

Bijlage 2: Nota van beantwoording concept Woonvisie Wassenaar

Z-21775/Intern-17403

Inleiding

Op 25 januari 2015 heeft de gemeenteraad van Wassenaar besloten de concept Woonvisie Wassenaar vrij te geven voor de inspraak. De concept-nota heeft ter inzage gelegen van 3 februari 2016 tot en met 16 maart 2016. Er zijn 2 zienswijzen ingediend, die door het college van B&W zijn beantwoord en deels tot wijzigingen op de tekst hebben geleid. Daarnaast heeft het woordvoerdersoverleg van 7 maart 2016 van de raad geleid tot enkele wijzigingen. Tot slot zijn er ambtshalve een aantal wijzigingen doorgevoerd. Alle wijzigingen zijn vastgelegd in voorliggende Nota van beantwoording die op 6 juni 2016 ter vaststelling wordt voorgelegd aan de gemeenteraad.

Reactie	Commentaar	Aanpassing in Visie
1. Adviesraad Sociaal Domein Wassenaar		
<p>Graag meer visie, op een langere termijn De Adviesraad zou graag een meer visionaire visie en strategie zien in de Woonvisie en draagt hiervoor ook elementen aan in dit advies. De concept Woonvisie schiet ook qua termijn tekort als kaderstellend beleidsdocument voor jaarlijkse prestatieafspraken met onze beide woningcorporaties en voor de bouw- en aanpassingsopgave buiten de sociale sector. Opvallend is dat een vorige versie van de Woonvisie de termijn 2015-2020 besloeg, die nu is teruggebracht tot 2016-2019. Mede gezien de naar ervaring zeer lange voorbereidingsduur van bouwlocaties en -projecten ligt het eindjaar 2019 veel te dichtbij. Er is een strategie voor een aanmerkelijk langere termijn nodig.</p>	<p>De visie zoals verwoord in de woonvisie kent een langere horizon dan 2019. Beleidsvisies worden echter om de 4 a 5 jaar herzien. De wereld om ons heen verandert snel, waardoor beleidsstukken in de praktijk beperkt houdbaar zijn. Bovendien sluit een termijn van ca. 4 jaar aan bij de politieke en bestuurlijke cyclus. De woonvisie wordt vastgesteld in juni 2016 waardoor deze termijn effectief 3,5 jaar is. Dit is aan de korte kant. Daarom zal de termijn voor de woonvisie worden verlengd tot 2021 en daarmee 5,5 jaar bedragen.</p>	<p>De termijn voor de woonvisie wordt gewijzigd in 2016 – 2021.</p>
<p>Meer ambitie De ambities in de Woonvisie schieten tekort. Deze ambities resulteren in een toevoeging van maar 176 woningen in de planperiode, waarvan ruim de helft ook nog eens 'zachte' plannen betreft. Een eerdere versie van deze woonvisie kwam nog uit op een toevoeging van ca. 300 woningen. Mogelijk achtte men verschillende plannen niet meer haalbaar. In dit verband mist de Adviesraad een verantwoording en ook een evaluatie van de vorige Woonvisie 2009 - 2014. Voor een deel stonden de huidige bouwlocaties immers ook al in de vorige Woonvisie en zou er alle reden kunnen zijn voor een beleidsintensivering, omdat het kennelijk niet gelukt is die projecten binnen de termijn van die visie uit te voeren. Ambities zouden er ook moeten zijn voor de zorgen en voor het hele tussengebied tussen gewone woningen en zorgeenheden. Nu het beleid erop gericht is mensen langer zelfstandig te laten wonen, zal de woningvoorraad daarop aangepast moeten worden. Dit wordt in de Woonvisie ook onderkend, maar daar worden te weinig consequenties uit getrokken. Voor de zorgeenheden, waarschijnlijk alleen intramuraal en als verpleeghuiszorg bedoeld, wordt een onttrekking van 130 vermeld, waartegenover de bouw van 96 nieuwe zorgeenheden staat. Mogelijk is dit wel voldoende, maar er zullen waarschijnlijk in het hele tussengebied tussen</p>	<p>Er zal in de bijlagen van de woonvisie een evaluatie van de vorige woonvisie worden opgenomen.</p> <p>In de woonvisie zijn enkel bouwplannen opgenomen waarvoor op dit moment concrete plannen bekend zijn en waarvan te verwachten is dat deze binnen de termijn van de woonvisie ten uitvoer worden gebracht. In de toekomst is zicht op nieuwe herstructureringslocaties. Deze bouwlocaties zijn vaak inbreilocaties van beperkte omvang. Speculatie over de exacte invulling van dergelijke locaties is op dit moment niet zinvol. De gemeente is meestal geen grondeigenaar en heeft beperkte middelen om specifieke ontwikkelingen af te dwingen. Waar mogelijk, bijvoorbeeld wanneer bestemmingswijziging noodzakelijk is, zal de gemeente proberen ontwikkelingen te sturen. Wassenaar biedt de markt (en corporaties) de ruimte om met initiatieven te komen en ondersteunt initiatieven die een positieve bijdrage leveren aan de Wassenaarse woningmarkt.</p>	<p>In de bijlage is een evaluatie van de vorige woonvisie opgenomen.</p>

<p>zorgeenheden en gewone woningen nog veel extra woningen nodig zijn, met diverse gradaties van zorgmogelijkheden. Wooneenheden kunnen ook in zorgcomplexen verhuurd worden en gelden dan als zelfstandig, extramuraal wonen. Duidelijke ambities voor dit tussengebied ontbreken in dit concept van de Woonvisie.</p>		
<p>Het grote geheel ontbreekt De Adviesraad mist in de Woonvisie ook het grote geheel. Welke rol is Wassenaar toebedeeld in de regionale woningbouwplannen? In welke mate kunnen Wassenaarders een beroep doen op woningbouwlocaties elders. Opvallend is ook dat iedere relatie met gemeenten buiten de regionale woningmarkt, bijvoorbeeld Voorschoten - waarmee toch intensief wordt samengewerkt - en Katwijk ontbreekt, terwijl men zich als woningzoekende toch vaak niet houdt aan regionale woningmarktgrenzen.</p>	<p>Wassenaar maakt, zoals vermeld in de woonvisie, samen met 8 andere gemeenten deel uit van de woningmarktregio Haaglanden. Binnen deze regio stemmen de gemeenten hun woningbouwplannen met elkaar en de provincie af. Ook regels voor woonruimteverdeling van sociale woningen vindt binnen deze regio plaats. Wassenaarders zijn vrij om een beroep te doen op sociale woningen elders. De vrije sector is niet gereguleerd. Waar mogelijk wordt samengewerkt met omliggende gemeenten (zoals Voorschoten), onafhankelijk van de regio.</p>	<p>Opmerking leidt niet tot aanpassing van de woonvisie.</p>
<p>Veel grotere bouwmogelijkheden Wassenaar heeft geen grote bouwlocaties en daarmee beperkte bouwmogelijkheden, maar deze zijn in ieder geval en zeker op termijn veel groter dan nu in de Woonvisie staan aangegeven. Zoals in het verleden ook is gebeurd, komen herstructureringsplekken vrij: langdurig leegstaande bedrijfsgebouwen, ongunstig gelegen winkelpanden, vrijkomende kerken, misschien zelfs het politiebureau en de gemeentewerf. Denk ook aan kantoren en villa's die omgezet kunnen worden naar zorgvilla's, zodat men in de eigen villawijk met het eigen sociale netwerk zou kunnen blijven wonen, indien zelfstandig wonen niet goed meer mogelijk is. Aan de overkant van de Rijksstraatweg liggen wellicht ook nog bouwmogelijkheden in bijv. Kerkehout en het terrein van het voormalige Dierenpark. Ook aan de Haagse kant liggen wellicht mogelijkheden, bijv. de Beatrixkazerne. Voor dergelijke herstructureringen is wel een stimulerend en faciliterend ruimtelijk beleid nodig. Geef bijvoorbeeld mensen de ruimte om als woon(zorg)coöperatie een complex naar hun specifieke wensen te realiseren. (Is dit bedoeld met de ondersteuning van particuliere initiatieven (bijvoorbeeld woongroepen) op het</p>	<p>In de woonvisie zijn enkel bouwplannen opgenomen waarvoor op dit moment concrete plannen bekend zijn en waarvan te verwachten is dat deze binnen de termijn van de woonvisie ten uitvoer worden gebracht. In de toekomst is zicht op nieuwe herstructureringslocaties. Deze bouwlocaties zijn vaak inbreilocaties van beperkte omvang. Speculatie over de exacte invulling van dergelijke locaties is op dit moment niet zinvol. De gemeente is meestal geen grondeigenaar en heeft beperkte middelen om specifieke ontwikkelingen af te dwingen. Waar mogelijk, bijvoorbeeld wanneer bestemmingswijziging noodzakelijk is, zal de gemeente proberen ontwikkelingen te sturen. Wassenaar biedt de markt (en corporaties) de ruimte om met initiatieven te komen en ondersteunt initiatieven die een positieve bijdrage leveren aan de Wassenaarse woningmarkt. Zoals particuliere initiatieven, bijvoorbeeld woongroepen of wooncorporaties, op het gebied van wonen en zorg</p>	<p>Ter verduidelijking van de woonvisie is besloten om onder de tabel met bouwplannen de volgende zin toe te voegen: Nieuwe initiatieven kunnen leiden tot de (her)ontwikkeling van locaties die nu nog niet op de lijst staan en worden niet uitgesloten.</p>

<p>gebied van wonen en zorg, blz.24?) Een streefgetal voor op dergelijke plekken te realiseren woningen en zorgeenheden zou een goede stimulans kunnen zijn.</p>	<p>bedoeld (blz. 24 woonvisie).</p>	
<p>Graag kwantificering van de woningbehoeften Vooralsnog gaat de Adviesraad ervan uit dat gezien de beperkte bouw mogelijkheden niet aan alle woonwensen van Wassenaarders zal kunnen worden voldaan. Desondanks zou het voor het woonbeleid goed zijn om door kwantificering te weten hoe groot eigenlijk de spanning tussen de behoefte en de mogelijkheden is. Zo bleek kortgeleden nog tijdens een bijeenkomst van het SIQV dat veel oudere Wassenaarders met een middeninkomen best zouden willen doorstromen van een eengezinswoning - koop of huur - naar een betaalbare, ruime flat die niet al te ver van de voorzieningen gelegen is, maar dat deze flats nauwelijks in ons dorp bestaan, althans buiten de sociale sector. Door de gewijzigde rijksregelgeving mogen woningcorporaties niet meer in deze behoefte voorzien en zijn deze personen op de vrije sector aangewezen. In veel gevallen wordt in de Woonvisie een behoefte wel onderkend, maar jammer genoeg niet geconcretiseerd en gekwantificeerd. Denk aan middeninkomens, jongeren, starters, huishoudens die vroeger in een instelling terecht konden, vergunninghouders. De Adviesraad noemt daarbij ook nog zorgdoelgroepen als dementerenden, verpleging en verzorging, gehandicapten, geestelijke gezondheidszorg (mensen met een verstandelijke beperking en mensen met een psychische stoornis), jeugdhulp, maatschappelijke opvang. Voorkomen moet worden dat de opvang van statushouders en asielzoekers ten koste gaat van de opvang van (andere) zorgdoelgroepen. Niet altijd - bijvoorbeeld als de omvang van de doelgroep zeer beperkt is of een zeer specialistische voorziening nodig heeft - zal het nodig zijn dat in de gemeente Wassenaar in een dergelijke behoefte wordt voorzien, maar dan zou in elk geval duidelijk moeten zijn dat in de regio in een dergelijke behoefte wordt voorzien.</p>	<p>Bij de startnotie voor het opstellen van de woonvisie is er bewust voor gekozen om geen woononderzoek te laten uitvoeren. Een dergelijk onderzoek maakt het mogelijk om de vraag exact te kwantificeren, maar het beschikbaar hebben van deze gegevens leidt niet tot realisatie van de kwantitatieve vraag.</p> <p>Er is voldoende beschikbaar onderzoek waaruit duidelijk naar voren komt dat er in Wassenaar vooral behoefte is aan betaalbare huur- en koopwoningen. Denk hierbij aan appartementen van rond de 800 – 1000 euro per maand en grondgebonden woningen tot 250.000 euro. Zowel middeninkomens, starters, jonge gezinnen en ouderen hebben behoefte aan dergelijke woningen. Door de hoge woningprijzen is er in dit segment nagenoeg geen aanbod in Wassenaar. Aan deze vraag moet in de vrije sector worden voldaan. Het is aan de markt om dit op te pakken, hierbij ondersteunt door de gemeente.</p> <p>De woonvisie voorziet in bijpassende uitgangspunten voor nieuwbouw en probeert beweging te krijgen op de woningmarkt door juist in dit segment sociale huurwoningen te liberaliseren, waardoor de komende jaren nieuw aanbod op de markt komt.</p> <p>In regionaal verband wordt op dit moment een onderzoek uitgevoerd naar de zorgbehoefte i.r.t. zorgaanbod en bekeken hoe aan deze vraag voldaan kan worden.</p>	<p>Nieuw beschikbaar onderzoek, zoals het WoON 2016 of het regionale zorgonderzoek, wordt in de jaarlijkse cyclus van prestatieafspraken en bij de midtermreview afgewogen en beleid waar nodig bijgesteld.</p> <p>Opmerking heeft niet geleid tot aanpassingen.</p>

<p>Volledige consequenties te trekken uit ontwikkelingen om ons heen</p> <p>Terecht bestaat er in de Woonvisie veel aandacht voor ontwikkelingen om ons heen, bijvoorbeeld in de corporatiesector en de nieuwe Woningwet. Toch lijkt men in de Woonvisie daaruit niet de volledige consequenties te trekken. Zo denkt men dat corporaties nog wel financieel bij kunnen dragen aan de woonomgeving van hun bezit - bijvoorbeeld veiligere entreegebieden, blz.23 -, quod non. Veel belangrijker is dat de Woonvisie nog vooral toegeschreven lijkt naar de rol van de beide woningcorporaties, terwijl door de nieuwe Woningwet een veel groter deel van de Wassenaarse bevolking dan in het verleden aangewezen zal zijn op de vrije sector. De zeer diverse woonbehoefte in de vrije sector verdient dan ook aandacht in de Woonvisie. Hoewel voor de vrije sector moeilijker gemeentelijk beleid valt te voeren dan voor de sociale sector, heeft de gemeente daar ook wel degelijk stuurmogelijkheden indien bijvoorbeeld bestemmingsverandering noodzakelijk is. De gemeente moet dan wel bereid zijn die stuurmogelijkheden te gebruiken. Ook meent de Adviesraad dat de woningmarkt een betere analyse verdient. Zo zou koop met de huidige lage rente en de forse huren voor middeninkomens weleens veel aantrekkelijker kunnen worden dan nu het geval is. Ook zouden expats als typisch Wassenaars fenomeen meer aandacht verdienen. Nu staat er alleen (blz. 15) dat relatief veel expats huren, maar op hun woonwensen en bijvoorbeeld de relatie met de ASH wordt verder niet ingegaan.</p>	<p>De opbrengst van de 15% sociale woningen die geliberaliseerd worden, wordt opnieuw geïnvesteerd in het sociale woningbezit. Dit kan in nieuwbouwprojecten, maar ook in bestaande woningcomplexen en woonomgeving. In de prestatieafspraken wordt de exacte invulling geconcretiseerd.</p> <p>De gemeente maakt bij alle bouwprojecten, wanneer mogelijk, gebruik van haar sturingsmogelijkheden. In die gevallen waar de gemeente geen grondeigenaar is, zal dit met name gebeuren wanneer een bestemmingswijziging noodzakelijk is.</p> <p>De gemeente zet in op liberalisatie van corporatiewoningen en tevens op realisatie van betaalbare koopwoningen voor de middeninkomens.</p> <p>De expats zijn inderdaad een groep van betekenis op de Wassenaarse woningmarkt. Deze groep weet zich doorgaans goed te redden op de woningmarkt en krijgen daarom beperkt aandacht in de woonvisie. In de economische visie wordt overigens vanuit een breder perspectief ingezet op het verbeteren van het woon- en leefklimaat van de expats.</p>	<p>Opmerking leidt niet tot aanpassing van de woonvisie.</p>
---	--	--

<p>Verdere uitbouw wonen met zorg en welzijn De Adviesraad waardeert de aandacht in vooral par. 6.3 voor wonen met zorg en welzijn. Hij meent dat deze paragraaf verder uitgebouwd kan worden.</p> <p>a. Zo vindt hij dat op blz. 21 te makkelijk wordt geconstateerd dat er op dit moment voldoende woningen voor senioren in Wassenaar zijn. Dat zou dan blijken uit het feit dat leegkomende woningen bij corporaties niet altijd direct verhuurd kunnen worden aan de doelgroep, alsmede het grote aantal serviceflats dat leeg staat onverkoopbaar is. Weliswaar wordt enigszins op de oorzaken ingegaan, maar de conclusie lijkt te zijn dat er in het corporatiebezit een gevarieerd aanbod is voor senioren in grootte en prijs. Deze conclusie gaat volstrekt voorbij aan het feit, zie hierboven, dat door de nieuwe Woningwet de middeninkomens niet meer in aanmerking komen voor huisvesting door woningcorporaties en dus aangewezen zijn op de vrije sector. De Adviesraad meent dat er volstrekt onvoldoende geschikte en betaalbare woningen voor senioren in de vrije sector zijn. Serviceflats zijn maar voor een beperkt deel van de markt aantrekkelijk.</p> <p>b. De cijfers naar wijk op blz. 22 van personen ouder dan 65 jaar kunnen haast niet juist zijn; als in Wassenaar volgens blz.21 37% van de huishoudens in Wassenaar 65 jaar of ouder is, kan het niet zo zijn dat alleen de wijk Oud-Wassenaar boven deze 37% zit en alle andere wijken daar vaak ver onder. Daarmee verliezen deze cijfers hun betekenis voor beleid.</p> <p>c. Ook op blz.22 wordt een sterke toename (+ 100 woningen) verwacht van de behoefte aan 'verzorgd wonen (zelfstandig wonen, maar wel met zorg) voor mensen met somatische aandoeningen. Dit vraagt volgens de Woonvisie om een goed georganiseerd lokaalzorgnetwerk. De Adviesraad meent dat dit laatste een wat makkelijke conclusie is. Juist om efficiënt zorg te kunnen bieden, zou het wel eens noodzakelijk kunnen zijn om dergelijke woningen complexgewijs aan te bieden.</p> <p>d. De analyse van het aantal huishoudens met mobiliteits beperkingen op blz. 22 vindt de Adviesraad prima, maar hij</p>	<p>a. Absoluut gezien zijn er voldoende woningen voor ouderen. Leegstand bij serviceflats onderstreept dit. Dat er kwalitatief gezien een tekort is aan betaalbare ruime appartementen voor ouderen nabij het centrum en voorzieningen, is een feit. Senioren worden daarom samen met jongeren, jonge gezinnen en middeninkomens genoemd als één van de doelgroepen waarop wij ons richten bij nieuwbouw. Het is uiteindelijk aan de markt om dit te realiseren, hierbij gefaciliteerd door de gemeente.</p> <p>b. Het percentage van 37% betreft het aantal huishoudens dat als 65+ wordt gerekend. Het percentage ouderen per wijk op pagina 22 betreft het percentage personen boven de 65 jaar. Deze twee getallen zijn dus niet één op één met elkaar te middelen.</p> <p>c. Complexgewijze huisvesting zal door initiatieven vanuit de markt verzorgd moeten worden. De zorg dient via een goed georganiseerd lokaal zorgnetwerk te worden geboden en ondersteund vanuit de gemeente.</p> <p>d. We gaan per wijk e.e.a. in kaart brengen. Op basis van deze gegevens wil de gemeente bepalen waar en hoe effectief gestuurd kan worden bij bouwplannen en realisatie van (zorg)voorzieningen. Op basis hiervan gaan we ondermeer in gesprek met de corporaties en marktpartijen.</p> <p>e. Noodwoningen zijn bedoeld voor groepen die accuut huisvesting nodig hebben. Hieronder vallen ook zwerende jongeren. Wordt in samenwerking met het ACT-team en corporaties opgepakt.</p> <p>f. Exacte cijfers zijn niet voorhanden. In regionaal verband wordt op dit moment een onderzoek uitgevoerd naar de zorgbehoefte i.r.t. zorgaanbod en bekeken hoe aan deze vraag voldaan kan worden.</p>	<p>Punt a t/m f: Opmerkingen leiden niet tot aanpassing van de woonvisie.</p> <p>Punt g: 6.3 Wonen met zorg en welzijn: onder het kopje 'dit willen we' wordt de laatste zin als volgt aangepast: Basisvoorzieningen (als winkels en zorg) liggen bij voorkeur op loopafstand en zijn anders via het openbaar vervoer of doelgroepenvervoer bereikbaar.</p> <p>Punt h: Opmerking niet verwerkt in de woonvisie.</p>
--	--	---

<p>vindt de conclusie dat uit de zorgatlas zou blijken dat het voorzieningenniveau in Wassenaar op peil is, te makkelijk. Mogelijk komt dat ook uit de nog op te stellen gebiedsprofielen, maar de Adviesraad begrijpt die op blz. 16 genoemde gebiedsprofielen niet. Komen die in de plaats van de in een vorige versie genoemde wijkvisies en/of zorgwijkprofielen? De Adviesraad zou graag zien dat voorzieningen beter bereikbaar worden door bijvoorbeeld dicht bij voorzieningen gelegen woningen geschikt te maken voor mensen met mobiliteitsbeperkingen. Denk aan liften voor de flats aan het middendeel van de Hofcampweg.</p> <p>e. De door het ACT-team gesignaleerde behoefte aan een tiental noodwoningen, vindt de Adviesraad een uitstekend punt. Ook voor de jeugd is misschien zo iets nodig. Door geschikte en tijdige huisvesting kunnen veel maatschappelijke problemen voorkomen of gematigd worden, denk bijv. aan zwervende jongeren. Nu niet goed regelen komt als een boemerang bij je terug. Zorg voor een soort kamerhuur met begeleiding.</p> <p>f. Een grote misser vindt de Adviesraad daarentegen, zoals eerder gezegd, dat een analyse van de behoefte aan en aanwezigheid van zorgeenheden voor de zeer diverse zorgdoelgroepen in Wassenaar ontbreekt. Terecht wordt op blz. 11 geconstateerd dat de wereld van de zorg verandert, maar daaruit worden verder weinig consequenties getrokken. Hoeveel verpleeghuisplaatsen hebben we bijv. nodig in Wassenaar en hoeveel zijn er? Komen er plaatsen vrij en zijn die misschien voor heel andere woonbehoeften in te zetten, bijvoorbeeld jongeren met problemen?</p> <p>g. Met het gestelde 'Dit willen we' op blz.23 is de Adviesraad het in het algemeen graag eens, maar hij vindt het te makkelijk om alleen op het openbaar vervoer te leunen, als basisvoorzieningen niet op loopafstand liggen. Hier ontbreekt het doelgroepenvervoer, bijv. voor mensen die op een rolstoel zijn aangewezen.</p>	<p>g. Het is niet de bedoeling om slechts te leunen op het openbaar vervoer. Doelgroepen vervoer zal worden toegevoegd.</p> <p>h. Een complexgewijze inzet van WMO-gelden wordt alleen toegepast in die gevallen waarbij het aantoonbaar effectiever en goedkoper is dan inzet op individuele basis. Ook kan dan gericht woningen gelegen nabij voorzieningen geschikt gemaakt voor mensen met mobiliteitsbeperkingen. Uitbreiding en aanpassing van het woningen t.b.v. mantelzorg is in de meeste gevallen vergunningsvrij.</p>	
--	---	--

<p>h. De Adviesraad is het graag eens met het gestelde 'Dit gaan we doen' op blz. 23 en 24. Wel heeft hij twijfels bij de te onderzoeken complexgewijze inzet van WMO gelden (voorlaatste bullet blz.23). Gaat dat niet ten koste van de WMO gelden voor individuele cliënten? Ook wijst de Adviesraad erop dat de uitbreiding en aanpassing van woningt.b.v. mantelzorg (tweede bullet blz.24) ook in bestemmingsplannen mogelijk moet worden gemaakt, bijvoorbeeld voor een kleine containerwoning in de achtertuin voor de verzorgde.</p>		
<p>Detailopmerkingen</p> <p>a. Blz. 9, eerste alinea: voor koopwoningen wordt wel een vergelijking gemaakt tussen de Nederlandse gemiddelde waarde en de Wassenaarse; voor sociale huurwoningen wordt die vergelijking niet gemaakt: wat is het landelijke cijfer?</p> <p>b. Bijzonder is op blz. 9 de verwachting dat het aantal huishoudens in Wassenaar aanmerkelijk meer zal groeien dan gemiddeld in andere gemeenten van ongeveer dezelfde grootte. Veronderstelt dit niet een bepaald bouwprogramma om die groei ook werkelijk mogelijk te maken?</p> <p>c. Blz.27 startersleningen: de Adviesraad onderschrijft de noodzaak van onderzoek naar de redenen waarom in Wassenaar weinig gebruik wordt gemaakt van startersleningen. Hij beveelt aan nu al meer publiciteit te wijden aan de mogelijkheid van een starterslening voor de doelgroep.</p>	<p>a) de gemiddelde woz waarde van een corporatie is landelijk € 154.000 (in 2011)</p> <p>b) De stijging van het aantal huishoudens is geprognostiseerd groter te zijn dan in vergelijkbare gemeenten van dezelfde grootte. Deze vergelijkbare gemeenten kunnen in andere delen van Nederland liggen waar de krimp langdurig inzet, dit beïnvloed het gemiddelde cijfer. Daarnaast zullen niet de gehele huishoudensgroei zijn woning in Wassenaar vinden. Een deel zal een woning vinden in een andere gemeenten (emigratie)</p> <p>c) De starterslening zal geëvalueerd worden. Daarbij wordt uw aanbeveling meegenomen. Bekeken wordt of meer publiciteit kan bijdragen aan een positiever effect.</p>	<p>Uw vragen zijn via de nota van beantwoording beantwoord. In de woonvisie zelf is als gevolg hier van niets gewijzigd.</p>

Reactie	Commentaar	Aanpassing in Visie
2. Ondernemend Wassenaar		
<p>Meer middeldure huur- en koopwoningen voor starters Zorg voor meer middeldure huur- en koopwoningen voor starters op de woningmarkt die niet in aanmerking komen voor een sociale huurwoning en voor wie huren of kopen op de vrije markt in Wassenaar onbetaalbaar is (huurwoningen € 700-800 per maand en koopwoningen € 200-250.000).</p>	<p>Wij onderschrijven de grote vraag naar huurwoningen van €700- 800 en koopwoningen tot € 250.000. Bij nieuwbouw wordt ingezet op woningen in deze categorieën voor jongeren en jonge gezinnen. Door liberalisatie van 15% van de sociale woningen komen middeldure huurwoningen en betaalbare koopwoningen beschikbaar.</p>	<p>Wij erkennen de vraag naar middeldure huurwoningen en betaalbare koopwoningen en hadden dit reeds verwerkt in de woonvisie.</p>
<p>Inzet lokale partijen bij onderhoud en verduurzaming woningvoorraad Benadruk de inzet van lokale partijen bij onderhoud en verduurzaming van de woningvoorraad.</p>	<p>De woningen in Wassenaar zijn in bezit van corporaties of particuliere huiseigenaren. De gemeente kan deze partijen niet verplichten om lokale partijen in te zetten bij onderhoud en verduurzaming van hun woningvoorraad. Wel zal de gemeente bij de prestatieafspraken de corporaties vragen om lokale partijen de mogelijkheid te bieden om mee te dingen bij de aanbesteding van onderhoud en verduurzaming van hun woningen.</p>	<p>Wij zullen tijdens de prestatieafspraken het belang van de inzet van lokale partijen bij onderhoud en verduurzaming van de woningvoorraad onder de aandacht brengen bij de corporaties. Leidt niet tot aanpassing van de woonvisie.</p>
<p>Zorg voor doorstroming Zorg voor doorstroming o.a. door maatregelen tegen goedkoop scheefwonen.</p>	<p>Doorstroming op de woningmarkt en bestrijding van goedkoop scheefwonen is van groot belang. Daarom maakt de gemeente het mogelijk voor de corporaties om 15% van hun woningvoorraad te liberaliseren. Hierdoor komen woningen vrij voor de middeninkomens en mensen die nu nog scheefwonen in een sociale huurwoning.</p>	<p>Liberalisatie van corporatiewoningen voorziet in het op gang brengen van doorstroom op de woningmarkt. Woonvisie niet gewijzigd.</p>
<p>Zorg voor een jaarlijkse uitbreiding van de woningvoorraad Zorg voor een jaarlijkse (beperkte) uitbreiding van de woningvoorraad (nieuwbouw, transformatie) zodat de dynamiek in de voorraad en de bevolkingsontwikkeling behouden blijft en maak daarbij voor de korte termijn de keuze om vooral voor starters (betaalbare) woningen toe te voegen.</p>	<p>De woonvisie voorziet op dit moment in een beperkte jaarlijkse uitbreiding van de woningvoorraad door middel van nieuwbouw en transformatie. Inzet daarbij is onder meer bouwen voor jonge gezinnen en jongeren.</p>	<p>De woonvisie voorziet in een regelmatige uitbreiding van de woningvoorraad. Woonvisie ongewijzigd.</p>

<p>Houd de lokale woningmarkt 'open' Houd de lokale woningmarkt 'open' omdat de dynamiek op de woningmarkt voor een deel van 'buiten' moet komen; Wassenaar is zelf al vergrijsd 'vergroening' moet komen uit behoud van jongeren en instroom.</p>	<p>Binnen de woningmarktregio Haaglanden is sprake van een gedeelde sociale woningmarkt. Dit, samen met de vrije markt sector, draagt bij aan een dynamische woningmarkt, waarbij mensen vanuit Wassenaar en naar Wassenaar kunnen verhuizen.</p>	<p>Geen aanleiding om de woonvisie aan te passen.</p>
<p>Stem het beroep en bedrijf aan huis af met het voornemen een verzamelgebouw voor ZZP-ers te realiseren De mogelijkheid van het uitoefenen van beroep en bedrijf aan huis wordt door OW ondersteunt; dit vraagt wel afstemming met het voornemen uit de economische visie om ook een vezamelgebouw voor zzp-ers te realiseren.</p>	<p>Zowel de mogelijkheid van het uitoefenen van een beroep of bedrijf aan huis als het voornemen om een verzamelgebouw voor zzp-ers te realiseren, staan in de economische visie. Afstemming tussen beiden heeft onze aandacht.</p>	<p>Geen wijziging van de woonvisie.</p>
<p>Maak gebruik van de inbreng van ondernemers bij het bevorderen van sociale cohesie en het ondersteunen van ouderen en kwetsbare groepen Dit lijkt zich nu vooral te beperken tot gesubsidieerde activiteiten terwijl er ons inziens ruimte is om hier ook op andere wijze invulling aan te geven; zorgondernemerschap krijgt in dit dorp op vele plekken concrete invulling, daar zegt de visie niks over.</p>	<p>Wij juichen inbreng van ondernemers bij het bevorderen van sociale cohesie en het ondersteunen van ouderen en kwetsbare groepen toe. Wij zijn benieuwd naar uw ideeën en treden graag met OW in overleg over de wijze waarop dit kan worden vormgegeven.</p>	<p>Opmerking leidt niet tot aanpassing van de woonvisie.</p>
<p>Keuze woningmarktgebied Wat wordt de keuze voor het woningmarktgebied waar Wassenaar bij gaat horen nu het Stadsgewest Haaglanden is opgeheven en de nieuwe Woningwet deze keuze nadrukkelijk bij de gemeente neerlegt.</p>	<p>Wassenaar heeft ervoor gekozen om onderdeel uit te maken van de woningmarktregio Haaglanden.</p>	<p>Opmerking leidt niet tot aanpassing van de woonvisie.</p>

<p>Lijst mogelijke bouwlocaties is nogal beperkt de lijst met mogelijke bouwlocaties komt OW nogal beperkt voor en getuigt niet echt van een visie van wat er op langere termijn mogelijk en misschien wel noodzakelijk is, mede in het licht van andere ontwikkelingen zoals de herbestemming van panden en locaties. Op korte termijn zijn in ieder geval bij de haven en enkele schoollocaties herontwikkelingen aan de orde;</p>	<p>In de woonvisie zijn enkel bouwplannen opgenomen waarvoor op dit moment concrete plannen bekend zijn en waarvan te verwachten is dat deze binnen de termijn van de woonvisie ten uitvoer worden gebracht. In de toekomst is zicht op nieuwe herstructureringslocaties. Deze bouwlocaties zijn vaak inbreilocaties van beperkte omvang. Speculatie over de exacte invulling van dergelijke locaties is op dit moment niet zinvol. De gemeente is meestal geen grondeigenaar en heeft beperkte middelen om specifieke ontwikkelingen af te dwingen. Waar mogelijk, bijvoorbeeld wanneer bestemmingswijziging noodzakelijk is, zal de gemeente proberen ontwikkelingen te sturen. Wassenaar biedt de markt (en corporaties) de ruimte om met initiatieven te komen en ondersteunt initiatieven die een positieve bijdrage leveren aan de Wassenaarse woningmarkt.</p>	<p>Lijst met bouwlocaties is ongewijzigd. Ter verduidelijking van de woonvisie is besloten om onder de tabel met bouwplannen de volgende zin toe te voegen: Nieuwe initiatieven kunnen leiden tot de (her)ontwikkeling van locaties die nu nog niet op de lijst staan en worden niet uitgesloten.</p>
<p>Visie taakstelling huisvesten nieuwkomers Een duidelijke visie op de omgang met de taakstelling voor te huisvesten nieuwkomers wordt gemist; hoe kan voorkomen worden dat deze grotendeels ten koste gaat van de beperkte ruimte voor andere woningzoekenden.</p>	<p>Wassenaar kan op dit moment binnen haar sociale voorraad voldoen aan de taakstelling. Omdat de taakstelling de komende maanden naar verwachting omhoog zal worden bijgesteld, is de gemeente in overleg met de regio op zoek naar (tijdelijke) oplossingen voor de huisvesting van de extra statushouders. Een structurele oplossing voor dit vraagstuk is lokaal niet te formuleren en zal op een hoger niveau moeten worden opgelost.</p>	<p>Opmerking leidt niet tot aanpassing van de woonvisie.</p>
<p>Rol gemeente transformatie kantoor- en bedrijfspanden Kan en wil de gemeente een actieve rol spelen bij het bevorderen en coördineren van transformatie van (leegstaande) kantoor- en bedrijfspanden naar woningbouw voor specifieke doelgroepen.</p>	<p>Wassenaar kent relatief weinig leegstaande kantoor- en bedrijfspanden. Wanneer er vanuit de markt een goed plan wordt ingediend voor dergelijke panden, dan zal de gemeente deze plannen waar mogelijk faciliteren. Een actieve coördinerende rol wil de gemeente in deze niet vervullen.</p>	<p>Vraag beantwoord. Woonvisie niet aangepast.</p>

<p>Valkenburg Er worden geen woorden gewijd aan het grootste bouwproject aan de grens van Wassenaar (Valkenburg). OW acht dit onverstandig omdat hier wel degelijk invloed van uitgaat op de Wassenaarse woningmarkt en economie. Negeren betekent ook het missen van kansen. Het minste moet zijn dat de Wassenaar op een of andere manier betrokken is/blijft bij het overleg over de ontwikkeling en de te maken keuzen.</p>	<p>Valkenburg is door de Rijksoverheid bestempeld als bouwlocatie voor bovenregionale vraag. De invloed op de Wassenaarse woningmarkt is nog niet duidelijk, met name omdat de exacte invulling van de locatie nog niet bekend is. We verwachten dat woningbouw op Valkenburg een beperkte invloed zal hebben op de Wassenaarse woningmarkt, vergelijkbaar met de grote VINEX-locaties die in het verleden in omliggende gemeenten gerealiseerd zijn. Wassenaar heeft regelmatig overleg met ontwikkelende partijen (o.a. Katwijk) en probeert via deze weg de plannen waar mogelijk gunstig te beïnvloeden.</p>	<p>Valkenburg wordt niet apart benoemd in de woonvisie. Opmerking is niet verwerkt.</p>
<p>Realisatie van betaalbare bouwkavels Het realiseren van betaalbare 'vrije' bouwkavels voor Wassenaarders die zelfbouw willen realiseren. OW ziet hiervoor met name kansen in de overgangszone van groen naar meer dichte bebouwing, bijvoorbeeld bij de toekomstige locatie Valkenburg.</p>	<p>Inzet van de gemeente Wassenaar is dat de groene buffer tussen Wassenaar en de locatie Valkenburg behouden moet blijven. Bouwen in deze overgangszone is voor wat betreft de gemeente geen optie.</p>	<p>Opmerking niet verwerkt.</p>
<p>Reactie</p>	<p>Commentaar</p>	<p>Aanpassing in Visie</p>
<p>3. Woordvoerdersoverleg 7 maart</p>		
<p>Gewenste aanpassingen op de concept woonvisie</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. De looptijd van de woonvisie verlengen 2. Een tussentijdse evaluatie van de prestatieafspraken; 3. Onderzoek of corporaties huurgewenning kunnen aanbieden voor senioren die vanuit een sociale eengezinswoning willen verhuizen naar een meer passende sociale huurwoning; 4. Onderzoek hoe we als gemeente de markt c.q. particuliere sector kunnen verleiden om meer te doen voor middeninkomens. 	<p>Het woordvoerdersoverleg heeft geleid tot de volgende aanpassingen:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. De looptijd van de woonvisie wordt verlengd tot 2021; 2. Er vindt in 2018 een midterm review plaats van de prestatieafspraken; 3. Onderzocht wordt of corporaties huurgewenning kunnen aanbieden voor senioren die vanuit een sociale egw willen verhuizen naar een meer passende sociale huurwoning; 4. Onderzocht zal worden hoe we als gemeente de markt c.q. particuliere sector kunnen verleiden om meer te doen voor middeninkomens. 	<p>Opmerkingen verwerkt in de woonvisie:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Voorblad en tekst. 2. De midterm review is toegevoegd aan H7 'samenwerking, monitoring en regie' en in het activiteiten-schema. 3. Onderzoek huurgewenningsperiode toegevoegd aan H 6.4 en het activiteitenschema 4. Onderzoek particuliere markt toegevoegd aan H 6.4 en het activiteitenschema

Reactie	Commentaar	Aanpassing in Visie
4. Ambtshalve wijzigingen		
Voorwoord wethouder toevoegen		Voorwoord toegevoegd.
Aan het activiteitschema toevoegen: <ul style="list-style-type: none"> - een uitvoeringsplanning; - benodigde kredieten. 	Wijzigingen maken duidelijk wanneer activiteiten worden uitgevoerd en of deze uit de reguliere bedrijfsvoering betaald worden of dat hier aanvullend krediet voor nodig is.	Activiteitschema aangepast.
Toevoegen dat de gemeente voorstander is van een intensievere samenwerking tussen beide corporaties en het samenvoegen van de backoffices.	De gemeente is van mening dat een intensievere samenwerking tussen beide corporaties kan leiden tot verbetering van ondermeer de efficiency.	Toegevoegd aan H7 en het activiteitschema.
In de woonvisie als actie toevoegen dat de gemeente onderzoekt in hoeverre de 'blijverslening' van de SVn kan worden ingevoerd om ouderen te helpen bij de financiering van aanpassing van hun woning.	De blijverslening is bedoeld om ouderen te helpen bij het financieren van aanpassingen van hun koopwoning, om zo langer thuis te kunnen blijven wonen.	Toegevoegd aan H 6.3 en het activiteitschema.
Er worden op een integrale wijze gebiedsprofielen opgesteld die een beeld geven van de status van gebieden, wat wordt benut bij woonbeleidsontwikkeling en -prioritering.	Tekstuele aanpassing. Gebiedsprofielen worden opgesteld door wonen (afdeling RO), in samenwerking met andere beleidsvelden/afdelingen.	Aangepast in H 6.1, en het activiteitschema.
Herschreven 'wat we willen' H6.3. Zelfde strekking, iets anders verwoord. Toegevoegen dat er speciale aandacht uitgaat naar dementerenden bij het in kaart brengen en monitoren van de zorgbehoefte.		Aangepast in H 6.3 en het activiteitschema.
Grammaticale wijzigingen op diverse plaatsen		