

**Woonvisie Wassenaar**

2016 - 2021

2016



# Inhoud

1.	Inleiding	05
2.	Schets van Wassenaar	07
3.	De woningmarkt van Wassenaar	09
4.	Ontwikkelingen om ons heen	11
5.	Overkoepelende visie voor het woonbeleid	13
6.	Beleidsthema's	
6.1	Kwaliteit en opbouw van de woningvoorraad	15
6.2	Duurzame woningvoorraad	19
6.3	Wonen met zorg en welzijn	21
6.4	Beschikbaarheid en betaalbaarheid in de huursector	25
7.	Samenwerking, monitoring en regie	29
	Bijlage 1: Samenvattend overzicht	31
	Bijlage 2: Activiteitschema	35
	Bijlage 3: Begrippen en definities	37
	Bijlage 4: Evaluatie woonvisie 2009	39



# 1. Inleiding

In deze woonvisie beschrijft de gemeente Wassenaar het beleid voor het wonen voor de periode 2016-2021. De woonvisie vormt de basis voor de woningbouw in de gemeente en voor de prestatieafspraken met de corporaties.

De woonvisie is een document van de gemeente, waarin de gemeente verwoordt wat ze voor ogen heeft bij het wonen in Wassenaar, wat zij daar zelf aan bijdraagt en wat van andere partijen wordt gevraagd. De uitvoering van het Woonbeleid ligt in belangrijke mate bij andere partijen. De woonvisie is daarom opgesteld in samenspraak met deze partijen. Er is breed maatschappelijk geconsulteerd bij burgers, lokale adviesorganen en belangengroepen, waaronder de huurdersorganisaties. Tijdens een thema-avond Wonen in september 2014 zijn diverse lokale deskundigen gehoord over hun opvattingen over het wonen in Wassenaar. De conceptvisie is ter toetsing voorgelegd aan de corporaties, huurdersorganisaties, Adviesraad Sociaal domein, SGW en Federatie Ouderen. De Wassenaarsche Bouwstichting en Woningbouwvereniging St. Willibrordus zijn belangrijke partners. De resultaten van deze gesprekken zijn verwerkt in de woonvisie.

## **Woningmarktgegevens**

Bij de opstelling van de Woonvisie is gebruik gemaakt van diverse lokale en regionale onderzoeken. In het bijzonder het Explica rapport Woningmarkt Wassenaar d.d. 30 juli 2015 dat in opdracht van de Wassenaarsche Bouwstichting is uitgevoerd, de woningmarktmonitor Haaglanden, het Woononderzoek Nederland 2012 en de CBS en Primos prognoses.

## **Kaders**

Belangrijke kaders voor de woonvisie zijn de Provinciale Woonvisie Zuid-Holland en de regionale prestatieafspraken. Wassenaar is onderdeel van de woningmarktregio Haaglanden. Sinds 1 januari 2015 is het Stadsgewest Haaglanden opgeheven en opgegaan in de Metropoolregio Rotterdam Den Haag (MRDH). De corporaties en negen regiogemeenten in de regio Haaglanden hebben regionale prestatieafspraken gemaakt voor de periode 2015-2018. Het provinciaal beleid Zuid-Holland op het gebied van wonen staat beschreven in de Woonvisie 2011-2020 en de Visie Ruimte en Mobiliteit d.d. 9 juli 2014. Het operationele beleid met betrekking tot het wonen is opgenomen in het Programma Ruimte.

In het coalitieakkoord 2014-2018 van Wassenaar staan belangrijke richtinggevende uitspraken rondom het wonen. Daarnaast ligt er verbinding met de structuurvisie 2015-2025 die thans wordt opgesteld en het sociale beleid o.g.v. de WMO. Ook de toekomstvisie Wassenaar 2015-2025 is als bouwsteen gebruikt voor deze woonvisie.

## **Vorige woonvisie**

De vorige woonvisie had de horizon 2009-2014. Wat we behouden uit de vorige woonvisie is de inzet op het behoud van het karakter en groene uitstraling van Wassenaar. De (regionale en landelijke) woningmarkt en de huurmarkt zijn de afgelopen jaren intensief veranderd door demografische, economische en politieke ontwikkelingen. Dat vraagt om een heroriëntatie van het huidige woonbeleid.

## **Leeswijzer**

Insteek van deze woonvisie is een beknopt, begrijpelijk en praktisch document. De visie beschrijft het woonbeleid op hoofdlijnen. Hierbij beschrijven we vier thema's; de kwaliteit en opbouw van de woningvoorraad, duurzaamheid, wonen met zorg en welzijn, en betaalbaarheid & beschikbaarheid in de huursector. Bij elk thema geven we aan welke ontwikkelingen zichtbaar zijn (wat zien we), welke ambitie we hebben (wat willen we) en wat we concreet gaan doen (wat doen we). Voorafgaand beschrijven we enkele omgevingsontwikkelingen die het woonbeleid beïnvloeden en onze belangrijkste doelen. In het laatste deel staat een actieprogramma dat beschrijft welke activiteiten we wanneer gaan oppakken.



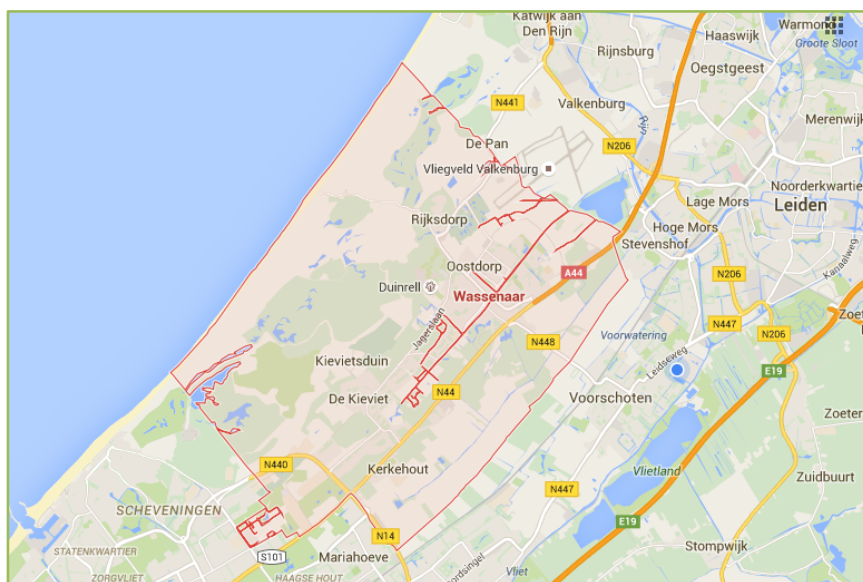
## 2. Schets van Wassenaar

Wassenaar geniet landelijke bekendheid vanwege haar fraaie groene woonmilieu. De landgoederen zone Wassenaar-Den Haag is een rijksbeschermd gezicht en wordt door de provincie Zuid Holland in de Visie Ruimte en Mobiliteit een van de dertien cultuur-historische kroonjuwelen genoemd. Wassenaar kent meerdere woonmilieus en biedt meer diversiteit dan alleen 'rijk en duur' wonen. De zandstranden, het duingebied, het bosareaal en de vele historische landgoederen, buitenplaatsen, monumenten en de dorpskern maken Wassenaar tot een zeer aantrekkelijke (woon)gemeente.

### Kernkwaliteiten

Wassenaar heeft een aantal bijzondere woonkenmerken:

- Mooie groene woongemeente vlakbij zee
- Ruime woningen
- Sociaal hechte wijken
- Een hoog voorzieningenniveau en goede zorginfrastructuur
- Veel recreatiemogelijkheden voor sport en natuur
- Goede geografische ligging dicht bij steden en in nabijheid van de vliegvelden Schiphol en Rotterdam The Hague Airport.
- Sociale cohesie en bloeiend verenigingsleven



*Wassenaar en haar buurgemeenten*

Wassenaar telt anno 2015 ruim 25.500 inwoners en ongeveer 11.500 huishoudens. De inwoners van Wassenaar zijn zeer tevreden over hun woning en de woonomgeving. Wassenaar staat in 2015 (en in 2014) in de Elsevier 'ranglijst van beste woongemeenten in Nederland' op de achtste plaats en mag zich zelfs de allerbeste woongemeente in Zuid-Holland noemen. Indicatoren als basisvoorzieningen (winkels en basisscholen), plusvoorzieningen (nabijheid van zorg en hoger onderwijs), werkgelegenheid, groen en een harmonieus leefklimaat scoren hoog.

Het Elsevier onderzoek beschrijft Wassenaar als een oase van rust: 'natuurschoon, kleinschalig, veilig en geborgen en met een hoog voorzieningenniveau op het gebied van zorg, wonen, cultuur en erfgoed. Een sociaal betrokken, sportief en toegankelijke (internationale) gemeenschap liggend aan de Noordzee. Kortom een (inter)nationaal kwalitatief top woon- en leefmilieu.'

En als een groene parel die het midden vormt in de drukke en verstedelijkte Randstad. 'Het omvangrijke bosareaal behoort tot de grootste van Nederland. De horsten, duinen en weides vormen een gevarieerd landschap. Wassenaar voorziet in een belangrijke behoefte aan natuur, rust, ontspanning en extensieve recreatie. Van het familiestrand aan de Wassenaarse Slag tot aan het theehuis op het Koninklijke landgoed De Horsten. Van het waterwingebied Meijndel tot aan het Valkenburgse meer: Wassenaar als groene buffer.'





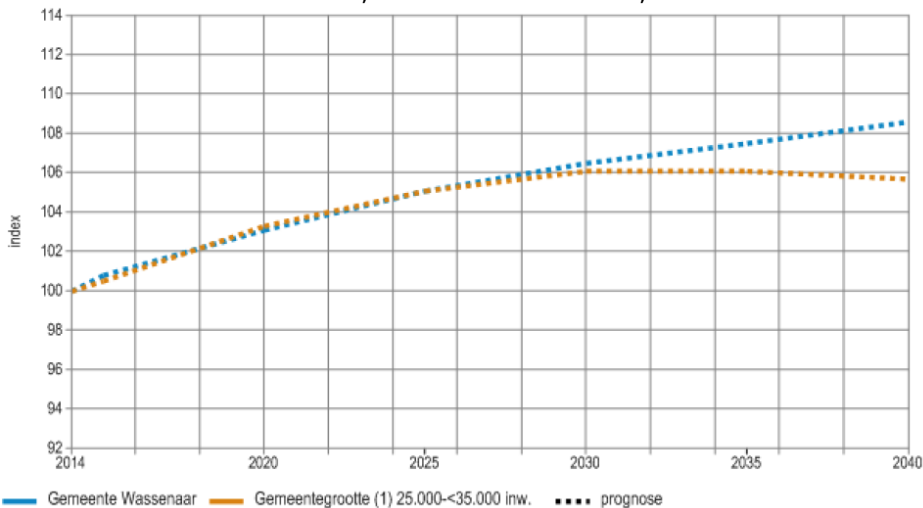
### 3. De woningmarkt van Wassenaar

Typerend voor de woningmarkt van Wassenaar zijn de verhouding huur- en koopwoningen, de helft van de woningen in Wassenaar is huurwoning, en de relatief hoge woningprijzen. Ruim de helft van de huurwoningen is in bezit van de corporaties en de andere helft is in handen van particulieren en marktpartijen. De gemiddelde WOZ-waarde is hoog in vergelijking met het Nederlands gemiddelde. De WOZ waarde van een koopwoning ligt gemiddeld op € 483.000 (landelijk € 211.000) en die van een sociale huurwoning op € 182.000. 74% van de woningvoorraad in Wassenaar is een eengezinswoning.

Wassenaar is onderdeel van de woningmarktregio Haaglanden, wat op zijn beurt weer onderdeel is van de Metropoolregio Rotterdam Den Haag (MRDH). Binnen de MRDH werken de negen Haaglandengemeenten, waaronder Wassenaar, nauw samen om vraagstukken op het gebied van wonen in regionale samenhang op te pakken. De woningmarkt beperkt zich immers niet tot gemeentegrenzen. Dit wordt onderstreept door de sterke groei die de woningmarktregio doormaakt als gevolg van migratie. Er is een regionaal afgestemde huisvestingsverordening en een regionaal woonruimteverdeelsysteem.

#### Bevolkings- en huishoudensontwikkeling

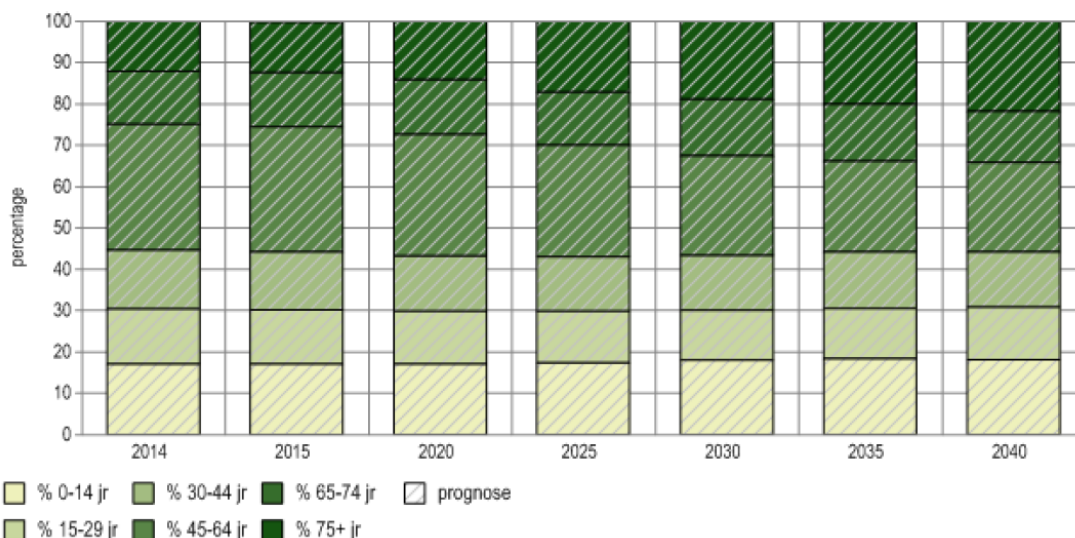
De bevolkingsontwikkeling in Wassenaar blijft tot 2035 redelijk constant, met een kleine daling tot 2020 en een kleine stijging in de periode daarna. Er is een kleine toename van het aantal huishoudens met 2,2% tot 2020 en met 6,6% tot 2035.



*prognose huishoudenontwikkeling Wassenaar in vergelijking met gemeentegrootte.*

#### Vergrijzing

Wassenaar heeft relatief meer huishoudens in de leeftijd vanaf 45 jaar en minder jongere huishoudens. Wassenaar is in vergelijking met andere Nederlandse gemeenten al relatief vergrijsd. 37% van de huishoudens in Wassenaar is in 2015 65 jaar of ouder, landelijk is dat percentage 25%.



Prognose bevolking Wassenaar naar leeftijd tot 2040

### Bevolkingsgroei komt van mensen van buiten Wassenaar.

Wassenaar had in de periode 2010-2013 een positief migratiesaldo. Er is een vertrekoverschot van de bevolking in Wassenaar in de leeftijd van 15-30 jaar en een vestigingsoverschot in de leeftijdsgroep van 30-50 jaar. De natuurlijke aanwas (saldo geboorten minus overledenen) van Wassenaar was negatief in de periode 2010-2013. Bevolkingsaanwas komt daarmee van mensen van buiten Wassenaar. Vooral mensen uit Den Haag vestigen zich in Wassenaar.

### Beperkte mogelijkheden voor middeninkomens, jongeren en starters.

Er zijn beperkte mogelijkheden voor middeninkomens (vanaf € 34.911 tot € 43.000) op de huur- en de koopmarkt in Wassenaar. Er zijn relatief weinig beschikbare koopwoningen tot € 300.000 en weinig huurwoningen in het middensegment tussen de € 710 (sociale huurgrens) en de € 1.000. Ook voor jongeren tot 26 jaar en starters zijn er beperkte mogelijkheden. De mediane inschrijfduur voor een woning bedroeg in 2014 bijna 6 jaar (70 maanden), in de woningmarktregio Haaglanden is dat 60 maanden (5 jaar). 23% van de huishoudens in een sociale woning woont scheef, dit percentage is gebaseerd op de 'oude inkomensgrens' van € 43.000 en zal in werkelijkheid dus hoger liggen, voor heel de woningmarktregio Haaglanden ligt dat percentage op ongeveer 16%.

### Burgers over 'Wonen in Wassenaar'

Tijdens de SWOT-bijeenkomst 'Wonen in Wassenaar' is Wassenaar door burgers en maatschappelijke organisaties bestempeld als een mooie groene woongemeente met veel recreatiemogelijkheden, goede voorzieningen (scholen, winkels, zorg) en een gunstige ligging in de regio. De sociale cohesie in het dorp is groot en moet gekoesterd worden. Wassenaar is een fijn dorp om te wonen en dat leidt ertoe dat de woningprijzen hoog zijn. Er is behoefte aan meer betaalbare woningen voor zowel jongeren, jonge gezinnen als de middeninkomens. Ook is er behoefte aan (huur)appartementen voor (draagkrachtige) ouderen in het centrum.

Kansen die er liggen spitsen zich toe op het bevorderen van de sociale cohesie, een wijkgerichte aanpak, burgerparticipatie, levensloopbestendig en vraaggericht bouwen. Hierbij moet aandacht zijn voor het samenbrengen van jong, oud en minder validen, mede in relatie tot de inrichting van de openbare ruimte. Bedreigingen vormen met name: de vergrijzing, financiële druk als gevolg van bezuinigingen in de zorg en de verhuurdersheffing, de beperkte doorstroming op de woningmarkt, het verlies van een lokale identiteit en bureaucratie.

## 4. Ontwikkelingen om ons heen

De economie trekt voorzichtig aan en daarmee ook de woningmarkt. Het herstel is echter nog pril; Nederland zit wat betreft inkomensontwikkeling pas op het niveau van 2008 en er zijn diverse mondiale ontwikkelingen die roet in het eten kunnen gooien.

### **De wereld van de zorg verandert**

Wijzigingen in de Algemene Wet Bijzondere Ziektekosten (AWBZ) leiden er toe dat senioren en andere kwetsbare groepen minder snel kunnen verhuizen naar een zorginstelling en daarom langer zelfstandig thuis blijven wonen. Een deel van de groep zal zich prima weten te redden. Wel zorgt dit voor een aanpassingsopgave van de bestaande voorraad. Een klein deel van de groep huishoudens die voorheen in een instelling terecht konden, zal behoefte hebben aan kleinschalige specifieke woonvormen. Er komt meer verantwoordelijkheid te liggen bij de gemeente op het gebied van wonen mét zorg.

Gemeenten zijn per 2015 verantwoordelijk voor jeugdzorg, het bieden van zorg en welzijn aan kwetsbare groepen en het bieden van hulp bij het vinden van werk en inkomen. Dit betekent dat de gemeente er taken bij heeft gekregen op deze terreinen. Deze 'drie decentralisaties' vragen om nieuwe relaties en samenwerking tussen burgers, overheid en aanbieders. Vanaf 1 januari 2015 kloppen meer mensen en mensen met andere en meer complexe zorgvragen aan bij de gemeente.

Diegenen die professionele hulp en ondersteuning dichtbij huis nodig hebben en het niet zelf kunnen organiseren, kunnen terecht bij het zorgloket van de gemeente. De woningcorporaties zijn primair verhuurder van sociale woningen, maar hebben daarnaast vanuit drie rollen belang bij een goede inrichting van en samenwerking met het zorgloket en ook de zorgnetwerken. De corporaties zijn allereerst 'signaleerder' -van bijvoorbeeld psychosociale problematiek, eenzaamheid of overlast. Op de tweede plaats zijn zij woningeigenaar op het moment dat sprake is van dwang of drang (bijvoorbeeld bij huisuitzetting of ernstige overlast). Op de derde plaats zijn zij verhuurder op het moment dat sprake is van urgente huisvestingsbehoefte (bijvoorbeeld bij huiselijk geweld).

### **Ontwikkelingen corporatiesector**

Er is sinds 1 juli 2015 een nieuwe woningwet. Grotere corporaties moeten een splitsing aanbrengen qua woningbezit en activiteiten in een daeb ('sociaal') en niet-daeb ('commercieel') deel. Corporaties mogen niet meer of alleen nog onder strenge voorwaarden investeren in niet-DAEB vastgoed en activiteiten. En er gelden strengere regels voor het investeren in zaken als leefbaarheid en maatschappelijk vastgoed zoals buurt- of zorgvoorzieningen. Huurders maar ook gemeenten krijgen een grotere rol bij het beleid en de werkzaamheden van corporaties, om de legitimiteit te vergroten. Zo moeten huurders(organisaties) door de gemeente en de corporatie betrokken worden bij het maken van prestatieafspraken. Ook wordt het toezicht op corporaties met de herziening van de Woningwet nog verder aangescherpt. Vanaf 2014 betalen corporaties een jaarlijkse verhuurdersheffing. Deze loopt in de loop der jaren op. Corporaties komen voor lastige dilemma's te staan als het gaat om investeringskeuzes. Corporaties moeten zich richten op hun kerntaak: sociale huisvesting en hiervoor gelden strikte toewijzingsregels. Dat betekent dat minimaal 80% van de vrijgekomen woningen moet worden toegewezen aan mensen met een inkomen tot € 34.911, minimaal 90% aan huishoudens met een inkomen tot € 38.950 en maximaal 10% aan huishoudens met een hoger inkomen (bedragen zijn prijspeil 2015).

Daarnaast moeten corporaties passend toewijzen; dat betekent dat 95% van de huishoudens met een inkomen tot de huurtoeslaggrens gehuisvest dient te worden in een woning met een huur tot de aftoppingsgrens (dat is maximaal € 618,24).

### **Veranderende dynamiek op de woningmarkt**

De strengere eisen van hypotheekverstrekkers en de veranderingen in de hypotheekrenteaf trek maken het structureel moeilijker voor veel huishoudens om een woning te financieren, ondanks de lage rentestand en een daling van de woningprijzen. Veel jongeren krijgen geen vaste aanstelling en daardoor geen hypotheek. Mede als gevolg hiervan stukt de doorstroming en is er geen afzet van woningen met name in de duurdere

segmenten. Ook de druk op de huursector neemt toe. De vraag groeit, maar er komt minder aanbod vrij, omdat huurders die willen doorstromen naar een koop- of huurwoning in het middensegment geen mogelijkheden hebben door ontbreken van passend aanbod en doordat zij moeilijk financiering kunnen krijgen. Door het Rijksbeleid stijgen de huren, waardoor middeninkomens, zeker in het dure Wassenaar, klem komen te zitten. Er is in Wassenaar nauwelijks een middensegment in de huur tussen de €710 en €1.000. Daarnaast zorgt de toenemende vergrijzing voor een afnemende dynamiek op de woningmarkt. Ouderen verhuizen niet snel. Zo lang ze zich weten te redden in de huidige woning zullen ze daar zo lang mogelijk in blijven wonen. Als ze toch verhuizen, kiezen ze relatief vaak voor een huurwoning. Inmiddels zijn er signalen dat de woningmarkt in een aantal regio's weer wat in beweging komt. Deze ervaring is nog pril en voorbehouden aan een aantal regio's in het West-Nederland en in het bijzonder in de regio Amsterdam. De woningmarkt zit nog niet op het niveau van voor de crisis en vraag is of de beweging breed doorzet.

### **Toename vergunninghouders**

Conflicten in het Midden-Oosten (Syrië) en Afrika (Eritrea en Ethiopië) hebben geleid tot een grote stroom vluchtelingen naar Europa. Nederland neemt ruim 9.000 vluchtelingen op en verwacht een toestroom van 35.000 asielzoekers die verzoek doen op een verblijfsvergunning. Een deel van de vluchtelingen zal een verblijfsvergunning krijgen en heeft permanente woonruimte nodig. Na 5 jaar kunnen vergunninghouders een definitieve verblijfsvergunning aanvragen. Vergunninghouders kunnen ook een verzoek indienen voor gezinshereniging. Gemeenten krijgen op basis van hun grootte elk jaar een taakstelling van het Rijk om een bepaald aantal vergunninghouders te huisvesten. In 2014 en 2015 waren dat voor Wassenaar 44 vergunninghouders. Het Centraal Orgaan Opvang Asielzoekers (COA) gaat er vanuit dat er gemiddeld één woning per twee mensen nodig is. Vergunninghouders mogen niet zelf beslissen waar ze gaan wonen. Op basis van een informatieprofiel van het COA zoekt de gemeente geschikte woonruimte (bron: Aedes). Bijna altijd zijn het corporaties die de statushouders huisvesten. In de eerste helft van 2015 hebben ruim 11.000 vergunninghouders een huis in Nederland gekregen. Als de bestaande voorraad ontoereikend is vraagt dit om creatief gebruik van beschikbare ruimte (leegstaande overheidsgebouwen en verzorgingshuizen) en realisatie van tijdelijke woonruimte.

### **Veranderende woningvraag**

Tijden zijn veranderd van aanbodgericht naar vraaggericht bouwen en van kwantitatief naar kwalitatief. Dat betekent gefaseerd bouwen in lagere bouwaantallen, aansluitend bij de woningvraag. Belangrijker is nog de verandering in gewenste kwaliteiten: van eengezinswoningen naar gelijkvloerse woningen, en woonruimte voor kleinere huishoudens samenhangend met de toenemende vergrijzing en de vraag van starters op de woningmarkt. Naast beperkte nieuwbouw is verbetering en aanpassing van de bestaande voorraad een belangrijke opgave.

### **Regionale en provinciale visie**

De negen gemeenten die onderdeel uitmaken van de woningmarktregio Haaglanden hebben een woonagenda opgesteld waarin de bouwplannen van de negen gemeenten onderling zijn afgestemd en zowel kwantitatief als kwalitatief getoetst zijn aan de vraag. De woonagenda wordt jaarlijks bijgesteld en ter goedkeuring aan de provincie verstuurd.

In de provinciale Visie Ruimte en Mobiliteit wordt uitgegaan van een kwantitatieve uitbreidingsbehoefte van 220.000 woningen in Zuid-Holland tot 2030. In deze visie wordt er van uitgegaan dat de steden deze groei voor een groot deel voor hun rekening nemen. Groei zit met name in het aantal huishoudens met lage inkomens tot € 34.911, dat zijn met name ouderen en alleenstaanden. De provincie heeft vier locaties benoemd om een bovenregionale woningbouwopgave te realiseren. Een van deze locaties is het voormalige vliegveld Valkenburg gelegen tussen Katwijk en Wassenaar. Het betreft maximaal 5.000 woningen in diverse prijsklassen op deze locatie.

## 5. Overkoepelende visie voor het woonbeleid

Wonen in Wassenaar is relatief duur. Er zijn in absolute zin voldoende woningen, maar er is een scheefheid in prijs en in woningtype; het woningaanbod sluit niet aan op de vraag. Middeninkomens in een huurwoning hebben onvoldoende alternatieven op de koopmarkt of in het middensegment huur waardoor de doorstroming stagneert. Veel ouderen, die steeds vaker alleenstaand zijn, wonen in een (grote) eengezinswoning. Jongeren en huishoudens met een (laag) middeninkomen kunnen onder andere daardoor moeilijk aan een woning komen. De bevolkingsopbouw van Wassenaar dreigt daardoor wat eenzijdig te worden. Door demografische ontwikkelingen stijgt het aantal eenpersoonshuishoudens en neemt de potentiële zorgbehoefte toe. Om beweging op de woningmarkt te krijgen en doorstroming te stimuleren is beperkte toevoeging van woningen nodig.

### **De hoofddoelstelling van het woonbeleid voor Wassenaar:**

*'Behoud van Wassenaar als aantrekkelijke woongemeente voor de brede groep inwoners.*

De speerpunten van het beleid:

- Alle doelgroepen (jongeren, gezinnen, ouderen, alleenstaanden) kunnen goed wonen in Wassenaar.
- Vergroten van de slaagkansen voor middeninkomens, jongeren, starters en jonge gezinnen op de woningmarkt.
- Een levensloopvriendelijke gemeente: langer zelfstandig wonen in de wijk in een passende woning voor ouderen en mensen met een beperking. Aandacht voor kwetsbare groepen.
- Verduurzaming van de woningvoorraad.
- Het borgen van de uitvoering van het woonbeleid door goede samenwerking met corporaties en andere partijen en monitoring.

### **Uitwerking van het beleid**

Het woonbeleid wordt in de volgende hoofdstukken op vier thema's uitgewerkt:

- Kwaliteit en opbouw van de woningvoorraad
- Duurzame woningvoorraad
- Wonen met zorg en welzijn
- Beschikbaarheid en betaalbaarheid in de huursector

Per thema staat beschreven wat we zien, wat we willen bereiken en wat we gaan doen.



## 6.1 Kwaliteit en opbouw van de woningvoorraad

### Dit zien we

Wassenaar telt anno 2015 12.196 woningen. 74% is eengezinswoning, 26% bestaat uit appartementen. De kwaliteit van de voorraad is goed en gevarieerd in bouwperiode. In de wijk Oostdorp en het ouderencomplex aan de Poortlaan is en wordt fors geïnvesteerd. Er zijn verder geen grootschalige herstructureringsopgaven. Wel is er aandacht nodig voor verduurzaming van de woningvoorraad en ligt er een opgave om woningen voor ouderen geschikt te maken om zo lang mogelijk zelfstandig te kunnen blijven wonen.

Er spelen vrijwel geen ernstige leefbaarheidsproblemen. In het onderzoek naar 'beste gemeenten van Nederland' van Elsevier in 2014 en 2015 scoorde Wassenaar hoog op het onderdeel leefbaarheid; er is een harmonieus leefklimaat. Er wordt door de gemeente en door de corporaties geïnvesteerd in het op peil houden en verbeteren van de fysieke woonomgeving.

Ruim 50% van de woningvoorraad in Wassenaar is huurwoning. Ruim de helft van de huurwoningen (3.180 huurwoningen en 26% van de totale voorraad) is in bezit van de twee corporaties in Wassenaar: de Wassenaarsche Bouwstichting en Wbv. St. Willibrordus. De andere helft is van particuliere verhuurders. In 2014 werden 240 sociale huurwoningen in Wassenaar aangeboden. Er is een klein segment particuliere huur met een huurprijs onder de liberalisatiegrens (ongeveer 2% volgens Huizenzoeker 2015).

De sociale woningen zijn verdeeld over de volgende wijken:

*Wijken van Wassenaar met sociale huurwoningen in procenten (2013 Drimble, CBS\*)*

- Kerkehout - 64%
- Oostdorp - 64%
- Weteringpark - 50%
- Zijlwatering en haven - 48%
- Dorp Wassenaar - 32%
- Groot Deijleroord en Ter Weer - 25%
- Den Deijl - 14%

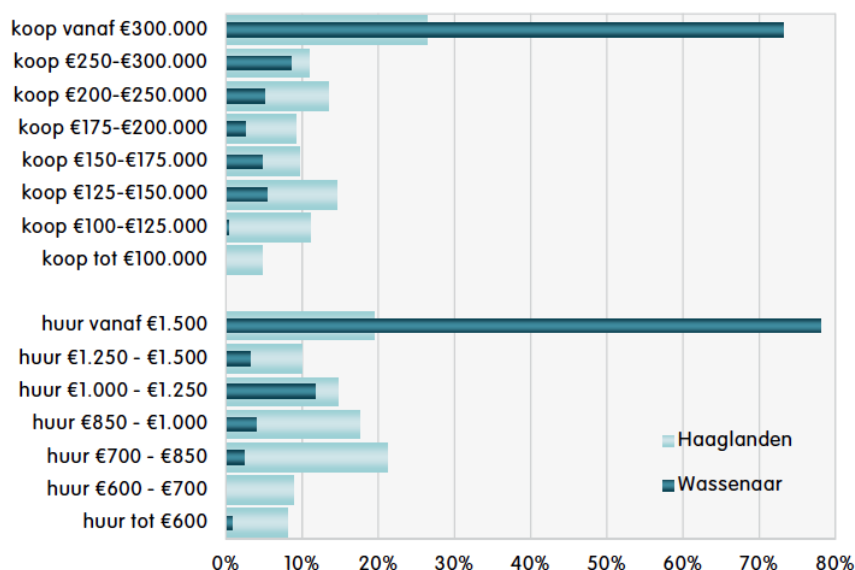
\* In bovenstaande lijst is de wijkbenaming en -indeling van het CBS gehanteerd.

### *Veel ouderen wonen in een eengezinswoning*

Wassenaar telt ongeveer 1.350 oudere huishoudens (65 plus) in een corporatiewoning. Meer dan de helft (54%) woont in een eengezinswoning. In Kerkehout en Oostdorp wonen vrijwel alle oudere huishoudens in een eengezinswoning van de corporatie. Bij de niet corporatiewoningen is het aandeel van ouderen dat in een eengezinswoning woont nog hoger en ongeveer 68,5%.

### *Duur woningaanbod huur en koop*

Het koopaanbod fluctueert in Wassenaar in 2014 en 2015 rond de 300 a 400 woningen per jaar. De gemiddelde vraagprijs per vierkante meter van het koopaanbod schommelt rond de € 4.000 per m<sup>2</sup> en ligt daarmee ruim boven het gemiddelde van de hele woningmarktregio Haaglanden (tussen de € 2.300 en € 2.400). Het particuliere huuraanbod bedroeg in 2015 130 huurwoningen. Bijna 80% van het particuliere huuraanbod daarvan heeft een huurprijs vanaf € 1.500. Relatief veel expats huren een woning in Wassenaar.



bron: Rapportage Woningmarkt Wassenaar, Explica, juli 2015

#### Dit willen we

- We streven naar het in stand houden van het groene, dorpse en cultuurhistorische karakter van Wassenaar. We sluiten aan bij het koersdocument Structuurvisie Wassenaar, de gemeentelijke groen- en watervisie, de economische visie en de verkeersvisie.
- We zetten in op behoud van een goed onderhouden en veilige woonomgeving.
- Nieuwbouw moet ten dienste staan van de vitaliteit van Wassenaar en het draagvlak voor voorzieningen als scholen en winkels vergroten.
- We streven naar gedifferentieerde wijken. Dat betekent geen grote concentratie van kwetsbare groepen in wijken.
- Vergroten van de slaagkansen voor middeninkomens, jongeren, starters en jonge gezinnen op de woningmarkt, dit wordt verder uitgewerkt in het onderdeel beschikbaarheid en betaalbaarheid in hoofdstuk 6.4.
- Stimuleren van bewonersparticipatie ter vergroting van de leefbaarheid en sociale cohesie (waaronder ook eenzaamheid van ouderen).

#### Dit gaan we doen

- Er is beperkte ruimte voor nieuwbouw op een aantal inbreidingslocaties. Deze nieuwbouw moet bijdragen aan een gezonde opbouw in leeftijd van Wassenaar en bestaat zowel uit huur als uit koop. Bij nieuwbouw hanteren we een percentage sociale huur van gemiddeld 30%.
- Uitgangspunten zijn levensloopbestendigheid, duurzaamheid, doelgroep en woningtype, veiligheid en kwaliteit.
- We stellen op een integrale, beleidsveld overstijgende wijze, gebiedsprofielen op die een beeld geven van de status van gebieden, welke wordt benut bij beleidsontwikkeling en -prioritering.
- Leefbaarheid omvat een diversiteit aan aspecten: de gemeente is primair verantwoordelijk voor voorzieningen, bereikbaarheid en onderhoud van openbare ruimte en de corporatie voor haar eigen wooncomplexen. Partijen delen een verantwoordelijkheid op andere terreinen. De gemeente heeft een wijkmanager die zich inzet voor leefbaarheid in de wijken van Wassenaar en verbinding legt met maatschappelijke groepen en initiatieven. Afspraken over leefbaarheid worden in de prestatieafspraken vastgelegd.
- Via voorlichting wijzen we samen met de corporaties bewoners op het belang en mogelijkheden zich samen in te zetten voor sociale cohesie, steun aan kwetsbare groepen in de wijk en uitstraling van de buurt.
- Bedrijvigheid brengt vitaliteit in een wijk. De gemeente Wassenaar maakt het via het bestemmingsplan mogelijk om een vrij beroep aan huis uit te oefenen. Onder



vrije beroepen wordt verstaan: het beroepsmatig verlenen van diensten op administratief, architectonisch, kunstzinnig, juridisch of medisch gebied. Daarbij dient de woning in overwegende mate haar woonfunctie te behouden. Dit betekent dat de woning voor maximaal 30% mag worden gebruikt voor werkdoeleinden, met een maximum aantal vierkante meters. Ook moet de bedrijvigheid 'low profile' zijn. Het 'woonkarakter' van het huis en de buurt moet behouden blijven. Er mogen bijvoorbeeld geen reclameborden aan de gevel worden geschroefd. Een naambordje bij de deur mag wel. Indien genoemde beroepen zich ontwikkelen tot kantoorachtige functies met meerdere personeelsleden, dan zijn deze uitgesloten. Detailhandel is in principe uitgesloten. Ook een seksinrichting is uitgesloten.

- Er zijn voornemens tot 2018 zo'n 80 koopwoningen en 96 huurwoningen toe te voegen. We onttrekken 130 zorgeenheden aan de Poortlaan en voegen er 96 toe.

Naam Toevoegingen plan*	Status bouwplan*	Jaar oplevering	Aantal	Huur/ koop	Financierings type	Woning- type
Generaal Winkelmanlaan	Hard	2016	40	koop	markt	meergezins
Van Cranenburchlaan 181	Zacht	2017	10	huur	markt	meergezins
Van Bellelaan	Hard	2017	18	huur	sociaal	meergezins
Van Polanenpark 243	Zacht	2017	8	huur	sociaal	eengezins
Schouwweg 72	Zacht	2018	60	huur	markt	meergezins
Havenkade	Zacht	2018	40	koop	markt	meergezins

Onttrekkingen zorgeenheden*	Status bouwplan*	Jaar onttrekking	Aantal	Huur/ koop	Financierings- type	Woning- type
Poortlaan	Hard	2015	130	Huur	sociaal	meergezins

Toevoeging zorgeenheden*	Status bouwplan	Jaar oplevering	Aantal	Huur/ Koop	Financierings- type	Woning- type
Poortlaan	Hard	2017	72	Huur	Sociaal	Meergezins
Van Bellelaan	Hard	2017	24	Huur	sociaal	meergezins

\*De woningbouwaantallen in bovenstaande planlijst zijn bepaald aan de hand van de op het moment van schrijven beschikbare gegevens. Diverse bouwplannen bevinden zich in een vroeg stadium (status 'zacht') en aantal, typering en bestemming kunnen nog wijzigen. Nieuwe initiatieven kunnen leiden tot de (her)ontwikkeling van locaties die nu nog niet op de lijst staan en worden niet uitgesloten. Aan dit overzicht kunnen geen rechten worden ontleend.

#### **Uitgangspunten nieuwbouwlocaties**

Hieronder staan de uitgangspunten voor nieuwbouw:

- Percentage sociaal is gemiddeld 30%
- Nieuwbouw is gericht op de volgende doelgroepen: jongeren, jonge gezinnen, senioren.
- Woning is levensloopbestendig
- Woning heeft energielabel A
- Koopprijs is gericht op maximaal € 250.000,- (prijspeil 2016)



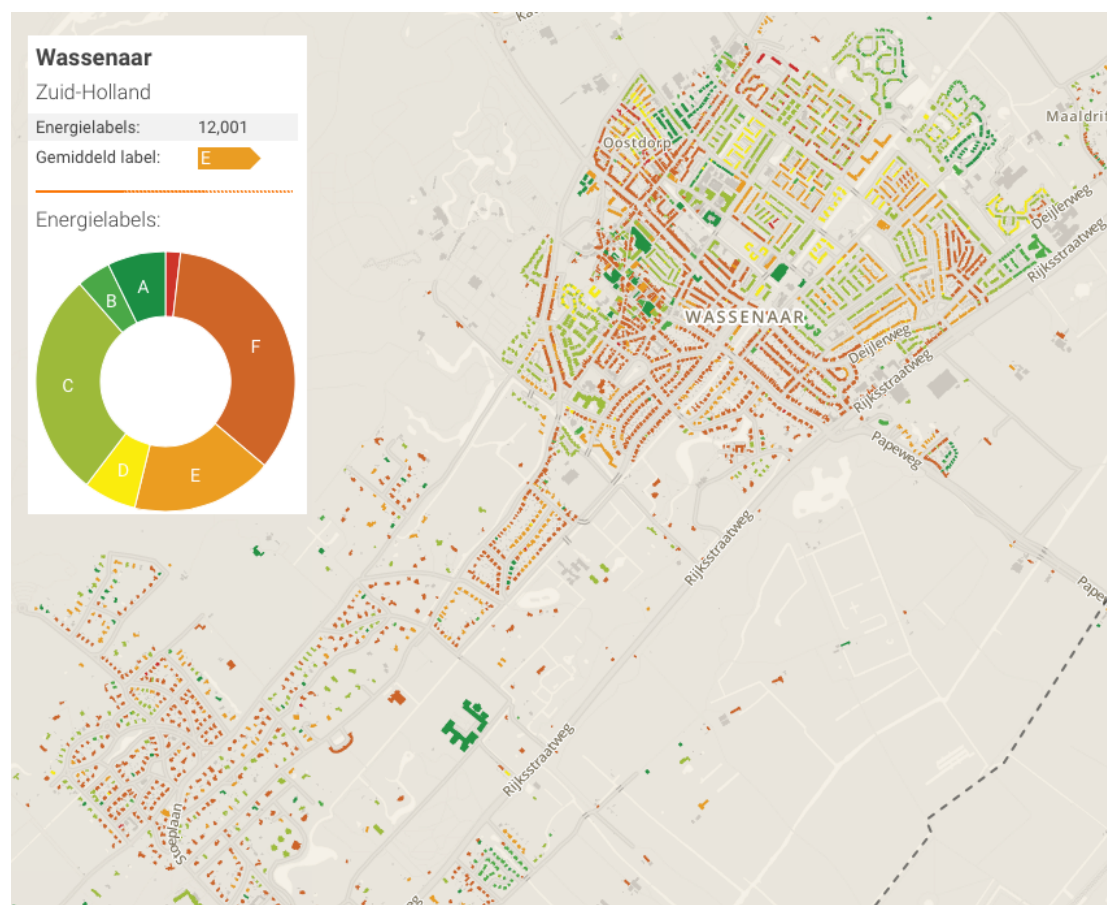
## 6.2 Duurzame woningvoorraad

### Dit zien we

Sinds 2015 heeft elke woning een indicatief energielabel. 89% van de woningen in Wassenaar heeft label C of lager, het gemiddelde label is E.

Het aandeel in de CO2-emissies door Wonen bedraagt in 20133 ongeveer 36% van de totale emissies en heeft daarmee het grootste aandeel (bron: klimaatprogramma Wassenaar). De gemeente Wassenaar kent ten opzichte van andere gemeenten in de regio en in Nederland een enigszins afwijkende samenstelling van de woningvoorraad. Zo is het particuliere bezit relatief hoger dan in de meeste andere gemeenten, waarbij als extra bijzonderheid het aantal vrijstaande woningen genoemd kan worden. Een deel van de woningen heeft bovendien een monumentale status wat het reduceren van de CO2-uitstoot lastiger maakt dan in gemeenten waar bijvoorbeeld een groot aantal appartementencomplexen is.

De woningcorporaties in de gemeente Wassenaar hebben een actief en ambitieus beleid om hun woningvoorraad te verduurzamen. De afgelopen jaren zijn daar al forse stappen in gezet.



Bron: energieatlas.nl oktober 2015

**Dit willen we**

We willen inzicht in het energiebesparingspotentieel en stimuleren van energiebesparende maatregelen

Wassenaar wil een duurzame gemeente zijn in een duurzame regio. Voor particuliere woningbezitters zet de gemeente Wassenaar in op ontzorging van de bewoner bij het verkrijgen van inzicht in het besparingspotentieel en het organiseren van uitvoering om het energiegebruik te beperken. Daarnaast zal het regionale Energieloket een belangrijke informatiefunctie en verbindende rol vervullen om woningeigenaren te ondersteunen in hun zoektocht naar voor hun situatie passende maatregelen. Voor eigenaren van historische gebouwen wordt een loket ontwikkeld dat voorziet in specifieke informatie over verduurzaming van monumenten.

De komende jaren spannen de corporaties zich in jaarlijks ongeveer 200 woningen op het gebied van energie-efficiëntie te verbeteren. Uiteindelijk streven de corporaties naar een gemiddeld B-label. Gemeente en corporaties informeren huurders samen over de mogelijkheden van energiebesparing en de gedragscomponenten daarin.

**Dit gaan we doen***Resultaten per 2019*

1. Bij 2.000 woningen zijn maatregelen uitgevoerd voor energiebesparing en duurzame energie. Corporaties hebben hiervan 1.000 woningen verbeterd op het gebied van energie efficiency naar minimaal B-label. Corporaties bieden de maatregelen bij renovatie aan aan de huurder.
2. 20% van de bewoners is geïnformeerd over mogelijkheden van energiebesparing.
3. 30% van de huurders is actief geïnformeerd over energiebesparing in huis (gedrag).
4. Er zijn minimaal 4 woningen gerenoveerd tot nul-op-de-meter (NOM).
5. Het aandeel zonnepanelen op woningen is vervijfvoudigd.

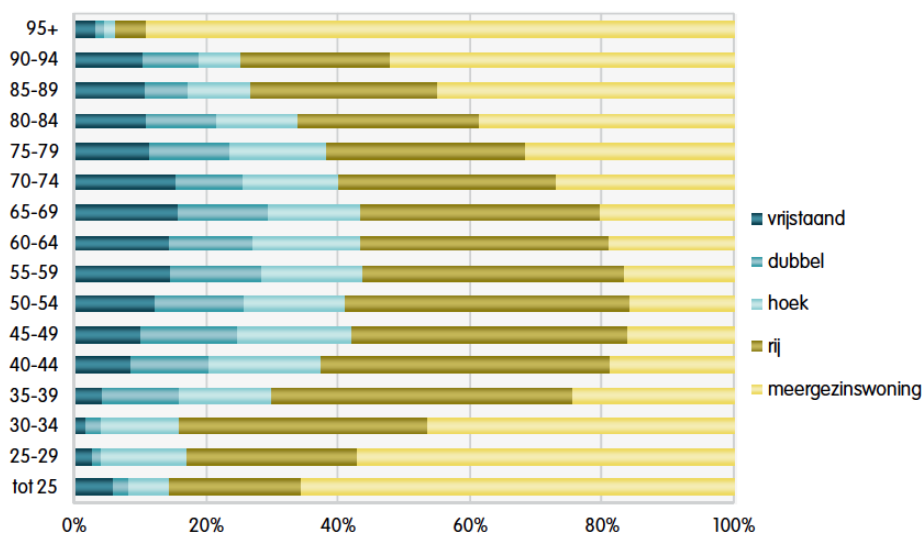
Bovenstaande ambitie en doelen sluiten aan bij het Klimaatprogramma 2016-2019 van Wassenaar, onder voorbehoud van vaststelling door de gemeenteraad.

## 6.3 Wonen met zorg en welzijn

### Dit zien we

Wassenaar is reeds relatief vergrijsd. 37% van de huishoudens in Wassenaar is in 2015 65 jaar of ouder (hoogste percentage in de woningmarktregio Haaglanden). Er zal in de periode 2015-2030 een lichte toename zijn van 65 plussers met 7% en een sterke stijging van 50% van het aantal 75 plussers. Veel ouderen wonen in een eengezinswoning.

Huishoudens naar leeftijd en woningtype (bron: VH-bestand 2015)

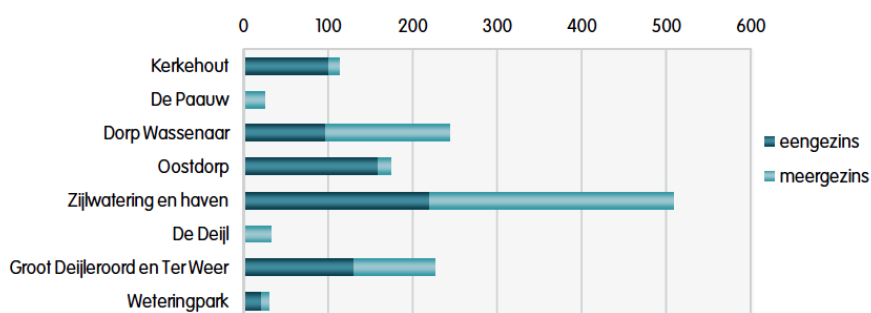


bron: Rapportage Woningmarkt Wassenaar, Explica, juli 2015

In principe zijn er op dit moment voldoende woningen voor senioren in Wassenaar. Dat blijkt onder meer 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. Hier liggen verschillende oorzaken aan ten grondslag.

Een van de belangrijkste oorzaken is dat ouderen het verhuizen naar een seniorenwoning uitstellen. De mogelijkheid van (gesubsidieerde) aanpassingen aan de huidige woning draagt daar aan bij. Een ander aspect is dat senioren vaak relatief 'goedkoop' wonen. De koopwoning is (grotendeels) afgelost en hurende senioren profiteren van het feit dat de huurontwikkeling van (lang)zittende huurders fors achter is gebleven bij de actuele huren. Daar komt bij dat nieuwe seniorenwoningen vaak kleiner zijn, maar wel over meer en dure voorzieningen (lift, alarmering, domotica etc.) beschikken dan de eengezinswoningen die worden achterlaten.

Er is in het corporatiebezit een gevarieerd aanbod voor senioren in grootte en prijs. De plannen voor de 2<sup>e</sup> en 3<sup>e</sup> fase voor de zorgcampus Kerkstraat/Poortlaan leveren daar na 2017 een noodzakelijke en op de vraag af te stemmen aanvulling op.



bron: Rapportage Woningmarkt Wassenaar, Explica, juli 2015

Wijken met de meeste personen ouder dan 65 jaar (Drimble/ CBS 2013\*):

01. Oud-Wassenaar - 53%
02. Oud-Clingendaal - 33%
03. De Paauw - 32%
04. Zijlwatering en haven - 29%
05. Maaldrift - 28%
06. Dorp Wassenaar - 28%
07. Klingenbosch - 26%
08. Rijksdorp met De Pan - 26%
09. De Kieviet - 23%
10. Duinrell Wassenaarse Slag - 23%
11. Nieuw Wassenaar - 23%
12. Raaphorst en in poldergebied - 21%
13. Groot Deijlroord en Ter Weer - 20%
14. Kerkehout - 19%
15. Oostdorp - 19%
16. Den Deijl - 16%
17. Duindigt met Groenendaal - 14%

\* In bovenstaande lijst is de wijkbenaming en -indeling van het CBS gehanteerd.

Uit een regionaal onderzoek uitgevoerd door Tympan, blijkt dat in de periode 2015-2020 een sterke toename (+100 woningen) wordt verwacht in de behoefte naar 'verzorgd wonen' (zelfstandig wonen maar wel met zorg) voor mensen met somatische aandoeningen. Dit vraagt om een goed georganiseerd lokaal zorgnetwerk.

Uit het regionaal onderzoek 'Opgave wonen voor zorgdoelgroepen' uitgevoerd door Atrive in 2015 blijkt dat het aantal huishoudens met mobiliteitsbeperkingen de komende 10 jaar in Wassenaar toeneemt. Deze stijging geldt voor alle mobiliteitsklassen:

- Mobiliteitsklasse A: lichte beperking (afhankelijk van een wandelstok)
- Mobiliteitsklasse B: matige beperking (afhankelijk van een rollator)
- Mobiliteitsklasse C: zware beperking (afhankelijk van een rolstoel)

Prognose huishoudens met mobiliteitsbeperkingen naar type in Wassenaar

mobilitateitsklasse	2015	2020	2025	Stijging in % tot 2025
A	1425	1550	1675	18%
B	1085	1235	1420	30%
C	115	130	130	13%

Bron: 'Opgave wonen voor zorgdoelgroepen' Atrive, oktober 2015

De nabijheid van voorzieningen is belangrijk voor het langer zelfstandig thuis wonen. Het voorzieningenniveau van Wassenaar is op peil, zo blijkt uit de onderstaande zorgatlas. De geografische spreiding wordt in de op te stellen gebiedsprofielen (hoofdstuk 6.1) meegenomen.



*Dichtheid 75-plussers en voorzieningen (verzorgingshuis, apotheek, huisarts, supermarkt, OV-halte) in Wassenaar. Bron: Wijkenatlas Tympaan instituut.*

#### *noodwoningen*

Uit signalen van medewerkers van het ACT-team blijkt dat er behoefte is aan een tiental noodwoningen voor mensen die vanwege omstandigheden (zoals huiselijk geweld, problemen thuis of huisuitzetting) per direct huisvesting nodig hebben. Nu zijn deze mensen veelal aangewezen op de noodopvang in Den Haag of particuliere initiatieven van kerken of het Leger des Heils. Door deze mensen tijdelijk op te vangen in een noodwoning en hulp te bieden kunnen zij op termijn weer uitstromen naar een eigenstandige woonsituatie.

#### **Dit willen we**

We willen dat alle inwoners van Wassenaar de mogelijkheid hebben om in Wassenaar oud te worden. Ook andere kwetsbare groepen, zoals mensen met een psychiatrische, verstandelijke of zintuiglijke beperking moeten goed en indien mogelijk zelfstandig in de wijk kunnen wonen. We willen dat ouderen en andere kwetsbare groepen zoveel mogelijk verspreid over het dorp wonen.

Basisvoorzieningen (als winkels en zorg) liggen bij voorkeur op loopafstand en zijn anders via het openbaar vervoer of doelgroepenvervoer bereikbaar. De openbare ruimte is voldoende toegankelijk en draagt bij aan de vitaliteit van de inwoners door een inrichting die uitnodigt tot ontmoeten en bewegen. Tenslotte willen we verspreid door het dorp voldoende ontmoetingsruimte, zodat inwoners elkaar op een laagdrempelige manier kunnen ontmoeten.

We willen dat bewoners tijdig nadenken over de vraag waar ze oud gaan worden. Gaan zij verhuizen naar een woning die past bij een volgende levensfase of kan de huidige woning worden aangepast? Daarnaast willen we voorkomen dat inwoners door overlast of wanbetaling uit huis worden gezet. Voor dak- en thuislozen willen we goede afspraken maken met de gemeente Den Haag.

### **Dit gaan we doen**

- Daar waar mogelijk maken de corporaties bestaande huurwoningvoorraad levensloopbestendig en geschikt voor meerdere doelgroepen.
- Bij renovatie van specifieke seniorencomplexen voor verhuur wordt samen met de corporaties geïnvesteerd in betere toegankelijkheid, veiligere entreegebieden, galerijen en liften, stallingsruimte en oplaadmogelijkheid voor scootmobielen. De gemeente onderzoekt of WMO gelden ook complexgewijs ingezet kunnen worden.
- 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.
- Uitgangspunt bij nieuwbouw is levensloopbestendigheid. Nieuwbouw van corporatiewoningen dient daarbij te voldoen aan de WoonKeur-norm.
- De gemeente stimuleert Stichting Maatschappelijke Ondersteuning Wassenaar (SMOW) om maatschappelijke netwerken op te bouwen en samenredzaamheid vorm te geven, zodat mensen langer zelfstandig kunnen blijven wonen.
- SMOW informeert bewoners over de mogelijkheden van uitbreiding van hun woning en aanpassing woningen t.b.v. mantelzorg.
- In de huisvestingsverordening hebben mantelzorgers voorrang binnen het woonruimteverdeelsysteem.
- We ondersteunen particuliere initiatieven (bijvoorbeeld woongroepen) op het gebied van wonen en zorg.
- We zetten ons in om mensen die vanwege fysieke beperkingen vragen om een grote en dure aanpassing van hun woning, te stimuleren om te verhuizen naar een meer passende woning wanneer deze binnen afzienbare termijn beschikbaar is en indien nodig binnen het sociaal netwerk past. We informeren hiervoor ouderen via een folder en onderzoeken de mogelijkheid tot inzet van een seniorenmakelaar.
- Zorgbehoefte wordt in regionaal verband in kaart gebracht en gemonitord. Speciale aandacht gaat hierbij uit naar dementerenden.
- We onderzoeken samen met de corporaties of het toewijzen van (kleine) seniorenwoningen aan starters en bijzondere doelgroepen een bijdrage kan leveren aan de leefbaarheid en vitaliteit van complexen en buurten.
- We onderzoeken samen met het ACT-team wat de behoefte aan noodwoningen is en bekijken met maatschappelijke partners, waaronder de corporaties wat de mogelijkheden zijn om een aantal noodwoningen te realiseren.



## 6.4 Beschikbaarheid en betaalbaarheid in de huursector

### Dit zien we

De woningvoorraad van Wassenaar bestaat anno 2015 uit 12.196 woningen. Ruim 50% is een huurwoning. De helft daarvan is particuliere huurmarkt, de andere helft is in handen van de corporaties. Dit zijn de Wassenaarsche Bouwstichting met 1.869 woningen in Wassenaar en Woningbouwvereniging St. Willibroodus met 1.311 woningen. De sociale corporatievoorraad bedraagt daarmee 26%.

### *Beperkt aanbod voor huishoudens met een middeninkomen van € 34.911-€ 43.000*

23% van de huishoudens in een sociale huurwoning woont scheef. Dit percentage is gebaseerd op de oude inkomensgrens van € 43.000. De nieuwe grens ligt op € 34.911. Het aantal scheefwoners ligt daarmee waarschijnlijk hoger. Deze groep middeninkomens heeft beperkte mogelijkheden op de woningmarkt. Er zijn nauwelijks huurwoningen in de particuliere sector met een huur tussen de €710 en €1.000. Tevens is er nauwelijks betaalbaar koopaanbod; er zijn weinig beschikbare eengezinskoopwoningen tot € 300.000 en financieringsregels van hypotheekverstrekkers zijn streng.

### *Beperkt aanbod voor starters en jonge huishoudens*

Er is weinig beschikbaar aanbod op de sociale huurmarkt voor starters (jongeren tot en met 26 jaar en jonge huishoudens). Een groot deel van de sociale voorraad is eengezinswoning en heeft een relatief hoge huurprijs. Starters zoeken juist vaak klein en goedkoper aanbod en dat aanbod is in Wassenaar beperkt (ligt onder het regionaal gemiddelde).

### *Slaagkansen en inschrijfduur*

De gemiddelde slaagkans voor een huurwoning voor alle doelgroepen is 1 op 6, deze slaagkans is vergelijkbaar met de andere gemeenten in de woningmarktregio Haaglanden. De benodigde woon- en inschrijfduur voor een woning in Wassenaar is wel langer en bedroeg in 2014 bijna 6 jaar (70 maanden), in de woningmarktregio Haaglanden is dat 5 jaar (60 maanden). Voor starters is het moeilijk om aan deze inschrijfduur te voldoen.

### *Beperkt aanbod voor huishoudens met een lager inkomen*

De woningmarkt mogelijkheden voor huishoudens met een lager inkomen (tot EU grens) zijn relatief beperkt in Wassenaar. Deze doelgroep is volledig aangewezen op de sociale voorraad. Echter de helft van de sociale verhueringen geschiedt naar mensen van buiten Wassenaar.

### *Huisvestingsverordening: knelpunten en voorrangsregels t.b.v. lokaal maatwerk*

Wassenaar heeft per 1 juli 2015 een huisvestingsverordening die voorrang geeft aan mensen met een regionale en lokale binding. Maximaal 50% van het aanbod kan met voorrang worden toegewezen aan woningzoekenden die economisch of maatschappelijk gebonden zijn aan de regio en maximaal de helft van de woonruimte hiervan (25%) kan met voorrang worden toegewezen ten behoeve van lokale knelpunten op de woningmarkt. Er moet dan aantoonbaar sprake zijn van schaarste en verdringing in de benoemde categorieën.

College van burgemeester en wethouders hebben in afstemming met de corporaties de volgende knelpunten benoemd:

- De wijk Kerkehout vormt door haar ligging en sociale kenmerken een aparte kern binnen Wassenaar. Doorstromers en starters uit de wijk vinden door schaarste aan geschikte woonruimte binnen de wijk Kerkehout moeilijk een woning.
- Wassenaarse jongeren die geen zelfstandige woonruimte achterlaten vinden in Wassenaar moeilijk geschikte zelfstandige woonruimte door de beperkte inschrijfduur.
- Senioren die in een corporatiewoning wonen die (qua grootte en toegankelijkheid) niet langer aansluit bij hun specifieke woonbehoeften vinden in Wassenaar moeilijk geschikte woonruimte.

College van burgemeester en wethouders hebben daarom in afstemming met de corporaties de volgende voorrangregels (lokaal maatwerk) vastgesteld voor Wassenaarders met een maatschappelijke binding.

- o Voorrang voor doorstromers en starters uit de wijk Kerkehout wanneer ze reageren op een passende woning binnen de wijk Kerkehout.
- o Voorrang voor starters binnen Wassenaar wanneer ze reageren op een passende woning.
- o Voorrang voor senioren binnen Wassenaar wanneer ze reageren op een passende woning en een eengezinswoning van de corporaties achterlaten.

De huurwoningen in de woningmarktregio Haaglanden worden aangeboden via Woonnet Haaglanden. De sociale huurvoorraad is sinds 2012 duurder geworden. De verhuurdersheffing en de mogelijkheid tot een inkomensafhankelijke huurverhoging zijn hier de belangrijkste oorzaken van. Wassenaar heeft relatief weinig goedkope huurwoningen (tot aan kwaliteitskortingsgrens van € 403,06). Het sociale huuraanbod in Wassenaar is iets duurder in vergelijking met de woningmarktregio Haaglanden, dit ligt voornamelijk aan het grote aandeel eengezinswoningen en de kwaliteit van de voorraad. De Wassenaarse corporaties rekenen gemiddeld 75% van de maximaal redelijke huur, dat betekent dat de sociale woningvoorraad kwalitatief hoogwaardig is.

De gemeenten in de woningmarktregio Haaglanden en de corporaties hebben regionale prestatieafspraken gemaakt. Deze regionale samenwerking is gericht op een ongedeelde regio. Dat betekent een regionale benadering van de woningmarkt met aandacht voor het oplossen van specifieke lokale knelpunten. Belangrijke sturende instrumenten zijn aan de aanbodzijde, de ontwikkeling in de vrijkomende voorraad door huurbeleid, verkoop, nieuwbouw, herontwikkeling en renovatie. Aan de vraagzijde: de wachttijdenmonitor en via de woonruimteverdeling; het passend toewijzen en inzet bij doorstroming.

Corporaties dienen voor 1 januari 2017 een 'ontwerpvoorstel' bij de Woonautoriteit in te dienen voor de scheiding van daeb en niet-daeb activiteiten. Hierin bestaat de mogelijkheid om een deel van de woningen te liberaliseren en dus te onttrekken aan de sociale voorraad. De woningen die worden geliberaliseerd kunnen worden aangeboden als 'dure huur' boven de huurtoeslaggrens of worden verkocht aan huurders al dan niet met een beschermde koopconstructie.

### **Dit willen we**

We willen zorgdragen voor voldoende beschikbaar aanbod, waardoor woningzoekenden zich binnen redelijke tijd kunnen huisvesten in een passende woning. We houden de sociale voorraad voldoende op peil voor de sociale doelgroep en hebben aandacht voor middeninkomens die in Wassenaar onvoldoende slaagkans hebben. Ook hebben we aandacht voor woonlasten en betaalbaarheid voor huidige en toekomstige huurders. We realiseren ons dat we deel uitmaken van en baat hebben bij een ongedeelde regio met een evenwichtige en ruimtelijk goed gespreide sociale woningvoorraad.

### **Dit gaan we doen**

#### *Ruimte voor middeninkomens via niet-daeb en sociale koop*

Om middeninkomens (waaronder huurders die nu scheefwonen) een grotere kans op de Wassenaarse woningmarkt te geven kan maximaal 15% van de huurwoningenvoorraad worden geliberaliseerd. Huurders hebben de mogelijkheid hun woning te kopen of te huren tegen een prijs in het middensegment. De liberalisatie zal pas bij mutatie van de huurwoning gebeuren. Het tempo van liberaliseren wordt in de prestatieafspraken met de corporaties vastgelegd. De extra inkomsten die de liberalisering genereert, dienen te worden ingezet voor investeringen in goedkope en betaalbare sociale huurwoningen.

Het bovenstaande houdt in dat de sociale huurvoorraad (kernvoorraad van 3.180 woningen tot € 710) op termijn krimpt met maximaal 15%. Dat betekent dat het aandeel sociaal in de totale voorraad van 26% naar 22% daalt en een ondergrens heeft van 2.700 woningen. Met deze 15% (480 woningen) worden middengroepen die nu weinig kans hebben in Wassenaar geholpen. Deze keuze is mede ingegeven door het Rijksbeleid en valt binnen de regionale prestatieafspraken.

We beseffen dat dit in absolute zin maar een beperkte maatregel is. Beschikbaarheid van woonruimte voor middeninkomens zou ook vanuit marktpartijen moeten komen. We onderzoeken daarom hoe we als gemeente de markt c.q. particuliere sector kunnen verleiden om meer te doen voor middeninkomens.

#### *Maatregelen voor lage inkomens.*

- Bij het vrijkomen van een sociale woning houden corporaties minimaal 70% betaalbaar (tot de tweede aftoppingsgrens huurtoeslag) en minimaal 85% sociaal (tot aan de liberalisatiegrens). Zoals hierboven beschreven wordt dus maximaal 15% geliberaliseerd. Deze percentages sluiten aan bij de regionale prestatieafspraken tussen de samenwerkende gemeenten woningmarktregio Haaglanden en de Vereniging Sociale Verhuurders Haaglanden.
- Door de regels aangaande 'passend toewijzen' dient per 1 januari 2016 95% van de huishoudens met een inkomen tot de huurtoeslaggrens gehuisvest te worden in een woning met een huur tot de aftoppingsgrens.
- Bij nieuwbouw wordt gemiddeld 30% sociaal gebouwd.
- We onderzoeken samen met de corporaties of het toewijzen van (kleine) seniorenwoningen aan starters en bijzondere doelgroepen een bijdrage kan leveren aan de leefbaarheid en vitaliteit van complexen en buurten en of hierdoor meer woningen beschikbaar kunnen komen voor starters.

#### *Maatregelen voor betaalbaarheid*

- Energiekosten zijn een belangrijk onderdeel in de woonlasten. Door investeringen in duurzaamheid kunnen corporaties bijdragen aan de betaalbaarheid van woonlasten voor de laagste inkomens en waardebehoud van het sociaal vastgoed. We maken afspraken met de corporaties over de omvang en tempo van deze investeringen.
- In regionaal verband worden periodiek de woonlasten in kaart gebracht en normen ontwikkeld voor het benoemen van de sociale voorraad met de grootste woonlastenproblematiek; benoemen van zogenaamde rode complexen.
- We informeren van bewoners over energiebesparing en benoemen woonlasten bij geadverteerde woningen.
- We geven invulling aan uitvoering van het armoedebeleid en schuldhulpverlening in samenwerking met de corporaties en SMOW.
- We onderzoeken of de corporaties huurgewenning kunnen aanbieden voor senioren die vanuit een sociale eengezinswoning willen verhuizen naar een meer passende sociale huurwoning.

#### *Starterslening voor kopende starters*

De gemeente Wassenaar ondersteunt reeds enkele jaren starters op de koopmarkt met een starterslening. Om in aanmerking te komen voor de lening moeten mensen op het moment van aanvraag minimaal vijf jaar woonachtig in Wassenaar zijn en tussen de 18 en 35 jaar zijn. De verwervingskosten van de woning mogen niet hoger zijn dan de NHG-grens en de maximale hoogte van de lening bedraagt 20% van de verwervingskosten met een maximum van €40.000. Van de lening wordt echter weinig gebruik gemaakt. De reden hiervan ligt deels aan het beperkte aanbod van koopwoningen en deels aan andere nog nader te onderzoeken redenen. Continuering van de starterslening beoordelen we in 2016.

#### *Vergunninghouders en asielzoekers*

In 2014 en 2015 bood Wassenaar jaarlijks huisvesting aan 44 vergunninghouders. Waarschijnlijk zal een groter beroep worden gedaan op elke gemeente om meer vergunninghouders op te nemen. Dit zal vragen om slimmer omgaan met bestaande ruimte en eventueel realisatie van tijdelijke huisvesting. Wassenaar zal haar verantwoordelijkheid nemen en dit in regionaal verband oppakken.

In de opvang van asielzoekers neemt Wassenaar al haar verantwoordelijkheid: Duinrell gaat in de winter 2015/2016 maximaal 750 asielzoekers opvangen. De tijdelijke opvang zal plaatsvinden op een apart gedeelte van het landgoed met een eigen in- en uitgang.



## 7. Samenwerking, monitoring en regie

### **Samenwerking en prestatieafspraken huurders, corporatie en gemeente**

Gemeente en corporaties en huurdersorganisaties maken samen prestatieafspraken en monitoren samen de voortgang van de afspraken. Hiervoor sluiten we aan bij de wooncyclus als beschreven in de Woningwet. Dat betekent dat jaarlijks uiterlijk 1 juli de corporaties een overzicht van voorgenomen activiteiten voor het komende kalenderjaar aanleveren bij de gemeente en dat op basis hiervan prestatieafspraken worden gemaakt. Daarbij hanteert de gemeente een systematiek van jaarschijven. In 2016 zal een nieuwe cyclus van prestatieafspraken starten met een doorkijk voor de eerste 5 jaar en concretisering voor de jaren 2016 en 2017. In 2018 zal een midterm review worden uitgevoerd. Daarnaast wordt een intensievere samenwerking tussen de beide corporaties gestimuleerd, waarbij de gemeente voorstander is van het samenvoegen van de backoffices.

### **Taakverzwaring gemeente op het gebied van 'wonen'**

De waarde van woonbeleid is de afgelopen jaren in Nederland naar de achtergrond verdwenen. Het accent ligt steeds meer op bestaande bouw dan op nieuwbouw. Door onder andere de nieuwe Woningwet, de Huisvestingswet en de opgave op het gebied van wonen en zorg wordt het sturen op en monitoren van 'het wonen' steeds belangrijker. De gemeente heeft hierin een verantwoordelijkheid en een duidelijke regierol. Dit vraagt om voldoende capaciteit en instrumentarium in de vorm van een voortgangsmonitor, afstemming en prestatieafspraken met de corporaties, scherpe toetsing van bouwplannen en potentiële ontwikkellocaties op ambities en doelen, deelname aan (regionale) woononderzoeken en beleidsontwikkeling en -evaluatie. Ook is actieve deelname aan regionale overleggen over het wonen nodig.



## Bijlage 1: Samenvattend overzicht

### Kwaliteit

- Uitgangspunten voor nieuwbouw:
  - Percentage sociaal is gemiddeld 30%
  - Nieuwbouw is gericht op de volgende doelgroepen: jongeren, jonge gezinnen, senioren.
  - Woning is levensloopbestendig
  - Woning heeft energielabel A
  - Koopprijs is gericht op € 250.000,- (prijsspeil 2016)
- We maken afspraken met de corporaties over de inzet op leefbaarheid in de prestatieafspraken.
- Voorlichting over eigen verantwoordelijkheid van burgers voor woonomgeving en inbedding van kwetsbare groepen.
- We stellen op een integrale, beleidsveld overstijgende wijze, gebiedsprofielen op die een beeld geven van de status van gebieden, welke wordt benut bij beleidsontwikkeling en -prioritering.

### Duurzaamheid

- Bij 2.000 woningen zijn maatregelen uitgevoerd voor energiebesparing en duurzame energie. Corporaties hebben hiervan 1.000 woningen verbeterd op het gebied van energie efficiency naar minimaal label B. Corporaties bieden de maatregelen bij renovatie aan aan de huurder.
- 20% van de bewoners is geïnformeerd over mogelijkheden energiebesparing.
- 30% van de huurders is actief geïnformeerd over energiebesparing in huis (gedrag).
- Er zijn minimaal 4 woningen gerenoveerd tot nul-op-de-meter (NOM)
- Het aandeel zonnepanelen op woningen is vervijfvoudigd.

### Wonen met zorg en welzijn

- Levensloopbestendig maken van sociale huurwoningen door de corporaties.
- Bij renovatie van specifieke seniorencomplexen voor verhuur wordt samen met de corporaties geïnvesteerd in betere toegankelijkheid, veiligere entreegebieden, galerijen en liften, stallingsruimte en oplaadmogelijkheid voor scootmobielen. De gemeente onderzoekt of WMO gelden ook complexgewijs ingezet kunnen worden.
- 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.
- Woonkeur-norm bij nieuwbouw corporatiewoningen.
- Informeren van bewoners via SMOW over mogelijkheden uitbreiding van hun woning en aanpassing woningen t.b.v. mantelzorg.
- Informeren van mensen over langer zelfstandig wonen via een folder.
- Onderzoek mogelijkheid tot inzet van een seniorenmakelaar.
- Regionale monitoring zorgbehoefte (speciale aandacht voor dementerenden).
- We onderzoeken samen met de corporaties of het toewijzen van (kleine) seniorenwoningen aan starters en bijzondere doelgroepen een bijdrage kan leveren aan de leefbaarheid en vitaliteit van complexen en buurten en of hierdoor meer woningen beschikbaar kunnen komen voor starters.
- We onderzoeken samen met het ACT team wat de behoefte aan noodwoningen is en bekijken met maatschappelijke partners, waaronder de corporaties wat de mogelijkheden zijn om een aantal noodwoningen te realiseren.

### Betaalbaarheid

- Regionaal woonlastenonderzoek en inzicht in 'rode complexen' in samenwerking met corporaties.
- Informeren van bewoners over energiebesparing en woonlasten benoemen bij geadverteerde woningen.
- Bij het vrijkomen van een sociale woning houden corporaties minimaal 70% betaalbaar (tot de tweede aftoppingsgrens huurtoeslag) en minimaal 85% sociaal (tot aan de liberalisatiegrens). Maximaal 15% mag dus geliberaliseerd worden (zie ook hieronder bij beschikbaarheid).
- Door het 'passend toewijzen' dient per 1 januari 2016 95% van de huishoudens met een inkomen tot de huurtoeslaggrens gehuisvest te worden in een woning met een huur tot de aftoppingsgrens.

- We geven invulling aan uitvoering van het armoedebeleid en schuldhulpverlening in samenwerking met de corporaties en SMOW.
- We onderzoeken of corporaties huurgewenning kunnen aanbieden voor senioren die vanuit een sociale eengezinswoning willen verhuizen naar een meer passende sociale huurwoning.

### **Beschikbaarheid**

- Bij nieuwbouw wordt gemiddeld 30% sociaal gebouwd.
- Liberalisatie van maximaal 15% van de sociale voorraad voor middeninkomens via middeldure huur en sociale koop met een ondergrens van de kernvoorraad sociale huur van 2.700 woningen tot aan de liberalisatiegrens.
- Samen met de corporaties verkennen van de mogelijkheid of het toewijzen van (kleine) seniorenwoningen aan starters en bijzondere doelgroepen een bijdrage kan leveren aan de leefbaarheid en vitaliteit van complexen en buurten en of hierdoor meer woningen beschikbaar kunnen komen voor starters.
- Evaluatie starterslening.
- Opvang vergunninghouders conform taakstelling van het Rijk en bredere afstemming in regionaal verband.
- We onderzoeken hoe we als gemeente de markt c.q. particuliere sector kunnen verleiden om meer te doen voor middeninkomens.

### **Samenwerking en monitoring**

- Vormgeven van jaarlijkse cyclus van prestatieafspraken met jaarschijven met gemeente, corporaties en huurdersorganisaties.
- In 2018 wordt een midterm review gehouden van de prestatieafspraken en woonbeleid.
- Versterking gemeentelijke regie op het 'wonen' en actieve monitoring en evaluatie van woonbeleid.
- De gemeente stimuleert een intensievere samenwerking tussen de beide corporaties, waarbij de gemeente voorstander is van het samenvoegen van de backoffices.



## Bouwprogramma

Er zijn voornemens tot 2018 zo'n 80 koopwoningen en 96 huurwoningen toe te voegen.  
We onttrekken 130 zorgeenheden aan de Poortlaan en voegen er 96 toe.

Naam Toevoegingen plan*	Status bouwplan*	Jaar oplevering	Aantal	Huur/ koop	Financierings- type	Woning- type
Generaal Winkelmanlaan	Hard	2016	40	Koop	Markt	Meergezins
Van Cranenburchlaan 181	Zacht	2017	10	Huur	Markt	Meergezins
Van Bellelaan	Hard	2017	18	Huur	Sociaal	Meergezins
Van Polanenpark 243	Zacht	2017	8	Huur	Sociaal	Eengezins
Schouwweg 72	Zacht	2018	60	Huur	Markt	Meergezins
Havenkade	Zacht	2018	40	Koop	Markt	Meergezins

Onttrekkingen zorgeenheden*	Status bouwplan*	Jaar onttrekking	Aantal	Huur/ koop	Financierings- type	Woning- type
Poortlaan	Hard	2015	130	Huur	Sociaal	Meergezins

Toevoeging zorgeenheden*	Status bouwplan	Jaar oplevering	Aantal	Huur/ Koop	Financierings- type	Woning- type
Poortlaan	Hard	2017	72	Huur	Sociaal	Meergezins
Van Bellelaan	Hard	2017	24	Huur	Sociaal	Meergezins

\*De woningbouwaantallen in bovenstaande planlijst zijn bepaald aan de hand van de op het moment van schrijven beschikbare gegevens. Diverse bouwplannen bevinden zich in een vroeg stadium (status 'zacht') en aantal, typering en bestemming kunnen nog wijzigen. Nieuwe initiatieven kunnen leiden tot de (her)ontwikkeling van locaties die nu nog niet op de lijst staan en worden niet uitgesloten. Aan dit overzicht kunnen geen rechten worden ontleend.



## Bijlage 2: Activiteitschema Woonvisie Wassenaar 2016 - 2021

Activiteit	Looptijd	Wie	Betrokken	Kosten
<b>Kwaliteit</b>				
Prestatieafspraken met de corporaties over de inzet op leefbaarheid.	2016-2021	Gemeente	Corporaties Huurders	-
Voorlichting over eigen verantwoordelijkheid van burgers voor woonomgeving en inbedding van kwetsbare groepen.	2016-2021	Gemeente	Corporaties	-
Opstellen gebiedsprofielen (status van gebieden bepalen).	2017	Gemeente	Corporaties	€ 10.000
<b>Duurzaamheid</b>				
Energie besparende (duurzame) maatregelen uitvoeren bij 2000 woningen, waarvan 1.000 woningen op het gebied van energie efficiency verbeterd naar minimaal label B.	Doorlopend	Corporaties	Gemeente	-
Informereren 20% bewoners over mogelijkheden energiebesparing.	Doorlopend	Gemeente	Corporaties Particulieren	-
Informereren 30% huurders over gedrag over energiebesparing in huis.	Doorlopend	Gemeente	Corporaties	-
Minimaal 4 woningen gerenoveerd tot nul-op-de-meter (NOM).	Doorlopend	Corporaties Particulieren	Gemeente	-
Aandeel zonnepanelen op woningen is vervijfvoudigd.	Doorlopend	Corporaties Particulieren	Gemeente	-
<b>Wonen met zorg en welzijn</b>				
Levensloopbestendig maken van sociale huurwoningen door de corporaties.	Doorlopend	Corporaties	Gemeente	-
Bij renovatie van specifieke seniorencomplexen voor verhuur wordt samen met de corporaties geïnvesteerd in betere toegankelijkheid, veiligere entreegebieden, galerijen en liften, stallingsruimte en oplaadmogelijkheid voor scootmobielen.	Doorlopend	Corporaties	Gemeente	-
Onderzoeken of WMO gelden ook complexgewijs ingezet kunnen worden.	2016 – 2017	Gemeente	Corporaties	-
Onderzoek 'blijverslening' van de SVn bij invoering helpen bij de financiering van aanpassing van hun woning ouderen.	2016 – 2017	Gemeente	Corporaties	-
Informereren bewoners via SMOW over mogelijkheden uitbreiding van hun woning en aanpassing woningen t.b.v. mantelzorg.	Doorlopend	Gemeente	Corporaties	-
Informereren over langer zelfstandig wonen.	Doorlopend	Gemeente	Corporaties	-
Onderzoek mogelijkheid tot inzet van een seniorenmakelaar.	Doorlopend	Gemeente	Regio Corporaties	-

Activiteit	Looptijd	Wie	Betrokken	Kosten
Regionale monitoring zorgbehoefte (speciale aandacht voor dementerenden).	Doorlopend	Regio	Gemeente Corporaties	-
Onderzoek toewijzen (kleine) seniorenwoningen aan starters en bijzondere doelgroepen.	2017	Gemeente	Corporaties	-
Onderzoeken behoefte aan noodwoningen en mogelijkheden om een aantal noodwoningen te realiseren.	2016 - 2017	Gemeente	ACT team Corporaties	-
<b>Betaalbaarheid</b>				
Regionaal woonlastenonderzoek en inzicht in 'rode complexen'.	2016 - 2017	Regio	Gemeente Corporaties	-
Informereren bewoners energiebesparing en woonlasten benoemen bij geadverteerde woningen.	Doorlopend	Corporaties	Gemeente	-
We geven invulling aan uitvoering van het armoedebeleid en schuldhulpverlening in samenwerking met de corporaties en SMOW.	2017	Gemeente	Corporaties SMOW	-
Onderzoek of corporaties huurgewenning aanbiedt voor senioren (van eigen woning naar sociale huurwoning).	2016	Gemeente	Corporaties	-
<b>Beschikbaarheid</b>				
Liberalisatie van maximaal 15% van de sociale voorraad voor middeninkomens via middeldure huur en sociale koop met een ondergrens van de kernvoorraad sociale huur van 2.700 woningen tot aan de liberalisatiegrens.	Doorlopend	Corporaties	Gemeente	-
Samen met de corporaties verkennen van de mogelijkheid of het toewijzen van (kleine) seniorenwoningen aan starters en bijzondere doelgroepen een bijdrage kan leveren aan de leefbaarheid en vitaliteit van complexen en buurten en of hierdoor meer woningen beschikbaar kunnen komen voor starters.	2018	Gemeente	Corporaties	-
Evaluatie starterslening.	2016 - 2017	Gemeente	SVn	-
Onderzoek hoe we als gemeente de markt c.q. particuliere sector kunnen verleiden om meer te doen voor middeninkomens.	2018	Gemeente	Corporaties	-
<b>Samenwerking en monitoring</b>				
Vormgeven jaar cyclus prestatieafspraken met jaarschijven.	2016	Gemeente	Corporaties Huurders	€ 15.000
Midterm review prestatieafspraken woonbeleid.	2018	Gemeente	Corporaties Huurders	€ 8.000
Versterking gemeentelijke regie op het 'wonen' en actieve monitoring en evaluatie van woonbeleid.	Doorlopend	Gemeente	Corporaties	-
De gemeente stimuleert een intensievere samenwerking tussen de beide corporaties, waarbij de gemeente voorstander is van het samenvoegen van de backoffices.	Doorlopend	Gemeente	Corporaties	-

## Bijlage 3 Begrippen en definities

Begrip / definitie*											
Prijsgrens huurwoning in de sociale sector / liberalisatiegrens	€ 710,68										
Aftoppingsgrens hoog	€ 618,24										
Aftoppingsgrens laag	€ 576,87										
Kwaliteitskortingsgrens	€ 403,06										
Dure huur	Woningen met een huurprijs boven de liberalisatiegrens van € 710,68										
Bereikbare huur	Woningen met een huurprijs tussen de aftoppingsgrens hoog van € 618,24 en de liberalisatiegrens van € 710,68										
Betaalbare huur	Woningen met een huurprijs tussen de kwaliteitskortingsgrens € 403,06 en de aftoppingsgrens hoog van € 618,24										
Goedkope huur	Woningen met een huurprijs tot aan de kwaliteitskortingsgrens van € 403,06										
Primaire doelgroep	Huishoudens met een belastbaar jaarinkomen en vermogen onder de grens waarop men in aanmerking komt voor huurtoeslag. De inkomensgrenzen zijn als volgt: <table border="1" data-bbox="550 817 1244 1086"> <thead> <tr> <th colspan="2"><b>Inkomensgrenzen</b></th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td><b>Eenpersoonshuishouden &lt; 65 jaar</b></td> <td>€ 21.950</td> </tr> <tr> <td><b>Eenpersoonshuishouden ≥ 65 jaar</b></td> <td>€ 21.950</td> </tr> <tr> <td><b>Meerpersoonshuishouden &lt; 65 jaar</b></td> <td>€ 29.800</td> </tr> <tr> <td><b>Meerpersoonshuishouden ≥ 65 jaar</b></td> <td>€ 29.825</td> </tr> </tbody> </table>	<b>Inkomensgrenzen</b>		<b>Eenpersoonshuishouden &lt; 65 jaar</b>	€ 21.950	<b>Eenpersoonshuishouden ≥ 65 jaar</b>	€ 21.950	<b>Meerpersoonshuishouden &lt; 65 jaar</b>	€ 29.800	<b>Meerpersoonshuishouden ≥ 65 jaar</b>	€ 29.825
<b>Inkomensgrenzen</b>											
<b>Eenpersoonshuishouden &lt; 65 jaar</b>	€ 21.950										
<b>Eenpersoonshuishouden ≥ 65 jaar</b>	€ 21.950										
<b>Meerpersoonshuishouden &lt; 65 jaar</b>	€ 29.800										
<b>Meerpersoonshuishouden ≥ 65 jaar</b>	€ 29.825										
Secundaire doelgroep	Huishoudens die niet tot de primaire doelgroep behoren en een belastbaar jaarinkomen hebben tot € 34.911										
Doelgroep van beleid	De primaire doelgroep plus de secundaire doelgroep.										
Middeninkomens	Huishoudens met een belastbaar jaarinkomen tussen € 34.911 en € 43.000										
Hogere inkomens	Huishoudens met een belastbaar jaarinkomen boven € 43.000										

\*BRON / ontleend aan: Ministerie van BZK. Prijsgrenzen geldend van 1 januari 2015 tot en met 31 december 2015.



## Bijlage 4 Evaluatie woonvisie 2009

De vorige woonvisie kende een aantal thema's. Hieronder per thema een korte evaluatie over in hoeverre het actieprogramma ten uitvoer is gebracht.

### **Thema 'Nieuwbouwpoging'**

Er zijn volgens afspraak nota's opgesteld waarin het grondbeleid en grondprijzenbeleid zijn vastgelegd. De programmatische uitwerking van de woningbouwplannen (30% sociaal, 10% starters, 20% senioren, 30% jonge gezinnen en 40% vrije marktruimte) heeft in de praktijk niet geleid tot dit exacte programma. Ruimtelijke factoren en beperkte invloed op de particuliere markt hebben ertoe geleid dat de sterk programmatische aanpak niet heeft gewerkt. Wel zijn er diverse woningbouwprogramma's succesvol ten uitvoer gebracht. Hierbij kan bijvoorbeeld gedacht worden aan Hoge Klei, de Havenaer en de Pieter Maritzstraat.

In de nieuwe woonvisie wordt daarom meer gedacht vanuit een vraaggerichte werkwijze dan een programmatische aanpak. Door 15% te liberaliseren wordt effectief een middensegment gecreëerd, terwijl per nieuwbouwlocatie in overleg met marktpartijen wordt bepaald wordt voor welke doelgroep (jongeren, jonge gezinnen, senioren) deze geschikt is.

### **Thema 'Ontwikkelingen in de bestaande voorraad'**

De beoogde ontwikkelingen in de bestaande voorraad hadden met name betrekking op verbetering van de energetische kwaliteit van de corporatievoorraad en communicatie hierover richting huurders. De afgelopen jaren zijn er door de corporaties energiezuinige projecten als de Pieter Maritzstraat gerealiseerd en zijn er bij onderhoudswerkzaamheden, zoals in Kerkehout, energetische verbeteringen doorgevoerd.

Inmiddels is er door Aedes en de overheid een Energieakkoord getekend. Hierin is bepaald dat het gemiddelde energielabel de komende jaren naar label B moet worden gebracht. Beide corporaties hebben zich hieraan gecommitteerd. Dit biedt voldoende aanknopingspunten om in de prestatieafspraken heldere afspraken te maken over de uitvoer en communicatie hierover.

### **Thema 'Woonruimteverdeling en doelgroepen'**

De werkzaamheden in het kader van woonruimteverdeling en doelgroepen zijn behaald. De monitoring van woningtoewijzing is op orde. Er is een starterslening in het leven geroepen en het lokaal maatwerk en woningtoewijzing zijn verankerd in een huisvestingsverordening.

### **Thema 'Wonen, zorg en welzijn'**

Bij het thema wonen, zorg en welzijn werd indertijd nog ingezet op de ontwikkeling van een 'zorgster'. Dit beleid is door nieuw Rijksbeleid dat uitgaat van langer thuiswonen in een ander daglicht komen te staan. Wel is met de realisatie van nieuwe huisvesting van Bronovo in de Havenaer uitvoering gegeven aan een deel van dit beleid. Ook zijn er belangrijke stappen gezet bij het opnieuw opzetten van het 'signaleringsoverleg'.

Het beleid in de nieuwe woonvisie is afgestemd op het nieuwe beleid zoals geformuleerd in de AWBZ.

### **Thema 'Wijkaanpak, leefbaarheid, sociale ondersteuning'**

De corporaties hebben op dit gebied de afgelopen jaren veel werk verzet. Zo is er bijvoorbeeld maatschappelijk vastgoed gerealiseerd op het terrein van Blauw Zwart (een kinderdagopvang). De corporaties moesten op dit gebied echter noodgedwongen een stap terug doen. Dit doordat wettelijk werd bepaald dat zij zeer beperkt in maatschappelijk vastgoed mogen investeren. Er is de binnen de gemeente een wijkcoördinator benoemd die zich bezig houdt met wijkaanpak. Er zijn belangrijke stappen gezet op het gebied van het bestrijden van woonfraude. Het laatstekansbeleid is echter nog niet op poten gezet, maar staat nog op de planning.

De nieuwe woonvisie heeft minder focus op het gebied van leefbaarheid e.d. Wel wordt er ingezet op het opzetten van gebiedsprofielen en in samenwerking met de corporaties verder gewerkt aan het signaleren van sociale problemen en het laatstekansbeleid.