gesteld dat er op dit moment circa dertig procent van de woningen in Leidschendam-Voorburg uit sociale huurwoningen bestaat. In werkelijkheid is dit een hoger percentage.

In Leidschendam-Voorburg zijn er weinig mogelijkheden tot uitbreiding, zodat vooral herstructurering, particuliere woningverbetering en inbreidingslocaties mogelijk zijn. De noodzaak om binnenstedelijk te verdichten zal vanuit de aanbodzijde de druk om appartementen te bouwen vergroten. Uit de voorgenomen woningbouwactiviteiten¹⁸ blijkt een overaanbod aan appartementen ten opzichte van de Woonvisie, terwijl de vraag naar eengezinswoningen zal toenemen. Om segregatie en woningtekorten voor lagere inkomensgroepen¹⁹ te voorkomen moet minimaal 30% van de nieuwbouw gebouwd worden in de sociale huur- en koopsector²⁰, onder meer betaalbare eengezinswoningen.

In de raadsbrief van 15 juli 2008 hebben wij gesteld dat een belangrijk deel van de nieuwbouwwoningen geschikt is voor jongerenhuisvesting, omdat de beperkte ruimte veelal noodzaakt tot de bouw van (ook kleinere) appartementen. De omvang van het aanbod voor jongeren is uiteraard afhankelijk van het prijssegment van de woningen en de financiële positie van jongeren.

In het Woonstaddebat in 2006 is als oplossing voor knelpunten genoemd “omstromen”, onder andere door leegstaande kantoorcomplexen om te vormen naar starterswoningen. In Leidschendam-Voorburg geldt deze optie mogelijk alleen voor de CBS-lokatie. De starterslening kan hierbij – ook in de toekomst – een belangrijke rol spelen.

De vergrijzing geeft aanleiding tot inzet op kwalitatief hoogwaardige woningen voor ouderen, zodat levensloopbestendig bouwen voorwaarde moet zijn bij alle nieuwbouwprojecten.

In het kader van de verstedelijkingsafspraken rond ISV en BLS is benadrukt dat de kwaliteit voor de consument steeds belangrijker wordt, onderdelen daarvan zijn bereikbaarheid, omgeving, veiligheid en gezondheid. Vanuit de overheid wordt daaraan toegevoegd duurzaamheid (zuinig met ruimte, energie en bouwmaterialen).

Een belangrijk instrument van het gemeentelijk woonbeleid is particuliere woningverbetering. Voorbeeld daarvan is de Inventarisatie Onderhoudstoestand woningvoorraad Voorburg Noord en het project Van Alphenstraat. Ons voorstel is om een deel van de beschikbare financiële middelen hiervoor te bestemmen.

Voor de mogelijke subsidiëring van woningbouwactiviteiten vanuit de beschikbare gelden voor wonen van de Gemeente Leidschendam-Voorburg is het van belang om als gemeente eenduidige en toetsbare beleidscriteria te formuleren en deze aan betrokken partijen te communiceren. Dit schept vooraf duidelijkheid naar partijen en voorkomt precedentwerking in de toekenning van gelden.

¹⁸ Zie Raadsbrief van 15 juli 2008 overzicht voorgenomen woningbouwactiviteiten

¹⁹ Doelgroep = BBSH (Besluit Beheer Sociale Huursector)-groep

²⁰ Per 1 januari 2008 is de huurprijsgrens € 631,73 en de koopprijsgrens voor goedkope koopwoningen € 174.000

Een dergelijk toetsingskader voor de subsidiëring van woningbouwprojecten fungeert enerzijds als checklist voor het beoordelen van woningbouwplannen en kan anderzijds partijen oproepen om in de ontwikkelingsfase rekening te houden met door de gemeente gestelde randvoorwaarden op het gebied van het woonbeleid.

Algemene voorwaarde in het woonbeleid voor investeringen in woningbouwplannen is het realiseren van minimaal 30% sociale woningbouw. Als het overzicht van (voorgenomen) woningbouwactiviteiten²¹ wordt getoetst aan dit criterium, ontstaat een lijst met projecten die mogelijk in aanmerking kunnen komen voor een financiële bijdrage uit de gelden voor wonen (zie Bijlage III). Het woonbeleid uit paragraaf 2 vormt het uitgangspunt voor de formulering van beleidscriteria voor de subsidiëring van woningbouwactiviteiten.

Deze voorwaarde kan worden geconcretiseerd in een aantal beleidscriteria op het gebied van kwaliteit van woningbouw in de vorm toegankelijkheid, veiligheid en duurzaamheid. De inzet op kwaliteit kan de zichtbaarheid van gemeentelijke investeringen bevorderen. Dit om te voorkomen dat de extra investeringen “verdwijnen” in de onrendabele top van investeerders in woningbouwplannen.

Het is belangrijk om als gemeente in een vroeg stadium de wensen en eisen kenbaar te maken en afspraken over bijvoorbeeld levensloopbestendig bouwen per project vast te leggen in een convenant. Dit leidt ook tot besparingen op termijn: voor nieuwbouwwoningen die voldoen aan WoonKeur zullen weinig tot geen aanvragen bij het Zorgloket worden ingediend voor subsidiëring van de kosten om de woning aanpasbaar te maken.

Op basis van het huidige woonbeleid en de huidige woonsituatie kunnen de volgende beleidscriteria worden geformuleerd:

1. Minimaal 30% sociale woningbouw meenemen in planontwikkeling door middel van:
 - Beschikbaarheid voor de BBSH-doelgroep
 - De terugbouw van 80% van het aantal sociale woningen na sloop
 - Betaalbare woningen voor starters
 - Betaalbare woningen voor huishoudens met een laag inkomen
 - Betaalbare eengezinswoningen voor jonge gezinnen
 - Handhaving van de bestaande voorraad goedkope eengezinswoningen
2. Verhoging van de kwaliteit van woningen door middel van toetsing van alle nieuwbouw aan:
 - WoonKeur (realisering levensloopbestendigheid)
 - Eisen voor fysieke toegankelijkheid van alle nieuw te bouwen woningen
 - Klimaatconvenant Duurzaam Bouwen

²¹ Bij raadsbrief van 15 juli 2008

- Veiligheidsnormen (Politiekeurmerk)
 - Mogelijkheden voor de aanleg van domotica
3. Bevordering van de doorstroming o.a. voor jonge gezinnen, middeninkomens en ouderen door:
- 20% nieuwbouw in het middensegment
 - Levensloopbestendige woningen voor ouderen
 - Bouw van betaalbare eengezinswoningen voor jonge gezinnen

Financiële middelen voor Wonen

Onderscheid kan worden gemaakt tussen in de gemeentebegroting opgenomen reserves en nog te ontvangen subsidiegelden op het gebied van wonen. Voor de aanwending van deze financiële middelen moet aan een aantal voorwaarden zijn voldaan.

De gemeentelijke woonreserves bestaan uit de Reserve Volkshuisvesting (VH-reserve) en de Reserve sociale woningbouw²². Naast de reserves in de gemeentebegroting kan de gemeente Leidschendam-Voorburg aanspraak maken op BLS Vinac-gelden, indien vóór eind 2009 in totaal 750 woningen (waarvan 270 sociaal) inclusief ingrijpende woningverbetering in Leidschendam-Voorburg worden gerealiseerd.

Ook kan de gemeente samen met een aantal andere gemeenten in de regio Haaglanden aanspraak maken op extra subsidie per sociale woning als vóór eind 2009 is voldaan aan een drietal prestatiecriteria (zie Bijlage IV) en de gemeente eenzelfde bedrag investeert in openbaar toegankelijke groenprojecten met een relatie met de Vinac-bouwopgave. Gezien de huidige resultaten tot nu toe is de kans dat de vereiste prestaties niet worden gehaald zeer klein. De definitieve vaststelling van de BLS-gelden vindt plaats in 2010 op basis van de gerealiseerde Vinac-taakstelling. Dat betekent dat vóór 2010 geen garantie kan worden afgegeven dat de gemeente Leidschendam-Voorburg de ontvangen subsidiegelden ook daadwerkelijk mag behouden. De gestelde taakstelling staat echter niet op zichzelf, maar geldt voor alle gemeenten in het Stadsgewest Haaglanden gezamenlijk.

Tot op heden is er nog geen bestedingsdoel aan de BLS-gelden gegeven. Elders in de regio Haaglanden worden de BLS-gelden vooral aangewend voor doorsubsidiëring (een bedrag per sociale woning) en besteding in concrete bouwprojecten.

De BLS-gelden zijn vrij inzetbaar. Het voorstel is om deze in te zetten voor woonbeleid en toe te voegen aan de VH-reserve. In totaal is er aan woonreserves in de gemeentebegroting en nog te ontvangen subsidiegelden een bedrag van € 5.509.365 beschikbaar (exclusief rekening courant SVn). Een gedetailleerd overzicht inclusief financieringsvoorwaarden is opgenomen in Bijlage IV.

²² Reserve sociale woningbouw is op basis van het Collegeprogramma bij de Voorjaarsnota 2006 beschikbaar gesteld.

Tenslotte beschikt de gemeente over een rekening courant van het Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten (SVn). Dit fonds is een revolverend fonds. Uit het SVn zijn laagrenteleningen verstrekt voor particuliere woningverbetering in Voorburg-Noord en is jaarlijks een budget van € 400.000 gereserveerd voor de financiering van startersleningen.

5. Conclusie

Voor de mogelijke subsidiëring van woningbouwactiviteiten is het van belang om vooraf een aantal eenduidige en toetsbare beleidscriteria te formuleren. Teneinde de zichtbaarheid van gemeentelijke investeringen voor de burger te vergroten verdient de inzet op kwaliteit van woningbouw de voorkeur. Te denken valt aan toegankelijkheid, veiligheid en duurzaamheid. Het voorstel is om na vaststelling van deze beleidscriteria een deel van de beschikbare financiële middelen voor wonen in te zetten voor de intensivering van een aantal lopende projecten.

Het college van Leidschendam-Voorburg,

mw. mr.C.A. van der Burg
loco-secretaris

drs. J.W. van der Sluijs
burgemeester

BIJLAGE I

Overzicht beleidsvisies en -uitgangspunten

Regionale Woonvisie Haaglanden 2000 – 2015

- Kwaliteitsslag in de sociale sector: woningdifferentiatie
- 30% sociale woningbouw, waarin 2/3 in de huursector
- 30% nieuwbouw middensegment
- 80% terugbouw bij sloop
- Breed aanbod voor starters en veelverdieners

WOONvisie 2020 Leidschendam-Voorburg

- Stimulering kwaliteit van de woningen (duurzaamheid, veiligheid, particuliere woningverbetering)
- Voldoende variatie in woonmilieus
- Bevordering doorstroming naar passende woonruimte
- Betrokkenheid bewoners bij planontwikkeling
- Gewenste woonmilieu uitgangspunt voor nieuwe ontwikkelingen

Regionale prestatieafspraken Stadsgewest Haaglanden en SVH²³ 2005 - 2010

- Diversiteit aan woonmilieus: voorkomen ruimtelijke segregatie op basis van inkomen
- Minimaal 30% woningbouw te realiseren in de sociale sector
- Minimaal 50% nieuwbouw < aftoppingsgrens
- Minimaal 25% nieuwbouw in sociale huur
- Per gemeente maximaal 10% sociale koop
- Minimaal 30% woningproductie in het middensegment (aanbod corporaties 20%)
- Mate van geschiktheid voor de huisvesting van ouderen en zorgbehoevenden

Prestatieafspraken Gemeente Leidschendam-Voorburg Vidomes WoonInvest 2007-2010

- 30% nieuwbouw binnen sociale huursector
- 20% nieuwbouw in middenklasse segment
- Betaalbare huurwoningen (< aftoppingsgrens)
- Bevordering doorstroming o.a. voor jonge gezinnen, middeninkomens en ouderen (aangepaste en levensloopbestendige woningen)

²³ SVH = Sociale Verhuurders Haaglanden

- Bouw volgens Woonkeur, Politie Keurmerk Veilig Wonen, Nationaal Pakket Duurzaam Bouwen en Nota Aanpasbaar Bouwen
- Herstructurering conform prestatieafspraken en MOP ISV 2005-2009
- Handhaving 23% sociale eengezinswoningen met huurprijs < huurprijsgrens

Structuurvisie Leidschendam-Voorburg 2020

- Differentiatie naar woonmilieus:
 - Vijf stationslocaties biedt ruimte voor nieuwe ontwikkelingen
 - Transformatie werklocaties naar gemengde functiegebieden (zoals wonen en werken): Westelijke oever van de Vliet, CBS-terrein
- Nieuwe woonlocaties als overgang tussen stad en land:
 - Schakenbosch
 - Duivenvoordecorridor
- Groene en blauwe woonmilieus: ontsluiting kassengebied Stompwijk

Collegeprogramma 2006-2010

- Nieuwe en aangepaste woningen
- Betaalbare woningen voor starters en jonge gezinnen
- En levensloopbestendige woningen voor ouderen
- De kernvoorraad van goedkope woningen moet beschikbaar worden gemaakt voor de doelgroep
- Streven om de mix tussen vrije en sociale sector optimaal te houden
- Bij nieuwbouw moet ten minste 30% voor de sociale sector worden gebouwd
- Een sturend grondbeleid te voeren en creatieve oplossingen

Woningbouwprogramma 2006

- Meer betaalbare woningen in de sociale huursector en sociale koopsector voor huishoudens met een laag inkomen
- Meer woningen voor de middeninkomensgroep
- Meer woningen voor jongeren en jonge gezinnen
- Nieuwe prestatieafspraken met woningcorporaties over verkoop van woningen uit de kernvoorraad en het (ver)bouwen van woningen voor huishoudens met een laag inkomen, middeninkomensgroep, jongeren en jonge gezinnen
- Meer rekening houden met de woonwensen van de diverse doelgroepen (o.a. middeninkomens en ouderen)

BIJLAGE II

Woonsituatie

WoOn 2006 geeft de volgende cijfers over de woonsituatie in Leidschendam-Voorburg in 2006:

- 22% van het aantal huishoudens behoort tot de BBSH-doelgroep. De doelgroep is toegenomen in 2008 ten opzichte van 2004; daarvan woont 76% in een huurwoning en 24% in een koopwoning.
- 45% van de goedkope huurvoorraad tot € 332 bewoond door huishoudens met een hoger inkomen dan de doelgroep (goedkope scheefheid)
- 26% van de dure huurvoorraad boven de aftoppingsgrens wordt bewoond door huishoudens uit de doelgroepen (dure scheefheid); 18% uit de doelgroep woont te duur.
- 28% van alle huurders ontvangt huursubsidie.

Woningvraag en –aanbod Leidschendam-Voorburg 2006

- 25% van de starters, 75% van de doorstromers, 40% eenpersoons en 60% meerpersoonshuishouders zijn verhuisd.
- 47% < 35 jaar, 41% in de leeftijd van 35-65 jaar en 12% in de categorie 65+ zijn verhuisd
- 24% van de doelgroep is verhuisd
- Relatief veel mensen zijn naar een (met name goedkope) koopwoning verhuisd
- De meerderheid van de verhuisgeneigden wil weg uit de Gemeente Leidschendam-Voorburg
- Er is relatief veel instroom van buiten de gemeente
- Ouderen in een huurwoning zijn nauwelijks geïnteresseerd in kopen
- Met name jongeren willen kopen
- 7,8% van de 65-plussers is verhuisgeneigd.
- 90% is zeer tevreden met zijn woning
- 80% is zeer gehecht aan zijn woning
- Slechts 16% vindt de woning te klein
- Instroom van buiten de gemeente (Uit: Jaarmonitor Prestatieafspraken Haaglanden 2007)
- De slaagkansen van doorstromers was in 2007 groter dan van starters (idem)

Bevolkingsprognose Leidschendam-Voorburg

BEVOLKING

	2007	2010	2015	2020	2025	2030
00-19	15214	14547	13493	12704	11815	11298
20-54	32502	32528	31146	30194	29809	29519
55-64	9983	10374	9818	9963	9991	9590
65-74	7082	7119	8442	8952	8399	8534
75-99	7185	7589	7717	7975	9159	9511
Totalen	71966	72157	70616	69788	69173	68452

	2007	2010	2015	2020	2025	2030
00-19	21%	20%	19%	18%	17%	17%
20-54	45%	45%	44%	43%	43%	43%
55-64	14%	14%	14%	14%	14%	14%
65-74	10%	10%	12%	13%	12%	12%
75-99	10%	11%	11%	11%	13%	14%
Totalen	100%	100%	100%	100%	100%	100%

HUISHOUDENS

	2007	2010	2015	2020	2025	2030
Hsh 15-29	2982	2740	2817	2991	3188	3381
Hsh 30-64	21729	21620	20594	19793	18958	18279
Hsh 65+	9922	10299	11832	13237	14949	16481
TotaalHsh / Totaal	34633	34659	35243	36021	37095	38141

	2007	2010	2015	2020	2025	2030
Hsh 15-29	9%	8%	8%	8%	9%	9%
Hsh 30-64	63%	62%	58%	55%	51%	48%
Hsh 65+	29%	30%	34%	37%	40%	43%
TotaalHsh / Totaal	100%	100%	100%	100%	100%	100%

BIJLAGE III

Lijst sociale woningbouwactiviteiten (gepland / in ontwikkeling)

Wijk / locatie	Nieuwbouw	Anders	Realisatie / planning
Voorburg-Noord			
Van Barbansonstraat	24		2011
Bovenveen			
Voorburg-West			
Zorgcomplex De Sonneruyter	30		2010
Voorburg-Midden			
Veurs College; Van Horvettestraat	8		PM
Damsigt			
Mariënpark	35		2010
Leidsenhage, De Heuvel			
De Zijde, Amstelveen, Duivenvoorde			
Fluitpolderplein	22		2010
Zorgcentrum Duivenvoorde	144		2012+
De Prinsenhof			
Dillenburgsingel	12		2010
Pr M Louisen / Friso	50		2011
Pr Carolina / Stolberg	40		2011
Prinses Annalaan	45		2011
Verpleeghuis Prinsenhof; GJvStolberg	15		PM
't Lien De Rietvink			
Rozenlaan	20		2011
Gemeentewerf; Rietvinklaan	21		2011
Damcentrum, Leidschendam-Zuid			
Weidestraat e.o.	56		2011
Damcentrum	85		2012

BIJLAGE IV

Woonreserves conform begroting 2009-2012 ultimo 31-12-2007 (= jaarrekening 2007)

Reserve sociale woningbouw	€ 1.013.000
----------------------------	-------------

Reserve Volkshuisvesting	€ 2.120.000
--------------------------	-------------

- Afdekken financiële risico's die voortvloeien uit de BWS
- Behoud en ontwikkeling van voldoende woningen van voldoende kwaliteit voor de laagste inkomensgroepen
- Experimentele projecten
- Projecten die dankzij de subsidie daadwerkelijk gerealiseerd kunnen worden.

Structureel is een storting van € 15.000 begroot voor BWS renteverschillen en een onttrekking van € 4.100 t/m 2012 voor uitbesteding werkzaamheden BWS aan Haaglanden (in 2008 € 5.000)

BLS Vinac Fonds ²⁴	€ 1.543.031,76 (€ 5.714,93 per woning)
-------------------------------	---

- Realisatie > 83% woningbouwtaakstelling {34.000, waarvan 750 (270 sociaal) voor Leidschendam-Voorburg}
- 75% totale Vinac-taakstelling
- Volledige realisatie sociale taakstelling
- Nakoming afspraak over toewijzing aan de doelgroep uit regionale prestatieafspraken

BLS Vinac groen extra subsidie	€ 833.333,33
--------------------------------	--------------

- Tenminste 75% van de totale Vinac-taakstelling realiseren
- Volledige realisering sociale Vinac-taakstelling
- Minimaal 70% vrijkomende woningvoorraad verhuren aan de doelgroep; minimaal 90% nieuwbouw met huur < aftoppingsgrenzen verhuren aan doelgroep.
- Realisering vóór eind 2009

Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten € 1.952.332,04 (rekening courant) ²⁵
--

- Financiële aanspraak in de vorm van laagrentende stimuleringsleningen²⁶
- Leningaanvragen voor voorzieningen aan woningen of gemeentelijke monumenten voor opheffing bouwtechnische gebreken aan schil / casco bestaande particuliere appartementen ouder dan 30 jaar in Voorburg-Noord door eigenaar en VVE²⁷, restauratie van monumenten en startersleningen (maximale lening € 750.000,- per project; aanvragen vóór 1 maart).

TOTAAL: € 5.509.365

²⁴ BLS-gelden staan conform de voorschriften op de exploitatie.

²⁵ Ultimo 30 juni 2008

²⁶ Conform Verordening Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse Gemeenten

²⁷ Vereniging van Eigenaren