

Aan: De gemeenteraadsleden en burgercommissieleden van Voorschoten

Datum: 23 augustus 2024

Betreft: Onderzoek naar *Effectiviteit Woonbeleid*

Bijlage: 1) Onderzoeksrapportage
2) Bestuurlijke reactie

Geachte leden,

Hoe kunnen de vier gemeenten, waarvoor uw Rekenkamer actief is, de effectiviteit en efficiency van het gemeentelijk woonbeleid bevorderen? Dat heeft uw Rekenkamer laten onderzoeken. Bijgaand ontvangt u de onderzoeksrapportage.

Aanleiding onderzoek

Gemeenten hebben een rol in het uitvoeren van het nationaal en regionaal woonbeleid en dienen daartoe ook een eigen beleid op te stellen en uit te voeren. Zij zijn verantwoordelijk voor de realisatie van voldoende woningen binnen de gemeentegrenzen.

Ook dienen gemeenten te voldoen aan landelijke regelgeving en afspraken, alsmede aan wensen en eisen wat betreft de huisvesting van doelgroepen.

Het onderzoeksonderwerp woonbeleid is geopperd tijdens overleggen van de Rekenkamer met de klankbordgroep van raadsleden. Het valt onder het thema 'sociaal domein'; één van de vier leidende thema's uit het Onderzoeksplan 2023-2024 van de Rekenkamer.

Doel onderzoek

De Rekenkamer wil inzicht bieden in feiten en cijfers rondom de ontwikkeling van het aantal en type woningen. Daarnaast is de effectiviteit en efficiency van het gemeentelijke beleid bekeken om deze zo mogelijk te verbeteren en de realisatie van woningen te versnellen.

Uitvoering onderzoek

Het onderzoek is uitgevoerd door I&O Research en KAW. Van december 2023 tot en met april 2024 hebben de onderzoeksbureaus:

- documenten bestudeerd zoals beleidsvisies, begrotingen, verordeningen en beheerplannen;
- verdiepende gesprekken gevoerd met ambtenaren en verantwoordelijke wethouders;
- gesprekken gevoerd met partijen uit de woningbouwsector;
- de verzamelde informatie geanalyseerd en verwerkt, en daarover gerapporteerd.

Conclusies

Het woonbeleid wordt, in belangrijke mate bepaald door (boven)regionale afspraken, o.a. in (regionale) woondeals. Dit is voor Voorschoten doorvertaald in een woonvisie.

Gemeenten leggen bij het sturen op het realiseren van doelen van het woonbeleid randvoorwaarden vast via prestatieafspraken met woningbouwcorporaties en anterieure overeenkomsten met ontwikkelaars.

Ontwikkende partijen hebben behoefte aan voldoende expertise (menskracht en kennis, bijvoorbeeld t.a.v. planeconomie) bij gemeenten en aan continuïteit in standpunten bij zowel ambtelijke dienst als college en raad. De gemeentelijke organisatie wordt door ontwikkelaars vaak als traag en ingewikkeld ervaren vanwege de versnipperde besluitvorming en complexiteit van de processen.

Woningcorporaties pleiten voor een meer proactieve houding van de gemeenten. Zij geven aan dat er beter gekeken kan worden naar mogelijkheden van herontwikkelingen van maatschappelijk vastgoed in combinatie met wonen en de aanwijzing van sociale woningbouw via de doelgroepenverordening.

Er is geen vertaalslag van beleid naar uitvoeringsprogramma's. Het huidige programma is een optelsom van individuele projecten. Hierin is niet altijd duidelijk of het gaat over bruto of netto toevoegingen.

In de vier gemeenten is de ambtelijke capaciteit krap. In de praktijk wordt er relatief veel gewerkt met ingehuurd krachten, wat de continuïteit in complexe projecten als ruimtelijke ontwikkelingen niet ten goede komt.

De vier gemeenten hebben (zeer) beperkt eigen grond. Binnen de vier gemeenten is beperkt ruimte voor woningbouw.

Gemeenten zien voordelen van actief grondbeleid (meer sturing mogelijk) maar ook nadelen (wie bepaalt, betaalt en daarvoor ontbreken de middelen).

Door de gemeenten wordt beperkt gebruik gemaakt van regionale versnellingstafels¹ en subsidiemogelijkheden.

De bouwdoelstelling en de planningscapaciteit (130% van de doelstelling) van de te realiseren woningen tot 2030 is – *m.u.v. Oegstgeest* - onrealistisch hoog.

In de vier gemeenten ontbreekt een vast ritme van informatiestroom (raadsinformatiebrieven) naar gemeenteraad. Informatie wordt meer op ad hoc-basis geleverd en via de P&C-cyclus. Het betreft doorgaans de status van projecten en de verwachtingen en knelpunten per project. Sturing op de realisatie van doelen (aantallen woningen, segmenten en doelgroepen) richting 2030 vindt niet plaats.

De sturing van de raden is in sterke mate gericht op het behoud van de karakteristieke identiteit van de eigen gemeente en de belangen van de eigen inwoners en in mindere mate op het realiseren van de maatschappelijke opgaven om woningen voor alle doelgroepen te realiseren.

Aanbevelingen

Verzoek uw college van burgemeester en wethouders om:

1. te anticiperen op de Wet versterking regie op de volkshuisvesting;
2. een omgevingsvisie op te stellen waarin zoeklocaties zijn aangewezen voor het toevoegen van woningen;
3. een woningbouwprogrammering op te stellen dat uitgaat van de landelijk geadviseerde planvoorraad van 130 procent;
4. gebruik te maken van instrumenten van actief grondbeleid en de beschikbare ruimte voor woningbouw optimaal te benutten;
5. de werkprocessen te actualiseren;
6. een woonmonitor te ontwikkelen dat voor raadsleden toegankelijk is;
7. in de woonmonitor aan te geven in hoeverre de realisatie in lijn is met de doelen;
8. u te informeren over de planning en voortgang van de uitvoering van deze aanbevelingen.

¹ Een versnellingstafel is een platform waar knelpunten bij de realisatie van woningen worden opgelost.

Bestuurlijke reactie, samengevat

Het college van B&W heeft kennisgenomen van het onderzoeksrapport, maar vindt dat de algemene aanbevelingen van de Rekenkamer nuancering behoeft.

Anticiperen op de Wet versterking regie op de volkshuisvesting is volgens de gemeente op dit moment niet mogelijk. Voorbereidingen op de omgevingsvisie zijn inmiddels wel gestart en de regionale plancapaciteit ligt boven de 130 procent.

Voorts is binnen de gemeente ruimte voor actief grondbeleid en is een organisatieontwikkeling gestart met mogelijkheden voor gestandaardiseerde werkprocessen.

De gemeente Voorschoten geeft ten slotte aan middels een halfjaarlijkse raadsinformatiebrief de raad te informeren over het aantal woningen bij projecten.

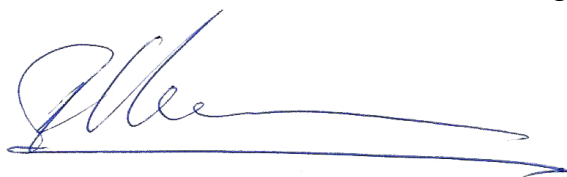
Het college dankt de Rekenkamer voor het onderzoek en staat zij open voor een nader gesprek.

Het college van B&W heeft een afschrift ontvangen van deze aanbiedingsbrief.

Ten slotte

Wij gaan graag met u in gesprek over de onderzoeksrapportage en onze conclusies en aanbevelingen.

Met vriendelijke groet,
Rekenkamer Wassenaar, Voorschoten, Oegstgeest en Leidschendam-Voorburg

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'D. Kamermans', with a long horizontal line extending to the right.

Dolf Kamermans, voorzitter



Rekenkamer WVOLV

Dhr. J. B. Simon
Postbus 393
2250 AJ Voorschoten

Datum	di 9 juli 2024	Datum verzending	07 AUG. 2024
Uw kenmerk	Onderzoek naar effectiviteit Woonbeleid	Behandelaar	Marlouis Meijboom
Ons zaaknummer	Z/24/081234/403015	Bijlage	
Onderwerp	Bestuurlijke reactie Onderzoek Rekenkamercommissie Effectiviteit Woonbeleid		

Geachte heer Simon,

Recentelijk heeft het College van Burgemeester en Wethouders het rapport van uw Rekenkamercommissie ontvangen, waarvoor dank. Via dit schrijven ontvangt u onze bestuurlijke reactie welke meegegeven kan worden in uw aanbiedingsbrief aan de gemeenteraad.

Het College van Burgemeester en Wethouders heeft kennisgenomen van het Onderzoeksrapport over het Woonbeleid van de gemeenten Oegstgeest, Leidschendam-Voorburg, Wassenaar en Voorschoten. In de aanbiedingsbrief worden algemene aanbevelingen gedaan voor de 4 gemeenten. De gemeente Voorschoten erkent dat er uitdagingen liggen maar is gelijktijdig van mening dat het beeld dat met de aanbevelingen wordt opgeroepen nuancering behoeft. Hieronder treft u de bestuurlijke reactie op uw aanbevelingen aan;

- *Het anticiperen op de Wet versterking regie op de volkshuisvesting is op dit moment nog niet mogelijk. Het is nog onvoldoende duidelijk of deze wet er gaat komen en wanneer. Waarbij we een brug slaan naar de aanbeveling over de Omgevingsvisie. De voorbereiding van de omgevingsvisie is volop gaande. Op dit moment streven wij naar vaststelling van een ambitiesdocument eind 2024 welke vastgesteld gaat worden door de Raad. Daarin zijn ook de wensen en vereisten vanuit de Woonvisie meegegeven. Vanuit de woonvisie zal in de omgevingsvisie rekening worden gehouden met de verplichte woonzorgvisie en het volkshuisvestelijk programma per 1 januari 2026 onder de Omgevingswet.*
- *Met betrekking tot de plancapaciteit kunnen we aangegeven dat er tot op heden vanuit Holland Rijnland altijd regionaal getoetst wordt of we als 13 gemeenten bouwen naar behoefte en of de plancapaciteit van 130% behaald wordt. In de regio Holland Rijnland is 144% geprogrammeerd en inmiddels goedgekeurd. In de regio is er dus zelfs boven de 130% plancapaciteit geprogrammeerd, dus deze lokale aanbeveling loopt voor ons mee in het regionale proces.*
- *Met betrekking tot het actief inzetten van grondbeleid; de gemeente kan actief grondbeleid voeren op basis van het beperken van risico's en gemeentelijke investeringen kan de gemeente faciliterend waar kan en actief grondbeleid voeren waar nodig. Daarnaast wordt er ook vanuit het Coalitieakkoord ingezet op manieren om op eigen grond betaalbaar te bouwen. De spelregel is dat wanneer er op eigen grond*



gebouwd wordt, dit tenminste 67% betaalbaar is. Actief grondbeleid kan vervolgens worden ingezet als instrument om specifieke doelen te bereiken, knelpunten op te lossen en projecten te versnellen.

- *In het rapport wordt aangegeven dat Voorschoten werkt aan het standaardiseren van de werkprocessen. Dit doen we omdat we onderschrijven dat dit bijdraagt aan efficiënte uitvoering. De organisatieontwikkeling waar Voorschoten op dit moment aan werkt biedt mogelijkheden om de – in ontwikkeling zijnde – gestandaardiseerde werkprocessen in de organisatie in te bedden.*
- *Als laatste wordt aanbevolen om een woonmonitor op te stellen. De gemeente Voorschoten heeft echter in het verleden, onder de vorige woonvisie een woningmarktmonitor opgesteld, welke jaarlijks aan de raad gepresenteerd is. Ons is echter gebleken dat deze cijfers zodanig onderhevig zijn aan verandering dat er daarom gekozen is voor een de Raadsinformatiebrief met toelichting op de projecten, welke nu halfjaarlijks gepresenteerd wordt aan de raad. Daarin wordt inderdaad niet verwezen naar harde-of zachte plancapaciteit, omdat dit voor het overzicht in aantallen niet relevant is.*

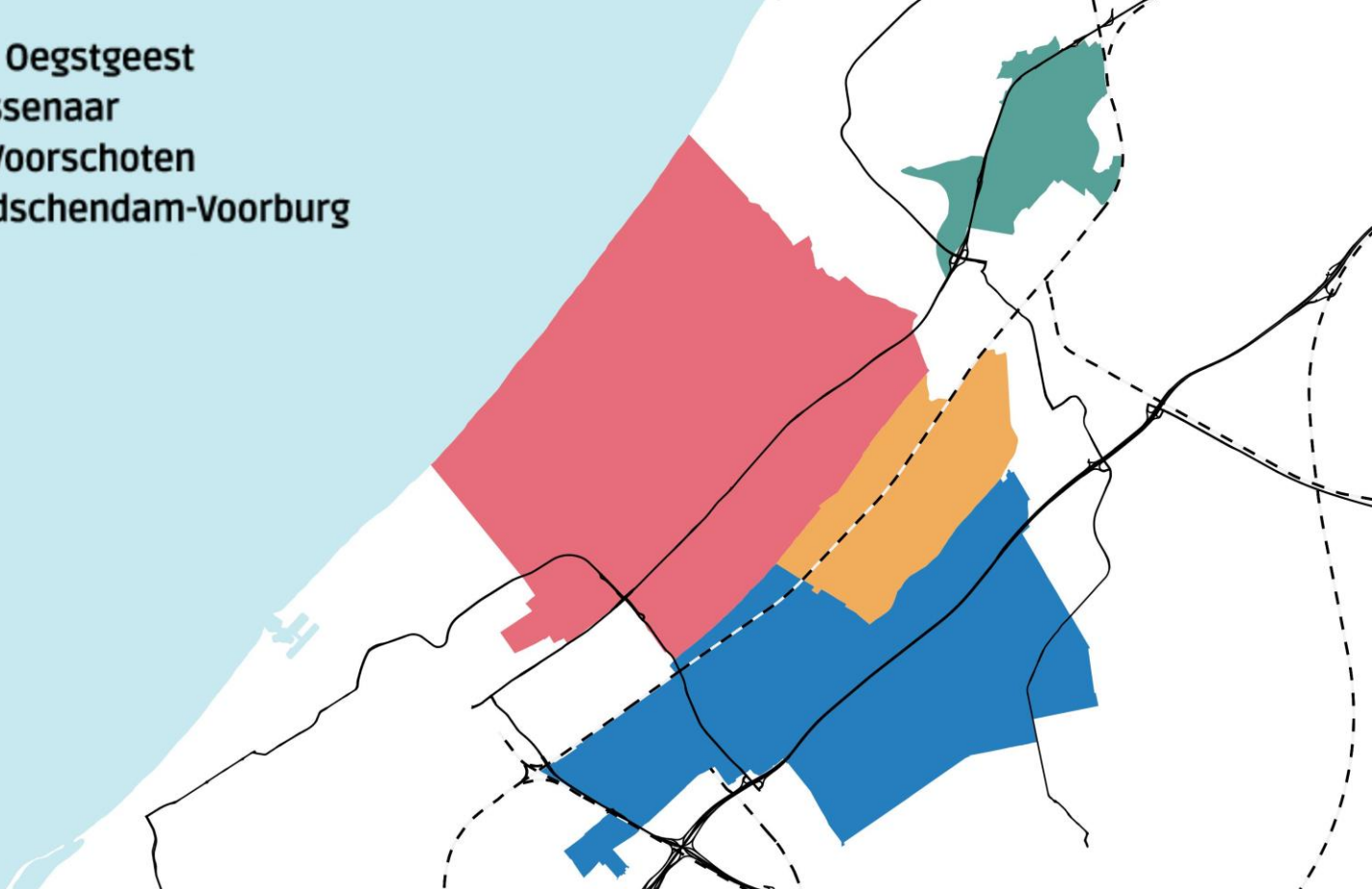
Tot slot wil het College van Burgemeester en Wethouders hun dank uitspreken voor het onderzoek en staat zij open voor een nader gesprek.

Met vriendelijke groet,
het college van burgemeester en wethouders,

J.M.A. Deul,
loco-gemeentesecretaris

drs. H.G. Schokker,
loco-burgemeester

-  Oegstgeest
-  Wassenaar
-  Voorschoten
-  Leidschendam-Voorburg



Effectiviteit woonbeleid WVOLLV

Onderzoek Rekenkamer Wassenaar, Voorschoten,
Oegstgeest en Leidschendam-Voorburg

Colofon

Uitgave

Ipsos I&O
Piet Heinkade 55
1019 GM Amsterdam

Rapportnummer

2024/104

Datum

juli 2024

Opdrachtgever

Rekenkamer WVOLV

Auteurs

Ester Hilhorst
Sara Kellij
Aitze van den Bos (KAW)
Marieke Bregman (KAW)

Copyright

Het overnemen uit deze publicatie is toegestaan, mits de bron duidelijk wordt vermeld.

Inhoudsopgave

1. Inleiding	5
1.1 Aanleiding	5
1.2 Doel en vraagstelling	5
1.3 Normenkader	6
1.4 Onderzoeksopzet	6
1.5 Indeling rapport	6
2. Context woningmarkt en gemeentelijk beleid	7
2.1 Inleiding	7
2.2 Werking woningmarkt, gemeentelijke taak en andere actoren	7
2.3 Stevigere rolinvulling Rijksoverheid door wetten en afspraken	10
2.4 Regionale samenwerking	12
2.5 Landelijke knelpunten die de uitvoering bemoeilijken	16
2.6 Hoe kunnen gemeenten effectief sturen	17
3. Wassenaar	19
3.1 Inleiding	19
3.2 Doelen	19
3.3 Uitvoering	22
3.4 Realisatie	28
3.5 Informatievoorziening raad	29
4. Voorschoten	31
4.1 Inleiding	31
4.2 Doelen	31
4.3 Uitvoering	32
4.4 Realisatie	36
4.5 Informatievoorziening raad	38
5. Oegstgeest	39
5.1 Inleiding	39
5.2 Doelen	39
5.3 Uitvoering	41
5.4 Realisatie	44
5.5 Informatievoorziening raad	46
6. Leidschendam-Voorburg	47
6.1 Inleiding	47
6.2 Doelen	47

6.3 Uitvoering	51
6.4 Realisatie	57
6.5 Informatievoorziening raad	59
7. Conclusies en aanbevelingen	60
7.1 Conclusies: beantwoording deelvragen	60
7.2 Aanbevelingen: beantwoording centrale onderzoeksvraag	65
Bijlage 1 Onderzoeksverantwoording	68
Bijlage 2 Lijst geïnterviewde personen	70
Bijlage 3 Lijst geraadpleegde bronnen	71
Bijlage 4 Rekenkameronderzoek 2016	75

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

De druk op de woningmarkt is groot in Nederland, zo ook in de gemeenten Wassenaar, Voorschoten, Oegstgeest en Leidschendam-Voorburg (WVOLLV). Zowel bij raadsleden als bij de ambtelijke organisaties is er een brede interesse voor een rekenkameronderzoek naar woonbeleid.

1.2 Doel en vraagstelling

Rekenkamer WVOLLV wil de vier gemeenteraden inzicht geven in feiten en cijfers rondom de ontwikkeling van de woningvoorraad en de effectiviteit van de beleidsinstrumenten in de vier gemeenten. De invloed van de gemeente(raad) op de woningmarkt is beperkt. De rekenkamer is daarom specifiek op zoek naar aanknopingspunten die binnen de invloedssfeer van gemeenten liggen om de realisatie van woningen te versnellen. De centrale onderzoeksvraag luidt:

Hoe kunnen de vier gemeenten de effectiviteit en efficiency van het gemeentelijk woonbeleid bevorderen?

Om de onderzoeksvraag te beantwoorden, stellen wij de volgende deelvragen centraal:

Deelvragen context woningmarktbeleid:

- 1 Hoe is de werking van de woningmarkt en wat is de rol van gemeenten en andere actoren?
- 2 Met welke landelijke, regionale en lokale ontwikkelingen moet het gemeentelijk woonbeleid de komende jaren rekening houden?
- 3 Hoe is de regionale samenwerking georganiseerd en welke regionale afspraken zijn er?
- 4 Hoe kunnen gemeenten effectief sturen op het woonbeleid?

Deelvragen integraal beleid

- 5 Hoe ziet het woonbeleid in de vier gemeenten eruit, welke specifieke doelen en aandachtspunten hebben de vier gemeenten vastgesteld?
- 6 Sluit het gemeentelijke beleid aan bij het regionale beleid?

Deelvragen uitvoering

- 7 Hoe is de uitvoering van het woonbeleid geborgd in de ambtelijke organisatie?
- 8 Hoe is de uitvoering geborgd in uitvoeringsplannen?
- 9 Hoe ziet de planvoorraad eruit en maakt de gemeente gebruik van actief grondbeleid?
- 10 Welke anterieure afspraken maken gemeenten met ontwikkelaars?
- 11 Welke prestatieafspraken zijn gemaakt met woningcorporaties?
- 12 Hoe geven de gemeenten uitvoering aan het doelgroepenbeleid?
- 13 Hoe benutten de gemeenten de mogelijkheden om te sturen op instandhoudingstermijnen?
- 14 Hoe sturen de gemeenten op verduurzaming van de woningvoorraad?
- 15 Hoe sturen de gemeenten op langer zelfstandig thuis wonen?
- 16 Maken de gemeenten gebruik van de Versnellingstafel of andere ondersteuning?

Deelvragen realisatie

- 17 Hoe is de monitoring en evaluatie van de uitvoering van het woonbeleid georganiseerd?
- 18 In welke mate zijn de doelen gerealiseerd of kan realisatie verwacht worden?





Deelvragen informatievoorziening raad

- 19 Op welke wijze is de raad geïnformeerd over de uitvoering en realisatie van het woonbeleid?
- 20 In welke mate zijn de doelen gerealiseerd of kan realisatie verwacht worden?
- 21 Op welke wijze is de raad geïnformeerd over de uitvoering en realisatie van het woonbeleid?

1.3 Normenkader

Uit de werking van de woningmarkt en de rol en invloed van de gemeente (deelvragen 1 tot en met 3) volgen normen voor effectief gemeentelijk woonbeleid (deelvraag 4). Deze zijn opgenomen in paragraaf 2.6. De normen sluiten aan bij de met de aanbevelingen (kaders) uit het onderzoek van de Rekenkamer WVOLV in 2016¹. De aanbevelingen (kaders) staan in bijlage 4.

De bevindingen op deelvragen 5 tot en met 21 zijn getoetst aan dat normenkader. We hanteren de volgende kleurcodering om weer te geven hoe er wordt gescoord op de toetsingscriteria, niet om af te rekenen maar om verbetermogelijkheden te onderscheiden:

-  : er is geen verbeterpotentieel
-  : er is verbeterpotentieel
-  : verbeteringen zijn noodzakelijk
-  : verbeteringen zijn dringend nodig
- N.t.b. : (nog) niet te beoordelen

1.4 Onderzoeksopzet

Om de centrale onderzoeksvraag en de deelvragen te beantwoorden zijn verschillende onderzoeksmethoden ingezet. Aan het begin van het onderzoek zijn diverse relevante documenten geraadpleegd. Daarnaast zijn interviews afgenomen bij verschillende ambtelijk en bestuurlijk betrokkenen en met externe actoren, zoals ontwikkelende partijen en woningcorporaties. De concept-Nota van bevindingen is beschikbaar gesteld voor ambtelijk wederhoor. Meer informatie over deze onderzoeksmethoden staat in Bijlage 1.

1.5 Indeling rapport

Hoofdstuk 2 beschrijft de ruimtelijk-juridische en maatschappelijke context waarbinnen de gemeenten opereren op de woningmarkt. Hoofdstukken 3 tot en met 6 beschrijven de uitvoering, realisatie en sturing per gemeente. In hoofdstuk 7 staan de belangrijkste conclusies en wordt de hoofdvraag beantwoord. Hoofdstuk 7 bevat ook de aanbevelingen. Een toelichting op de onderzoeksopzet, de interviewlijst en de lijst met geraadpleegde bronnen staan in de bijlagen.

¹ [Woonvisies in het vizier, een aandachtspuntenlijst voor de gemeenteraden - Rekenkamercommissie \(rekenkamerwvolv.nl\)](#)

2. Context woningmarkt en gemeentelijk beleid

2.1 Inleiding

Dit hoofdstuk gaat over de context waarbinnen gemeenten opereren. Dit hoofdstuk start met de wettelijke rol van gemeenten (paragraaf 2.2). Die wettelijke rol is aan het veranderen (paragraaf 2.3). Regionaal wordt hier uitvoering aan gegeven (paragraaf 2.4). Daarbij spelen landelijke knelpunten (paragraaf 2.5). Dit hoofdstuk sluit af met een aantal normen die aangeven hoe gemeenten binnen de (veranderende) bestuurlijke context effectief kunnen sturen op het behalen van de doelen van het woonbeleid.

2.2 Werking woningmarkt, gemeentelijke taak en andere actoren

De woningmarkt betreft primair het (ver)bouwen, (ver)kopen en (ver)huren van woningen. Dat gebeurt doorgaans door (markt)partijen zoals woningcorporaties, ontwikkelaars, particuliere bouwers, makelaars, huurders en kopers. Gemeenten hebben de wettelijke taak om te zorgen voor voldoende woningen binnen hun eigen gemeentegrenzen. Gemeenten hebben ook de wettelijke taak om doelgroepen van het woonbeleid te huisvesten. Daarop sturen gemeenten met ruimtelijke plannen (omgevingsplan en woningbouw-programmeringsafspraken met woningcorporaties en ontwikkelaars) en eventueel actief grondbeleid. De rijksoverheid is verantwoordelijk voor het gehele systeem van wetten en regels. De verandering van regels (de invoering van de Omgevingswet en de Wet versterking regie op de volkshuisvesting, het sluiten van regionale Woondeals en bijvoorbeeld de hypotheekrenteaftrek) komt aan de orde in de volgende paragraaf. De provincie is verantwoordelijk voor de regionale afstemming van het gemeentelijke (woon)beleid als onderdeel van het bredere vraagstuk van ruimtelijke opgaven.

Figuur 2.1 Wettelijke taken overheden in het woonbeleid

Rijk	Provincies	Gemeenten
Verantwoordelijk voor het systeem van wetten en regels , bevoegdheden en instrumenten van de verschillende partijen op de woningmarkt. Het gaat daarbij om de Omgevingswet en de Woningwet en andere wetgeving zoals de Klimaatwet, Huisvestingswet, BENG ² en (financiële) regelingen.	Verantwoordelijk voor de integratie, afstemming en afweging van gemeentelijk woonbeleid in het geheel aan ruimtelijke opgaven op provinciaal en/of regionaal niveau .	Verantwoordelijk voor voldoende woningen die voldoen aan landelijke regelgeving. Ook verantwoordelijk voor de huisvesting van doelgroepen . De realisatie gebeurt door (markt)partijen zoals ontwikkelaars en woningcorporaties.

Naar: I&O Research, Verkenning rollen op de woningmarkt, 2020

² [Energieprestatie - BENG \(rvo.nl\)](https://rvo.nl/onderwerpen/energieprestatie)

Gemeenten hebben dus een tweeledige wettelijke taak: ‘voldoende woningen’ en ‘huisvesting van doelgroepen’. Wat precies ‘voldoende woningen’ zijn en aan welke eisen of randvoorwaarden die moeten voldoen, is gebaseerd op landelijke en provinciale prognoses, met een kwantificering van tekorten in specifieke segmenten (naar betaalbaarheid, toegankelijkheid, doelgroepen etc.), op regionale afspraken en op politieke keuzes. Bij de huisvesting van doelgroepen (de tweede taak) gaat het om doelgroepen waarvoor de gemeente een specifieke opgave heeft, namelijk mensen die afhankelijk zijn van een sociale huurwoning (waaronder spoedzoekers), woonwagendwoners, statushouders en mensen die uitstromen uit een intramurale instelling.

Vanuit wettelijke taken en beleidsvrijheid verschillende rollen voor gemeenten

Er zijn globaal vier rollen die gemeenten kunnen spelen op de woningmarkt:

- 1 De formele (wettelijke) rol vanuit de Omgevingswet, Huisvestingswet en Woningwet, namelijk kaders stellen en toetsen. Kaders stellen via (omgevings)beleid waaronder woonbeleid, verordeningen en omgevingsplan en de ruimtelijk-juridische toetsing van ruimtelijke plannen, daarnaast zorgen voor huisvesting speciale doelgroepen, prioriteren en verdelen op basis van prestatieafspraken met woningcorporaties en anterieure overeenkomsten met ontwikkelaars.
- 2 De informele, stimulerende rol, namelijk het leggen van verbindingen. Bijvoorbeeld lobby richting rijksoverheid, lokaal partijen bij elkaar brengen om vanuit versnipperd eigendom tot een gezamenlijk plan te komen, instellen regulier overleg (‘woontafel’) met partners uit het veld, fungeren als kennismakelaar (onderzoeken en prognoses) en beschikbaar stellen middelen (zoals de compensatieregeling sociale huur).
- 3 De informele, faciliterende rol, namelijk meewerken aan / meefinancieren van maatschappelijke initiatieven en privé-initiatieven. Op het gebied van wonen kun je denken aan initiatieven vanuit collectief particulier opdrachtgeverschap, initiatieven voor seniorenhuisvesting, het toestaan van *tiny houses* of zorgwoningen op eigen terrein of een impuls huisvesting kwetsbare doelgroepen, waar je als gemeente verder gaat dan de formele rol en het vastgestelde beleid. Dit kan bijvoorbeeld via een prijsvraag, een subsidiebudget, een buurtbudget of een afwijkingsbevoegdheid.
- 4 De projectmatige rol, namelijk het realiseren van flexwoningen of het via actief grondbeleid gemeentelijke ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk maken, daarnaast: infrastructurele projecten en voorzieningen realiseren ten behoeve van de woningbouw en de woonomgeving.

Uiteraard kunnen de vier rollen in elkaar overgaan bij concrete ruimtelijke ontwikkelingen.

Actief grondbeleid

Vaak zijn het ontwikkelaars de eigen locaties willen ontwikkelen en beoordeelt de gemeente of het (planologisch) wil meewerken aan die ontwikkeling. De gemeente kan meer regie voeren door middel van actief grondbeleid. Actief grondbeleid is dat de gemeente zelf gronden aankoopt of ontwikkelt of eigen gronden of vastgoed laat ontwikkelen.

Gemeenten kunnen:

- gronden aankopen en via bijvoorbeeld een prijsvraag met voorwaarden laten ontwikkelen door een marktpartij;
- de Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg) inzetten (die gemeenten voorrang geeft bij de aankoop van gronden), met als doel om de aankoopprijs te beperken;
- een PPS-constructie (publiek-private samenwerking) aangaan als de gemeente en ontwikkelaars samen gronden inbrengen;
- eigen maatschappelijk vastgoed en/of openbare ruimte beschikbaar stellen om ontwikkelingen mogelijk te maken. Via deze laatste vorm van actief grondbeleid kan de gemeente woningcorporaties in positie brengen om ontwikkelingen te realiseren.

Voor actief grondbeleid zijn financiële middelen nodig (ook voor de rentelasten) en er zijn risico's. Hoe meer voorwaarden de gemeente stelt aan de ontwikkeling, hoe lager de opbrengst of hoe hoger het exploitatietekort.

Sturen via afspraken met (markt)partijen: anterieure overeenkomsten en prestatieafspraken

Ontwikkelaars en woningcorporaties spelen een belangrijke rol in het realiseren van de doelstellingen van de gemeente, waarbij ze binnen de gestelde voorwaarden ontwikkelen. Een belangrijk moment bij ruimtelijke ontwikkelingen is het sluiten van een anterieure overeenkomst. De anterieure overeenkomst is een sturingsinstrument van de gemeente, waarmee zij kan waarborgen dat de ontwikkelaar voldoet aan de gestelde voorwaarden. In de anterieure overeenkomst worden afspraken gemaakt over de aantallen woningen, de segmenten (betaalbaarheid) en andere ruimtelijke kaders. Daarnaast kunnen ook afspraken worden gemaakt over financiële bijdragen aan andere ruimtelijke ontwikkelingen, zoals de aanleg van groen, recreatie, waterberging en infrastructuur.

Het sluiten van de anterieure overeenkomst is in veel gemeenten een voorwaarde om te starten met het formele traject om een omgevingsplanwijziging mogelijk te maken.

Naast ontwikkelaars zijn woningcorporaties de belangrijkste partners van gemeenten die zorgen voor de realisatie van woningen. In de prestatieafspraken maken gemeenten, woningcorporaties en huurdersorganisaties afspraken over de volkshuisvestelijke opgave in hun gebied, zoals vastgelegd in de Woningwet. Dit kan onder meer gaan over de betaalbaarheid, leefbaarheid en duurzaamheid van de woningen in de gemeente. Jaarlijks vindt een overleg plaats over de plannen voor het woonbeleid van het komende jaar. In de prestatieafspraken worden specifieke doelstellingen en acties vastgelegd. Idealiter zijn deze zo SMART mogelijk. De prestatieafspraken bieden een kader voor het monitoren en evalueren van de voortgang van het woonbeleid. Daarnaast zorgen ze voor transparantie naar de inwoners van de gemeente.

Definities harde en zachte planvoorraad, betekenis voor doelen en programmering

Harde plannen zijn nieuwbouwprojecten waarvoor een omgevingsplan is vastgesteld en/of waarvoor vergunningen zijn verleend. Er zijn ook zogenaamde zachte plannen. Dit zijn plannen die in voorbereiding zijn: het is een zoeklocatie, er is nog geen gemeentelijke visie op de locatie, er is nog geen anterieure overeenkomst, nog geen omgevingsplan of nog geen vergunning. Daarmee is ook nog niet bekend of en wanneer het plan gerealiseerd zal worden en om hoeveel woningen het precies zal gaan. Er wordt hiervan wel een inschatting gemaakt door de betrokken gemeentelijke projectleider.

In 2020 heeft de minister van BZK afspraken gemaakt met de provincies om de plancapaciteit waar nodig omhoog te brengen naar 130% omdat in de praktijk niet alle plannen doorgaan (dus een buffer van 30% in de programmering).

2.3 Stevigere rolinvulling Rijksoverheid door wetten en afspraken

In de laatste jaren is de rolinvulling van de rijksoverheid op de woningmarkt steviger geworden³. Het idee is niet langer dat de optelsom van gemeentelijke ambities en acties voldoende is om de nationale opgaven op te lossen. In plaats daarvan wil de rijksoverheid de nationale opgaven eerlijk verdelen over het land. Een evenwichtige woningmarkt is een van die nationale opgaven of belangen waarop het Rijk kan sturen via de Omgevingswet⁴ en via regionale afspraken. Het Rijk wil de realisatie van sociale huurwoningen en betaalbare woningen evenrediger over alle gemeenten verdelen. Ook wil het Rijk de huisvesting van bijzondere doelgroepen evenrediger verdelen over alle gemeenten. Als overheden er samen niet uitkomen, dan wil het Rijk in het uiterste geval woningbouwlocaties en opvanglocaties kunnen afdwingen.⁵

Landelijke en regionale afspraken over aantallen en betaalbaarheid

Het Rijk werkt momenteel via afspraken (aanvullend op de wettelijke taken) aan het realiseren van een evenwichtige woningmarkt. Dat doet zij via De Nationale Woon- en Bouwagenda 2022⁶. De Nationale Woon- en Bouwagenda is uitgewerkt in verschillende programma's: woningbouw, de huisvesting van aandachtsgroepen en ouderen, leefbaarheid en verduurzaming. Het Rijk heeft inmiddels concrete afspraken gemaakt via:

- Woondeals⁷: als uitwerking van de Nationale Woon- en Bouwagenda heeft de minister van Volkshuisvesting in 2022 en 2023 met 35 regio's zogenaamde woondeals gesloten, waarin afspraken zijn gemaakt over het aantal te bouwen woningen. Het kabinet wil tot 2030 in totaal 981.000 woningen (bruto) realiseren. Twee derde van de te bouwen woningen moet betaalbaar zijn. Beide regio's, Haaglanden en Holland Rijnland, hebben een Woondeal⁸. Deze worden verder behandeld in paragraaf 2.4 Regionale opgaven en ontwikkelingen.

³ [Meer regie op Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening | Nieuwsbericht | Rijksoverheid.nl](#)

⁴ [Nationale belangen en opgaven | Ontwerp NOVI \(novistukken.nl\)](#)

⁵ [Wetsvoorstel versterking regie volkshuisvesting in consultatie | Nieuwsbericht | Rijksoverheid.nl](#)

⁶ [Nationale Woon- en Bouwagenda | Home | Volkshuisvesting Nederland](#)

⁷ [Woondeals | Home | Volkshuisvesting Nederland](#)

⁸ [Afspraken met Rijk over bouw van meer dan 100.000 betaalbare woningen in Woondeal MRA | Nieuwsbericht | Rijksoverheid.nl](#)

- Het programma Een thuis voor iedereen⁹, waarin de minister van Volkshuisvesting in regionaal verband met alle gemeenten afspraken maakt om te zorgen voor minimaal 30% sociale huur in de woningvoorraad en over het opstellen van een woonzorgvisie en een huisvesting- of urgentieverordening.

Het gaat hierbij niet alleen om de aantallen woningen maar ook om de betaalbaarheid ervan.

Definities: betaalbaarheid en middensegment / middelduur

Een belangrijk thema op de woningmarkt is de betaalbaarheid van woningen. De betaalbaarheid wordt bepaald door het inkomen en de prijs van een woning. Een sociale huurwoning is een woning met een huur van maximaal de liberalisatiegrens. Die wordt elk jaar opnieuw vastgesteld en is in 2024 € 879,66 per maand. Een betaalbare woning (ook wel: middensegment of middelduur) zit tussen een sociale huurwoning en een dure woning in en zou bereikbaar moeten zijn voor mensen met een middeninkomen, die niet in aanmerking komen voor een sociale huurwoning. Het gaat om koopwoningen tot de NHG-grens (maximaal te lenen bedrag onder de Nationale Hypotheekgarantie) van 355.000 euro (prijspeil 2022) en middenhuurwoning van € 879,66 (prijspeil 2024) tot 1.200 euro per maand, afhankelijk van definities van verschillende gemeenten.

Veranderende wetgeving: Omgevingswet, Wet versterking regie en Wet betaalbare huur

De Rijksoverheid werkt ook aan nieuwe wetgeving die de rol van het Rijk verstevigt. De Omgevingswet (die in werking is getreden op 1-1-2024) biedt een instrumenteel kader voor de fysieke leefomgeving, waarbij het Rijk sturend op kan treden en regie kan voeren.

In maart 2024 is het wetsvoorstel Wet versterking regie op de volkshuisvesting aan de Tweede Kamer gestuurd¹⁰. De wet beoogt het Rijk, provincies en gemeenten de wettelijke instrumenten wil geven om samen regie te voeren op de volkshuisvesting.

Overheden krijgen in de wet meer grip op hoeveel woningen, waar en voor wie wordt gebouwd en meer grip op mogelijkheden voor de versnelling van woningbouw. Er komen meer mogelijkheden voor speciale doelgroepen en mensen die met urgentie een woning zoeken. Gemeenten worden verplicht in hun huisvestingsverordening een urgentieregeling vast te stellen, waarbij ze een aantal landelijk geldende categorieën 'urgent woningzoekenden' moeten opnemen. De huisvestingsopgave van deze groepen wordt met de wet evenrediger verdeeld in de regio, omdat de provincie meer coördineert. Om hierop te kunnen sturen, bevat de Wet versterking regie op de volkshuisvesting de verplichting voor Rijk, provincie en gemeenten om een volkshuisvestingsprogramma op te stellen. Hiermee wordt invulling gegeven aan de (regionale) bouwopgave, inclusief locaties. De gemeentelijke woonvisies / volkshuisvestingsprogramma's werken door in de lokale prestatieafspraken tussen gemeenten, huurdersorganisaties en woningcorporaties. Zo ontstaat duidelijkheid over de te realiseren opgaven, ook richting woningcorporaties en marktpartijen. De wet geeft zowel het Rijk als provincies de mogelijkheid om juridisch te sturen via instructies, bijvoorbeeld om een knoop door te hakken over een

⁹ Programma 'Een thuis voor iedereen' | Rapport | Rijksoverheid.nl

¹⁰ [Wetsvoorstel Versterking regie volkshuisvesting naar Tweede Kamer](#) | [Nieuwsbericht](#) | [Rijksoverheid.nl](#)

nieuwbouwlocatie. Als overheden er samen niet uitkomen kan het Rijk in het uiterste geval woningbouwlocaties afdwingen.

De komende tijd bespreekt de Tweede Kamer de Wet Betaalbare Huur.¹¹ De minister wil deze wet op 1 juli 2024 in laten gaan. De Wet Betaalbare huur regelt dat een groot deel van de huren in de vrije sector omlaag gaat. De wet is bedoeld om de huurmarkt meer toegankelijk te maken voor middeninkomens, die niet in aanmerking komen voor een sociale huurwoning maar waarvoor de huurprijzen in de vrije sector te hoog zijn. Het puntensysteem dat momenteel geldt voor sociale huurwoningen moet in het voorstel ook gelden voor vrije sector huurwoningen tot 186 punten. De daarbij behorende maximale huurprijs is € 1.123 (prijspeil juli 2023). Naar verwachting zal voor 300.000 woningen de huur verlaagd worden met gemiddeld € 200. De gemeente zal de wet moeten handhaven.

Kritiek op de wet luidt dat de wet zou kunnen leiden tot een afname van het aantal beschikbare huurwoningen. Voor beleggers zou het minder aantrekkelijk zijn om te investeren in nieuwbouw van huurwoningen wanneer de huurinkomsten lager zijn. In februari 2024 diende demissionair minister Hugo de Jonge een aanpassing in waardoor verhuurders een nieuwbouwopslag mogen rekenen, wat betekent dat ze 10% boven op de huurprijs mogen rekenen voor nieuwbouwprojecten.

2.4 Regionale samenwerking

Rol provincie

Op de woningmarkt is de provincie verantwoordelijk voor de woningbehoefteraming¹². Periodiek wordt een woonbehoefteraming gemaakt en deze wordt verdeeld over de gemeenten.

Woningbehoefteraming: het tekort in beeld

In 2023 heeft de provincie Zuid-Holland onderzocht hoeveel extra woningen er in Zuid-Holland nodig zijn tussen 2023 en eind 2032. Daaruit bleek dat de behoefte groot is en dat het van belang is om bestaande regionale woningbouwprogramma's snel uit te voeren. De plancapaciteit is slechts 93% van de gewenste voorraadtoename. De provincie gaat in gesprek met de vijf woondealregio's om te sturen op het 'verharden' van plannen (dus: zorgen dat ze in de uitvoeringsfase komen) die bijdragen aan het verhogen van de woningproductie.

Woningbehoefteraming zijn gebaseerd op de bevolkingsprognoses. De bevolkingsprognoses zijn de laatste jaren te laag ingeschat door een grotere groei van migratie, een snellere huishoudensverdunding en een toename in het aantal senioren met een zorgvraag die noodgedwongen langer thuis blijven wonen door het maximeren van de verpleeghuiscapaciteit.¹³¹⁴ Dit betekent dat de feitelijke vraag naar woningen groter is dan de woningbehoefteraming.

¹¹ [Aanbiedingsbrief ontwerpbesluit betaalbare huur | Kamerstuk | Rijksoverheid.nl](#)

¹² [Woningbehoefteraming 2023 - Provincie Zuid-Holland](#)

¹³ [Woningbouwopgave stijgt naar 981.000 tot en met 2030 | Nieuwsbericht | Rijksoverheid.nl](#)

¹⁴ [Primos-prognose 2023 \(overheid.nl\)](#)

In het coalitieakkoord 2023-2027 heeft de provincie de ambitie uitgesproken om vanaf 2025 in nieuwbouwplannen 40% sociale woningbouw te eisen zodat de woningvoorraad kan toegroeien naar minimaal 30% sociale huur.¹⁵ Dit wijkt af van de (toen net getekende) woondeals, waarin is afgesproken dat in nieuwe plannen 30% sociale huur wordt gerealiseerd. De geïnterviewde vertegenwoordigers van de gemeenten en regio's uit dit onderzoek geven aan dat dit een punt is waarover zij botsen met de provincie. Dit geldt ook voor een andere doelstelling uit het coalitieakkoord, namelijk dat gemeenten plannen kunnen opstellen tot 130% van de woonbehoefte. In de praktijk spitst de discussie zich toe op het afschalen van plannen (omdat sommige gemeenten boven de 130% zitten) terwijl de centrale opgave is om tot een versnelling te komen. Geïnterviewden geven aan dat de discussie over deze plannen veel tijd kost en niet effectief is. Een ander punt van zorg is dat de provincie niet mee wil werken aan nieuwe plannen buiten de bebouwde kom. De gemeenten geven aan dat dit nodig kan zijn om de doelstellingen te halen. Het overleg tussen provincie, regio en gemeenten verloopt, ondanks getekende afspraken in de woondeals, sinds het coalitieakkoord minder soepel.

Overigens heeft de minister van BZK in een brief van 6 maart 2024 zijn zorg uitgesproken over de opstelling van de provincie Zuid-Holland. De provincie zou het ontwikkelaars onnodig ingewikkeld maken om woningen te realiseren.¹⁶ Hij verwijst hiervoor naar afspraken in het coalitieakkoord over de betaalbaarheid van woningen, de terughoudendheid bij het toestaan van bouwen buiten de bebouwde kom en de eis van 40% van sociale huur.

Regionale samenwerking

De gemeenten Voorschoten en Oegstgeest vallen onder de woningmarktregio Holland Rijnland (HR). De gemeenten Wassenaar en Leidschendam-Voorburg maken deel uit van de regio Haaglanden. De regio's hebben beperkte ambtelijke capaciteit voor het thema wonen. Zij ondersteunen de gemeenten als het gaat om de regionale woonagenda en regionale woningbouwafspraken, het organiseren van de periodieke regionale versnellingsafspraken (nog in opstartfase), het maken van een jaarlijks overzicht van de woningbouwrealisatie op basis van input van de gemeenten en de regionale Huisvestingsverordening.

De regio Holland Rijnland heeft geen opdracht gekregen voor de afstemming wonen & zorg en de huisvesting van doelgroepen. Dit organiseren gemeenten samen in sub-regio-verband.

In beide regio's is een bestuurlijke tafel wonen. Formeel heeft de bestuurlijke tafel wonen geen besluitvormende bevoegdheden; de gemaakte afspraken moeten worden goedgekeurd door het college van B&W van de afzonderlijke gemeenten. Er is dus sprake van een lichte vorm van bestuurlijke samenwerking, gekenmerkt door vrijwilligheid, vertrouwen en de bereidheid om te overleggen over zaken die gemeentegrensoverschrijdend zijn. De regionale samenwerking wordt in beide regio's als zinvol ervaren.

Het 'dagelijkse werk' gebeurt door ambtelijke ondersteuning vanuit respectievelijk de gemeente Zoetermeer (voor de regio Haaglanden) en regionale capaciteit (voor de regio Holland Rijnland). De deelnemende gemeenten stellen daarvoor een budget beschikbaar, naar rato van het aantal

¹⁵ [Coalitieakkoord 2023-2027 - Provincie Zuid-Holland](#)

¹⁶ ['Dit kan averechts werken', minister vreest dat woningcrisis in Zuid-Holland niet verdwijnt - Omroep West](#)

inwoners. Los daarvan zijn er ambtelijke werkgroepen waarin alle gemeenten ambtelijk participeren. Het gaat hierbij bijvoorbeeld om het uitwerken van de Huisvestingsverordening. Hoewel de gemeenten deze zelf vaststellen, wordt de inhoud afgestemd met de buurgemeenten. Ook het woonruimteverdeelsysteem wordt regionaal afgestemd. Zo is Woonnet Haaglanden het systeem van de samenwerkende woningcorporaties in Haaglanden die zijn verenigd in de Vereniging Sociale Verhuurders Haaglanden (SVH). De Bestuurlijke Tafel Wonen en de SVH overleggen met elkaar over de voorwaarden die de basis vormen van het woonruimteverdeelsysteem. Inwoners die behorende tot de doelgroep kunnen via dit systeem reageren op woningen van woningcorporaties in de gehele regio. Regionale samenwerking kan dus iets opleveren (bijvoorbeeld effectiever beleid, meer slagkracht, best practices) maar vereist van alle gemeenten een actieve deelname en dus ambtelijke capaciteit en middelen.

Regionale realisatieagenda Wonen Holland Rijnland

Net als in andere regio's is er ook in Holland Rijnland sprake van een woningtekort. De behoefte aan woningen in Holland Rijnland ligt op 30.500 netto woningen in de periode 2022-2030, blijkt uit de provinciale prognoses. De regio kent een hoog aandeel koopwoningen en een relatief hoge WOZ-waarde terwijl de woningzoekenden vooral afhankelijk zijn van het betaalbare segment. De sociale woningvoorraad in Holland Rijnland omvat 25% van het totaal en 14% is eigendom van overige verhuurders.¹⁷

In maart 2023 is de regionale realisatieagenda wonen (RRA) Holland Rijnland ondertekend door de minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening (VRO), de provincie, gemeenten en woningcorporaties. In de agenda is een vertaling van de provinciale opgave naar een regionale opgave gemaakt. De regionale opgave bestaat uit 30.500 te realiseren woningen. In een weergave van het woningbouwprogramma staan 39.055 bruto woningen opgenomen. De helft daarvan is vastgesteld in harde plannen. Daarnaast is opgenomen dat de programmering vanaf 2025 uit minimaal twee derde betaalbaar bestaat. Ook is het streven dat elke gemeente toegroeit naar minimaal 30% sociale huur in de voorraad. In de RRA staan ook afspraken over de bijdragen die de provincie en het Rijk moeten leveren, bijvoorbeeld als het gaat om infrastructuur.

In de regionale woonagenda (RWA) zijn de afspraken uit de RRA verder uitgewerkt. Hierin zijn bijvoorbeeld de verschillende prijsklassen gespecificeerd. Het uitgangspunt in de RWA is 30% sociaal en 35% betaalbaar. Verder is in de RWA afgesproken dat er netto 30.500 woningen worden toegevoegd van 2021 tot en met 2030. Opvallend is dat er hier wordt gesproken over netto woningen waar in de RRA wordt gesproken over bruto aantallen. De RRA en RWA vormen samen de basis voor het woonbeleid in alle gemeenten die onder deze regio vallen. In de RWA is opgenomen dat gemeenten de afspraken uit de RWA uiterlijk in 2025 in hun eigen beleid moeten opnemen.

¹⁷ *Woningvoorraad - Holland Rijnland*

Definities: bruto en netto woningen

De woningbehoefteraming brengt het tekort in beeld. Om evenwicht te bereiken, zou het tekort moeten worden aangevuld (netto toevoeging). In de woondeals zijn afspraken gemaakt over het realiseren van woningen (bruto toevoegingen, inclusief sloop en vervangende nieuwbouw).

Regionale realisatieagenda Wonen regio Haaglanden

De woondeal van de regio Haaglanden, de regionale realisatieagenda wonen Haaglanden (RRA) sluit aan op het Tussenakkoord van 2021 dat is gesloten door de gemeenten, woningcorporaties en huurdersorganisaties in de regio Haaglanden en de provincie Zuid-Holland. De woningmarktregio waar Haaglanden deel van uitmaakt is een regio met een van de grootste opgaven en de laagste investeringscapaciteit van de corporaties, wat de noodzakelijkheid van samenwerking benadrukt. De RRA stelt dat in de regio Haaglanden circa bruto 74.500 woningen gepland zijn tussen 2022 t/m 2030. De realisatieagenda maakt onderscheid tussen twee tijdsperiodes. Tot 2025 wordt de woningbouwproductie in Haaglanden aangejaagd, door de inzet te richten op het uitvoeren en waar mogelijk versnellen van de realisatie van woningbouwprojecten die in voorbereiding zijn. In de periode van 2025 tot 2030 wordt er gewerkt naar een hogere structurele jaarlijkse productie van betaalbare woningen in Haaglanden. De ambitie in de RRA is een woningbouwprogrammering die bestaat uit twee derde deel betaalbare woningen (goedkoop en middelduur), waarvan de helft door woningcorporaties wordt gebouwd. Het streven is dat elke gemeente op termijn minimaal 30% sociale huurwoningen in haar woningvoorraad heeft. In de RRA staan ook afspraken over de bijdrage die de provincie en het Rijk moeten leveren, bijvoorbeeld als het gaat om infrastructuur.

2.5 Landelijke knelpunten die de uitvoering bemoeilijken

Te weinig mensen om de klus te klaren, weinig eigen grond

Om de vele woningen te bouwen, zijn mensen nodig, in de bouw, bij ontwikkelaars, bij woningcorporaties en bij gemeenten. Er zijn op alle fronten tekorten op de arbeidsmarkt bij de grote maatschappelijke opgaven zoals de bouwopgave, blijkt uit cijfers van het UWV¹⁸ en uit de Conjunctuurenquête¹⁹. Gemeenten merken dit ook in hun eigen organisatie.²⁰ Minister de Jonge liet onderzoek doen waaruit bleek dat gemeenten 1.300 tot 2.200 fte tekort komen om de woningbouwopgave te realiseren. Het gaat hier met name om projectleiders en vergunningverleners.²¹ De minister werkt samen met de koepels IPO en VNG aan plan van aanpak om regionale samenwerking en standaardisatie van de uitvoering te bevorderen. Daarbij speelt dat zowel de gemeenten als de woningcorporaties beperkt eigen grond hebben om woningen toe te voegen. Woningcorporaties kijken naar verdichting (sloop-herontwikkeling), gemeenten kunnen soms maatschappelijk vastgoed zoals scholen of een gemeentewerf herontwikkelen.

Financiële ontwikkelingen die nieuwbouw bemoeilijken

De te realiseren opgave is groot, terwijl financiële ontwikkelingen het ontwikkelen van woningbouwprojecten steeds lastiger hebben gemaakt. Woningcorporaties hebben enerzijds meer investeringsruimte gekregen door het afschaffen van de verhuurderheffing, maar kregen anderzijds te maken met nieuwe fiscale regels en maatregelen over huurmatiging en -verlaging die zorgen voor minder inkomsten. Ook is verduurzaming van bestaande woningen kostbaar. Om voldoende nieuwbouw te realiseren, hebben woningcorporaties hoge leningen nodig.²² Vanwege de gestegen rente is lenen echter riskanter en lastiger geworden. Voor woningcorporaties wordt het dus lastiger om nieuwbouw te realiseren.

De hogere rente heeft ook invloed op de koopsector. De leencapaciteit van huizenkopers stond onder druk door de stijgende hypotheekrente.²³ Dankzij een recente loonstijging als reactie op de hoge inflatie en een lichte daling van de rente, is het leenvermogen van huishoudens met een inkomen van één of twee keer modaal dit jaar toegenomen. Hierdoor zien we een toename in de verkoop van nieuwbouwwoningen, ondanks dat de verleende bouwvergunningen de afgelopen twee jaar sterk zijn gedaald. Deze combinatie van een verhoogde leencapaciteit en een verminderd aanbod van nieuwbouwwoningen leidt tot stijgingen in de huizenprijzen²⁴.

Toegenomen bouwkosten en strengere natuur- en milieuregels

Ook de bouwkosten stijgen. Staal- en houtprijzen zijn, met name sinds de oorlog in Oekraïne, flink gestegen. De onzekerheid over hoe dit zich gaat ontwikkelen is groot, wat het voor ontwikkelaars lastiger maakt om de business case van een project te berekenen.²⁵ Bovendien zijn er strengere natuur- en milieuregels. Dat maakt het voor ontwikkelaars lastiger om betaalbaar te

¹⁸ [Arbeidsmarkt koelt verder af in 2024, maar ook blijvende tekorten \(uwv.nl\)](#)

¹⁹ [Conjunctuurenquête Nederland \(COEN\) | Ondernemersplein \(kvk.nl\)](#)

²⁰ [Onderzoek: ambtenarentekort barrière voor nieuwbouw \(binnenlandsbestuur.nl\)](#)

²¹ [Gemeenten hebben tot 2200 fte tekort voor woningbouw \(binnenlandsbestuur.nl\)](#)

²² [Stijgende rente beperkt bouwambities woningcorporaties | Artikel | Nul20](#)

²³ [Leencapaciteit huizenkopers onder druk door almaar stijgende hypotheekrente | Nieuwsbericht | AD.nl](#)

²⁴ [De huizenprijzen stijgen weer stevig – Rabobank](#)

²⁵ [Het effect van stijgende bouwkosten op nieuwbouwprojecten en grondprijzen | Artikel | Rabobank.nl](#)

bouwen terwijl zij verplicht een groter aandeel woningen dan voorheen moeten realiseren in het betaalbare segment.

Voortgang nieuwbouw afhankelijk van juridische procedures of infrastructurele aanpassingen





Nieuwbouwprojecten kunnen sterk vertragen door het recht van belanghebbenden op beroep bij de Raad van State. Raad van State streeft ernaar om een beroep binnen een jaar te behandelen maar slaagt daar door personeelstekorten niet altijd in.²⁶ Voor het bouwen van nieuwbouwwijken of voor het realiseren van grootschalige transformaties in stedelijk gebied zijn vaak eerst nieuwe wegen, afritten of stationsontwikkeling nodig. Daarvoor zijn gemeenten afhankelijk van het Rijk en provincies. Dergelijke ingrepen kosten tijd en investeringen moeten op elkaar worden afgestemd. De Rijksoverheid heeft een Plan van Aanpak beheersing mobiliteit en woningbouw opgesteld²⁷ om dit te stroomlijnen.

Effecten op woningbouwprogramma's

Grote bouwambities staan zo tegenover grote bouwonzekerheid. Recente ontwikkelingen hebben het behalen van de landelijke en gemeentelijke doelstellingen bemoeilijkt. Dit kan meerdere gevolgen hebben: de prijzen van woningen gaan omhoog (terwijl veel mensen juist minder kunnen betalen) of het bouwvolume gaat omlaag²⁸. Andere effecten kunnen zijn: druk op de grondprijs (lagere opbrengsten voor grondeigenaar, soms de gemeente zelf), druk op aanpassing van het woningbouwprogramma (druk op de gemeente om minder goedkoop en betaalbaar in de plannen op te nemen), verlaging van de (ruimtelijke) kwaliteit of druk om andere inkomsten (subsidie) te vinden. De koepels van ontwikkelaars, woningcorporaties, gemeenten, provincies, makelaars en woningeigenaren vragen daarom in de Uitvoeringsagenda Wonen 2024²⁹ om een extra bijdrage van de Rijksoverheid om ontwikkelingen mogelijk te maken.

2.6 Hoe kunnen gemeenten effectief sturen

Uit de voorgaande paragrafen wordt duidelijk dat gemeenten een belangrijke taak hebben op de woningmarkt om voldoende woningen te realiseren in de juiste segmenten (betaalbaarheid) en voor de specifieke doelgroepen van het woonbeleid (zoals statushouders, mensen met een zorgvraag, woonwagenbewoners en mensen die uit een instelling voor intramurale zorg komen). Maar dat zij voor de uitvoering van het woonbeleid afhankelijk zijn van landelijke en regionale afspraken en van marktpartijen. De invloed van gemeenten is dan ook beperkt door marktomstandigheden. Om te kunnen toetsen of gemeenten (binnen de mogelijkheden) effectief sturen, zijn voor dit onderzoek normen opgesteld voor effectief woonbeleid van gemeenten. Daarbij maken we gebruik van kleurencodes:

-  : er is geen verbeterpotentieel
-  : er is verbeterpotentieel
-  : verbeteringen zijn noodzakelijk
-  : verbeteringen zijn dringend nodig
- N.t.b. : (nog) niet te beoordelen

²⁶ [Steeds vaker bezwaar van burgers tegen bouwplannen \(vastgoedbs.nl\)](https://vastgoedbs.nl)

²⁷ [Plan van Aanpak beheersing programma Woningbouw en Mobiliteit \(overheid.nl\)](https://overheid.nl)

²⁸ [Huizenkopers haken massaal af, woningbouw stort in: 'Dramatische terugval' | Nieuwsbericht | AD.nl](https://ad.nl)

²⁹ [uitvoeringsagenda-wonen \(aedes.nl\)](https://aedes.nl)

In de hoofdstukken 3 tot en met 6 staat per gemeente hoe het gemeentelijk beleid eruitziet, hoe de uitvoering is georganiseerd, wat de realisatie is en hoe de monitoring en informatievoorziening aan de raad eruitziet. Achtereenvolgens komen Wassenaar, Voorschoten, Oegstgeest en Leidschendam-Voorburg aan bod. De informatie uit documenten en interviews wordt getoetst aan het normenkader. Het doel is om recht te doen aan wat goed gaat en om verbetermogelijkheden te identificeren.

Normen met betrekking tot consistent beleid

- 1 De doelen en definities van het beleid zijn SMART beschreven.
- 2 Het beleid is consistent met (boven)regionaal of nationaal beleid en regelgeving.
- 3 De doelen zijn in lijn met de Regionale Woondeal.
- 4 Het beleid is afgestemd met samenwerkingspartners die betrokken zijn in de uitvoering.
- 5 De gemeente heeft zicht op de ontwikkelingen op de woningmarkt en van de doelgroepen.

Normen met betrekking tot de uitvoering

- 6 De beschikbare ambtelijke capaciteit is passend bij de opgave en de gemeentelijke rol.
- 7 Er is een uitvoeringsprogramma dat bestaat uit een projectenoverzicht met prioritering (locatie, segment, bouwjaar), voldoende ambtelijke capaciteit (aantal fte/juiste expertise) en middelen (waaronder projectondersteuning).
- 8 Er is een woningbouwprogrammering van 130% van de bouwopgave en/of er is sprake van actief grondbeleid en/of op andere gronden is aannemelijk dat de bouwdoelstelling gehaald kan worden.
- 9 De gemeente verankert gemeentelijk beleid ten aanzien van betaalbaarheid van woningen en andere doelen in anterieure overeenkomsten met ontwikkelaars.
- 10 De gemeente heeft jaarlijks prestatieafspraken die concreet zijn en aansluiten bij de doelen van het woonbeleid.
- 11 De gemeente maakt gebruik van de mogelijkheden die de Huisvestingswet biedt om te sturen op doelgroepen bij toewijzing van sociale huurwoningen.
- 12 De gemeente heeft beleid over instandhoudingstermijnen van sociale huurwoningen en betaalbare woningen.
- 13 De gemeente maakt gebruik van de Versnellingstafel of andere ondersteuning.
- 14 De gemeente heeft passende instrumenten voor de verduurzaming van de corporatiewoningen.
- 15 De gemeente heeft passende instrumenten voor het langer zelfstandig thuis wonen. De woonzorgvisie is vastgesteld.

Normen met betrekking tot realisatie

- 16 De gemeente heeft zicht op de eigen realisatie en die van externe actoren, met gedeelde definities.
- 17 Het is aannemelijk dat de gemeente haar eigen doelstellingen kan realiseren.
- 18 Het is aannemelijk dat externe actoren hun doelstellingen kunnen realiseren.

Normen met betrekking tot monitoring en (bij)sturing door de gemeenteraad

- 19 De informatievoorziening aan de gemeenteraad is tijdig, actueel, begrijpelijk en conform de gemaakte afspraken.
- 20 De gemeenteraad heeft zicht op de output en effecten van het woonbeleid.
- 21 De gemeenteraad heeft inzicht in de invloed die zij kan uitoefenen op het woonbeleid.

3. Wassenaar

3.1 Inleiding

De Zuid-Hollandse gemeente Wassenaar telt 27.108 inwoners per 1 januari 2024 (CBS). Wassenaar is onderdeel van de Metropoolregio Den Haag Rotterdam en maakt deel uit van de woonregio Haaglanden, voorheen stadsgewest Haaglanden. Wassenaar ligt in een stedelijke omgeving tussen Leiden en Den Haag. Wassenaar is van oudsher een aaneensluiting van landgoederen met cultuurhistorische waarde. De gemeente Wassenaar wordt beschreven als een aantrekkelijke woongemeente met veel groen en wil dat graag blijven. Echter, er is schaarste ontstaan op de woningmarkt, de doorstroming stagneert en de aanwas van internationale instellingen geeft druk op de lokale woningmarkt van Wassenaar. Ook andere ontwikkelingen, zoals de vraag naar huisvesting vanuit het sociaal domein en de verduurzamingsopgave vragen om een actievere rol van de gemeente Wassenaar in het woondomein.

Uit een analyse van de woningmarkt van Wassenaar (uit de Woonvisie Wassenaar) blijkt dat er relatief weinig ruimte is in Wassenaar om in of door te stromen. De beperkte ruimte werkt ook door in de woningprijzen: doordat de woningen gemiddeld groter zijn en de prijs per m² ook relatief hoog is (t.o.v. bijv. Den Haag), gelden er hoge prijzen in zowel de vrije sector huur- als koopmarkt. De woningmarkt is dan ook voornamelijk beschikbaar voor hogere inkomens, waaronder expats. Verder is de druk op de sociale huurmarkt groot, maar niet afwijkend van het landelijk gemiddelde. Door de toenemende vergrijzing komt er meer vraag naar woningen voor senioren, zoals appartementen, waar Wassenaar er relatief weinig van heeft. Voor jongvolwassenen is vooral de wens naar betaalbare woningen belangrijk. Daarnaast neemt de vraag naar huisvesting voor specifieke doelgroepen toe, zoals voor statushouders en uitstromers Beschermd Wonen.

3.2 Doelen

De gemeente Wassenaar heeft meerdere beleidsstukken waarin doelen omschreven worden. De gemeente Wassenaar heeft in 2021 de Woonvisie 2021-2025, getiteld 'Grip op wonen', vastgesteld. Daarnaast is in 2023 een coalitieakkoord, getiteld 'Samen voor Wassenaar' gepubliceerd. In het coalitieakkoord worden geen scherpe keuzes gemaakt. Er is nog geen omgevingsvisie vastgesteld. Een omgevingsvisie kan richting geven aan de ruimtelijke keuzes. De Lokale Energiestrategie 2023-2026 beschrijft het programma dat zich richt op het verminderen van CO₂-uitstoot in de gemeente Wassenaar.

In de Woonvisie 2021-2025 worden beleidsvoornemens geformuleerd binnen de thema's Kwaliteit van de woningvoorraad, Beschikbaarheid en Betaalbaarheid en Wonen en Zorg. Verder wordt er aandacht besteed aan bijzondere doelgroepen en het duurzaamheidsbeleid voor de woningmarkt. Ook het uitvoeren en monitoren zijn onderdeel van de woonvisie. De Woonvisie vormt een belangrijke basis voor het opstellen van prestatieafspraken met de woningcorporaties Wassenaarsche Bouwstichting en W.B.V. St. Willibrordus.

In maart 2023 werd de Regionale Realisatieagenda Wonen Haaglanden (RRA) vastgesteld, waaraan de gemeenteraad van Wassenaar unaniem goedkeuring verleende. Door de RRA is het toevoegen van meer sociale huurwoningen in gang gezet.

Het huidige college heeft de doelstellingen uit de RRA bekrachtigd in het coalitieakkoord, waarin het streven geformuleerd is om bij nieuwbouw 30 procent sociale huur te realiseren. Volgens het ambtelijk apparaat is de RRA een van de belangrijkste kapstukken voor het gemeentelijk woonbeleid. De woonvisie is een belangrijk document met betrekking tot de kwalitatieve kleuring van de woonopgave. Hoewel de woonvisie als beleidsdocument nog steeds vigerend is (en niet is aangepast), heeft de raad in verband met de afspraken in de RRA besloten dat vanaf 2025 in alle nieuwbouwprojecten minstens 30% uit sociale huurwoningen moet bestaan en twee derde betaalbaar moet zijn. Hieronder worden kort de doelen uit de woonvisie omschreven en eventueel aangevuld met informatie uit andere documenten en de interviews.

Kwaliteit en opbouw van de woningvoorraad

De gemeente Wassenaar zet in de woonvisie in op het bouwen van voldoende woningen (circa 50 t/m 75 woningen per jaar) om tegemoet te komen aan de vraag in Wassenaar, mede gezien de druk uit de regio. Hiervan wordt gemiddeld 25 procent sociaal, 50 procent middelduur (koop/huur) en 25 procent duur (koop/huur) gebouwd. Met het vaststellen van de RRA en het coalitieakkoord is dit in 2023 verhoogd naar 30 procent sociale huur en 40 procent middelduur en in totaal zo'n 990 woningen (gemiddeld zo'n 120 woningen per jaar). Door het bouwen van betaalbare woningen en het genereren van doorstroming wil de gemeente Wassenaar kansen bieden aan jonge huishoudens. Nieuwe ontwikkelingen moeten bijdragen aan een evenwichtige en duurzame ontwikkeling van buurten en wijken en moeten passen binnen het karakteristieke en groene karakter van Wassenaar.

Beschikbaarheid en betaalbaarheid

De woonvisie bevat drie uitgangspunten over beschikbaarheid en betaalbaarheid. De toelichtingen op deze uitgangspunten zijn deels doelstellingen (zoals het opstellen van een doelgroepenverordening en het in beeld brengen van verhuur en leegstand) en deels een opsomming van bestaand beleid en regelgeving.

- Er wordt gebruik gemaakt van het beschikbare instrumentarium om woningen beschikbaar en betaalbaar te houden voor lagere en middeninkomens.
- Nieuw toe te voegen woningen in het betaalbare en middeldure segment zijn in eerste instantie bedoeld voor inwoners uit Wassenaar.
- Een woning is bedoeld om in te wonen, recreatief gebruik is beperkt mogelijk en leegstand wordt ontmoedigd.

Wonen en zorg

De woonvisie bevat twee uitgangspunten voor wonen en zorg:

- Wassenaar biedt op een passende wijze huisvesting aan doelgroepen voortkomend uit Beschermd Wonen en de Maatschappelijk omvang.
- Er wordt bijgebouwd voor ouderen om de woonvraag die voortkomt uit de vergrijzing van de bevolking op te kunnen vangen.

Door middel van cijfers is in kaart gebracht hoe groot de opgave is en er wordt beschreven op welke wijze invulling wordt gegeven aan deze opgave.. Uit de prestatieafspraken 2022-2025 blijkt dat de gemeente in 2021 is begonnen met het opstellen van de woonzorgvisie, met de intentie deze in 2022 vast te stellen. Ten tijde van het onderzoek geeft de gemeente aan dat er een start gemaakt is met het maken van de woonzorgvisie en dat ze deze in 2024 wil vaststellen.

Overige doelgroepen

De woonvisie bevat doelstellingen voor woonwagens en statushouders. Van gemeenten wordt verwacht dat zij een nieuw standplaatsenbeleid ontwikkelen. De gemeente onderscheidt drie stappen in dit proces: creëren van geschikt woningaanbod, onderzoeken van verdere uitbreidingsmogelijkheden en wanneer nodig ruimtelijke verkenning naar nieuwe locatie. De gemeente zet in op het realiseren van tussen de drie en vijf extra plaatsen op de Ruigelaan en mogelijk ca. vier extra plaatsen bij de Lagerweide. De doelstellingen omtrent woonwagens zijn SMART beschreven: volgens de Woonvisie is overlegd met bewoners over de standplaatsen voor woonwagens en er worden specifieke aantallen genoemd in de Woonvisie. Echter, er wordt geen uitvoeringstermijn benoemd.

Wassenaar heeft in het afgelopen jaar veelal haar taakstelling statushouders weten te behalen en is voornemens dit in de komende jaren te blijven doen. Dit wordt gedaan door werk- en prestatieafspraken met de corporaties. Verder wil de gemeente het ondersteuningsaanbod aan statushouders versterken in samenwerking met de Stichting Vluchtelingenwerk en de woningcorporaties. Uit gesprekken met betrokkenen blijkt dat er twijfels bestaan over de haalbaarheid van het huisvesten van de taakstelling statushouders, vanwege de lage hoeveelheid beschikbare sociale huurwoningen en de lage mutatiegraad daarvan.

Een duurzame woningvoorraad

Alle woningen moeten voor 2050 van het aardgas af. De weg hiernaartoe wordt vormgegeven met inwoners en strategische partners in Wassenaar, aldus de woonvisie. De gemeente neemt een regierol in het uitvoeren van de landelijke afspraken. Corporaties hebben een plan voorgelegd hoe ze voor 2040 60 procent van hun woningen CO₂-neutraal kunnen maken. De gemeente heeft eind 2021 een Transitievisie Warmte vastgesteld en de Lokale Energiestrategie 2023-2026. Met het platform de Klimaattafel worden samen met bewoners, corporaties en andere betrokkenen stappen gezet in het verduurzamen van de woningvoorraad. Via het bouwbesluit, omgevingsplan, verordeningen en afspraken in anterieure overeenkomsten kunnen maatregelen genomen worden om de bouwomgeving bestand te maken tegen klimaatverandering. Volgens de woonvisie voert de gemeente Wassenaar momenteel geen actief beleid op het gebied van klimaatadaptief bouwen. De doelstellingen rondom verduurzaming zijn redelijk SMART: er is specifiek bepaald welk percentage van de woningen van het aardgas af moeten en daartoe is een Transitievisie opgesteld. Op basis van de gevoerde gesprekken lijken de doelstellingen ook acceptabel en haalbaar: de betrokkenen onderschrijven het belang van verduurzaming van de woningvoorraad en maatregelen tot verduurzamen worden geïmplementeerd.

Toetsingscriteria	Beoordeling
Integraal beleid	
De doelen en definities van het beleid zijn SMART beschreven.	●
Het beleid is afgestemd met (boven)regionaal of nationaal beleid en regelgeving.	●
De doelen zijn in lijn met de Regionale Woondeal.	●
Het beleid is afgestemd met samenwerkingspartners die betrokken zijn in de uitvoering.	●
De gemeente heeft zicht op de ontwikkelingen op de woningmarkt en van de doelgroepen.	●

3.3 Uitvoering

De uitwerking en de implementatie van de woonvisie vindt veelal plaats via verordeningen, beleidsregels, prestatieafspraken en omgevingsplannen.

Woningbouwprogrammering en ontwikkellocaties

De ambitie van de gemeente Wassenaar om 991 woningen te realiseren tot 2030 is in lijn met de RRA. In 2023 zijn er bruto 121 woningen opgeleverd (netto 81). Dat betekent dat er, om de doelstelling uit de RRA te bereiken, nog 870 woningen gerealiseerd moeten worden. Om dat te bereiken heeft de gemeente een woningbouwprogrammering. Die bestaat uit een optelsom van harde en zachte plannen. De harde en zachte plancapaciteit van de gemeente Wassenaar van 2024 tot en met 2030 telt op tot 840 woningen bruto en 742 woningen netto. Een deel van de plannen is zacht: 518 hiervan zijn harde plannen en 282 zijn zacht. In 2020 heeft de minister van BZK afspraken gemaakt met de provincies om de plancapaciteit waar nodig omhoog te brengen naar 130 procent. In Wassenaar is geen 130 procent plancapaciteit ten opzichte van de programmering. Bruto betreft de plancapaciteit 97 procent van de opgave. Met de huidige woningbouwprogrammering worden de doelstellingen uit de RRA dus niet behaald en is er geen buffer ten opzichte van de afspraken uit de RRA.

De belangrijkste ontwikkellocaties in Wassenaar zijn de Gemeentewerf, Kerkehout, Den Deijl en de ANWB-locatie en Rozenstein Oostdorp. In Kerkehout kijkt de gemeente binnen de bestaande mogelijkheden hoeveel woningen er gerealiseerd kunnen worden en welke typologie passend is binnen de huidige structuur. Het uitgangspunt hierbij is doorstroming, wat zich uit in het ontwikkelen van o.a. kleinere eenheden. Ook wil de gemeente zo veel mogelijk sociale en middeldure woningen realiseren: het uitgangspunt is het coalitieakkoord van 30/40/30. Een andere ontwikkellocatie betreft de ANWB-locatie. Met de projectontwikkelaar is (al voor het sluiten van de RRA) overeengekomen dat hier van de 425 te bouwen woningen 25 procent sociale woningen worden gerealiseerd, zoals ook is vastgelegd in de anterieure overeenkomst. Verder zijn er transformatielocaties in Wassenaar. Het project Stompwijkstraat is recentelijk afgerond en het project Ridderlaan / Poortlaan bevindt zich in een afrondend stadium.

Een punt van zorg is de beschikbaarheid van voldoende locaties. Wassenaar heeft geen mogelijkheden voor grote uitbreidingslocaties waardoor de benodigde woningen vooral in bestaande wijken moeten worden gerealiseerd door transformaties en inbreiding. De gemeente en de raad koesteren echter het groene karakter van Wassenaar, wat soms leidt tot spanning in relatie tot de woningbouwopgave. De huidige wethouder is ambitieus en begrijpt de benodigde acties, aldus geïnterviewden. Een uitdaging is daarbij om de raad mee te krijgen: er is een aantal (lokale) partijen in de gemeenteraad die bij ruimtelijke ontwikkelingen dikwijls voor de belangen van de huidige inwoners opkomen, zoals het behoud van de Wassenaarse identiteit en kwaliteit van het woonmilieu.

Grondbeleid

Uit de gesprekken met betrokkenen blijkt niet dat de gemeente actief grond aankoopt om ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk te maken. Wel is de gemeente begonnen met plannen voor de herontwikkeling van de gemeentewerf tot woonlocatie met 30 procent sociaal, 40 procent middeldure en 30 procent vrije sector. De grond is van de gemeente, waardoor de gemeente zelf de regie houdt en partners kan kiezen. Hier kan de gemeente bijvoorbeeld kiezen om een Wassenaarse woningcorporatie in positie te brengen.

Betaalbaarheid

Externe partijen in Wassenaar onderschrijven de woningbouwopgave zoals omschreven in de RRA. Projecten die al voor de RRA gestart zijn voldoen niet altijd aan het principe van 30 procent sociaal, 40 procent middelduur en 30 procent duur. Deze afspraken worden ook gerespecteerd in de RRA. Uit interviews blijkt dat de 30/40/30-verdeling voor nieuwe projecten breed gedragen wordt. Als het gaat om projecten van corporaties, dan heeft de gemeente de voorkeur om daar met name sociale huur te realiseren eventueel gecombineerd met middenhuur. Wanneer deze door een corporatie gerealiseerd worden, blijft het middensegment gereguleerd. De samenwerking met andere partijen als woningcorporaties en marktpartijen wordt ervaren als goed. Over het algemeen staan alle partijen zeer welwillend tegenover het realiseren van meer woningen. Een belangrijke belemmering is echter de ruimte en het vinden van bouwlocaties.

Anterieure overeenkomsten

Als particuliere ontwikkelaars een gebied willen ontwikkelen, gaat de gemeente met hen in gesprek over de randvoorwaarden, die worden vastgelegd in de anterieure overeenkomst. Er kunnen afspraken gemaakt worden over typen woningen, bedrijfsruimten, de openbare ruimte, et cetera. Een anterieure overeenkomst biedt de mogelijkheid voor bovenplanse verevening (een bijdrage van ontwikkelaars aan voorzieningen). De anterieure overeenkomst geeft de gemeente de mogelijkheid om te sturen op de doelstellingen van 30 procent sociale huur en 40 procent middensegment. Met name bij grotere projecten kan de voorwaarde van 30 procent sociale huur ervoor zorgen dat particuliere ontwikkelaars de samenwerking zoeken met woningcorporaties om een gebied gezamenlijk te ontwikkelen (bij kleinere projecten komt dit in de praktijk niet voor omdat dat te complex is). Het beleid van de gemeente Wassenaar brengt op deze manier woningcorporaties in positie om mee te ontwikkelen. Particuliere ontwikkelaars mogen ook zelf sociale huur ontwikkelen en die woningen verhuren aan de doelgroep, wat in Wassenaar ook gebeurt.

Marktpartijen hebben begrip voor de noodzaak van het realiseren van meer sociale huurwoningen, maar geven aan dat het een bedreiging kan zijn voor de haalbaarheid van de projecten. Dit maakt het namelijk moeilijker om een project financieel haalbaar te maken. Betaalbaar bouwen wordt steeds moeilijker vanwege de stijging van de kosten van bijvoorbeeld bouw materiaal en loonkosten. Dit kan de haalbaarheid in de weg zitten of de planning vertragen. Daarnaast spreken ontwikkelaars de wens uit om vrijheid te krijgen in het selecteren van een externe partij voor de afname van de sociale huurwoningen, zoals een woningcorporatie of belegger.

Daarnaast geven ontwikkelaars en woningcorporaties aan dat wisselingen in het college en de raad in de praktijk leiden tot nieuwe bestuurlijke wensen, ook als er al afspraken zijn gemaakt met ontwikkelaars of als een stedenbouwkundig plan al is vastgesteld. Dit leidt tot vertraging in de planning, tot het realiseren van kleinere woningen en tot extra kosten voor de ontwikkelaar.

Prestatieafspraken

De gemeente Wassenaar heeft meerjarige prestatieafspraken voor 2022–2025 gemaakt met Huurdersbelangenvereniging Rozenstein, Huurdersvereniging De Wassenaarsche, Woningbouwvereniging St. Willibrordus en de Wassenaarsche Bouwstichting. In de prestatieafspraken komen vijf thema's aan bod: organisatie en samenwerking, beschikbaarheid en betaalbaarheid, woningkwaliteit en duurzaamheid, sociaal-maatschappelijke opgave en zorg en leefbaarheid. De prestatieafspraken zijn inmiddels enigszins gedateerd in verband met het vaststellen van de RRA, volgens geïnterviewden. De omstandigheden binnen het thema wonen zijn namelijk aanzienlijk veranderd. Ondanks een zorgvuldig proces rondom het opstellen van de oorspronkelijke prestatieafspraken, worden deze niet door alle betrokkenen als bijzonder ambitieus meer ervaren, aldus geïnterviewden. Jaarlijks worden, conform de Woningwet, afspraken voor het betreffende jaar vastgelegd in de Jaarschijf. Voor de jaarschijf 2024 worden de afspraken uit de RRA gebruikt als uitgangspunt.

Sturen op doelgroepen en langer zelfstandig thuis wonen

In 2023 heeft de gemeente Wassenaar haar Huisvestingsverordening vastgesteld. Hierin staan regels opgenomen omtrent huisvestingsvergunningen, woonruimteverdeling, urgentie, woonsplitsing en woonwagenstandplaatsen. De woningcorporaties zijn tot nu toe in staat geweest om het toegewezen aantal statushouders te huisvesten, maar merken wel dat de beschikbaarheid van geschikte woningen hierbij krap begint te worden. Zeker omdat ze ook een taak hebben bij de huisvesting van andere bijzondere doelgroepen zoals uitstromers uit instellingen, mensen met een urgentieverklaring en spoedzoekers.

Binnen het thema sociaal-maatschappelijke opgave en zorg worden prestatieafspraken gemaakt over het huisvesten van bijzondere doelgroepen. In de prestatieafspraken wordt aangegeven dat de doelen omtrent zorg en wonen gemonitord dienen te worden op basis van deze woonzorgvisie (die er ten tijde van dit onderzoek nog niet is).

In de Woonvisie 2021–2025 staat dat de gemeente de ontwikkelaars en verhuurders wil vragen om hun woningvoorraad toegankelijker en doorgankelijker te maken. Ook wordt aangegeven dat ouderen advies kunnen ontvangen hoe zij langer zelfstandig kunnen wonen. Het is onduidelijk hoe concreet uitvoering wordt gegeven aan deze doelstelling en hoe realistisch het is dat via deze weg voldoende woningen voor de doelgroep beschikbaar komen.

Instandhoudingstermijnen

Het behoud van woningen voor de doelgroep, waarvoor deze zijn bedoeld, wordt geregeld in de doelgroepenverordening met de instandhoudingstermijn. Bij een instandhoudingstermijn wordt vastgelegd dat sociale huurwoningen gedurende een bepaalde termijn (bijvoorbeeld 25 jaar) voor de doelgroep als sociale huurwoning beschikbaar moeten blijven. In de Woonvisie 2021–2025 is opgenomen dat de gemeente Wassenaar meer gebruik wil maken van een doelgroepenverordening om uitgangspunten met betrekking tot woningbouwcategorieën en instandhoudingstermijnen voor de doelgroep vast te leggen. Ten tijde van het onderzoek heeft de gemeente Wassenaar echter nog geen doelgroepenverordening. Dit betekent dat de wettelijke instandhoudingstermijn van 10 jaar geldt.

Flexwoningen

Een positieve ontwikkeling is het feit dat bepaalde kwesties, zoals flexwonen, bespreekbaar zijn gemaakt door de corporaties en de wethouder. Uitvoerige studies hebben laten zien waar flexwonen mogelijk zou kunnen zijn. Momenteel stelt het college een notitie op over enkele locaties waar flexwonen mogelijk kan plaatsvinden. Het proces verloopt, ondanks gezamenlijke inspanningen van de corporaties en de gemeente, langzaam volgens betrokkenen.

Casus: ANWB-locatie en relatie met versnellingstafel

Zoals eerder benoemd, wordt het ANWB-terrein herontwikkeld, waarbij maximaal 425 woningen worden gerealiseerd. Er is vastgelegd dat hiervan 25 procent sociaal ontwikkeld wordt. Een deel hiervan betreft sociale koopwoningen, wat wordt betreurd door de Wassenaaarse woningcorporaties. Op 27 februari 2024 is het bestemmingsplan voor deze locatie vastgesteld door de gemeenteraad. Hier ging een lang proces aan vooraf: vanwege bezwaren vanuit de omgeving (bewoners Benoordenhout/gemeente Den Haag) is het plan terugverwezen naar de raadscommissie. Ondanks een zorgvuldig doorlopen participatieproces was niet iedereen het eens met de plannen, onder andere vanwege de voorgenomen bouwhoogtes. Met het vastleggen van het bestemmingsplan is een belangrijke stap gezet richting de realisatie van de 425 woningen. Bovendien is er een motie aangenomen die het college oproept zich in te spannen om een Wassenaaarse corporatie in positie te brengen voor het aandeel sociaal. Het is echter nog steeds mogelijk dat de belanghebbenden ervoor kiezen om naar de Raad van State te stappen³⁰. In dat geval bestaat er een risico dat de gemeente Wassenaar haar doelen voor het realiseren van voldoende woningen niet gaat halen, zeker gezien het grote aandeel dat deze locatie heeft in de woningbouwprogrammering van de gemeente Wassenaar.

Regionale versnellingstafel

Een onderdeel van de RRA is de regionale versnellingstafel, waarin de gemeenten, woningcorporaties, provincie, BZK, Bouwend Nederland en Neprom vertegenwoordigd zijn. Deze is bedoeld om belemmerende factoren in de woningbouw te agenderen en verhelpen. Afhankelijk van het te bespreken thema kunnen ook andere partijen betrokken. De versnellingstafel is in de opstartfase. De gemeente Wassenaar heeft nog geen casus ingebracht.

Toereikende middelen en capaciteit

De ambtelijke capaciteit binnen de afdeling Wonen van de gemeente Wassenaar is uitgebreid van 4,8 uur naar 60 uur. Deze bezetting wordt ingezet om alle werkzaamheden te vervullen. Af en toe wordt expertise vanuit andere afdelingen gevraagd. De geïnterviewde externe stakeholders merken dat de ambtelijke capaciteit beperkt is en dat deze te maken heeft (gehad) met veel personeelsverloop. Zo waren er frequente wisselingen met ambtenaren waarmee zij samenwerkten en betrof dit vaak zzp'ers en gedetacheerden. Zij ervaren dat het ambtelijk apparaat (ondanks individuele expertise) beperkte continuïteit kan bieden in lopende projecten vanwege de frequente korte contracten. De gemeente onderschrijft het belang van een vaste groep medewerkers met expertise en hart voor de zaak. Recentelijk is er een extra persoon aangenomen, wat de intentie van de gemeente om de ambtelijke bezetting te versterken onderstreept.

³⁰ [Verzet tegen hoogbouw op ANWB-locatie groeit - De Wassenaaarse Krant](#)

Als de gemeente Wassenaar meer ambtelijke capaciteit zou hebben, zou ze gericht en proactiever kunnen werken. Het zou de ruimte geven om een aantal opgaven uit de woonvisie op te pakken want hoewel de gemeente de intentie heeft deze tijdig af te ronden, wordt aangegeven dat dit momenteel niet voor alle onderdelen haalbaar is.

Betrokkenen merken dat binnen het dossier Wonen veel externe veranderingen plaatsvinden die niet zijn opgenomen in de woonvisie maar wel extra tijd kosten, zoals wetswijzigingen, de druk op de woningmarkt en de regie op wonen die de overheid terugpakt.

Ontwikkende partijen geven aan dat er niet altijd gebruik wordt gemaakt van beschikbare subsidies, omdat de gemeente niet denkt dat haar projecten in aanmerking komen of de aanvraag niet haalbaar vindt. De gemeente geeft aan dat hier wel degelijk aandacht voor is. Zo is in het kader van de provinciale knelpuntenpot sociale huur een subsidie aangevraagd voor Ridderlaan / Poortlaan, die door de provincie is gehonoreerd.

Verduurzaming van de woningvoorraad

De gemeente Wassenaar heeft een programma voor de energietransitie genaamd Lokale Energiestrategie 2023-2026. Hierin wordt de Lokale Energiestrategie 2019-2022 geëvalueerd en er wordt concreet gemaakt welke resultaten behaald zijn. Daarnaast is er een uitvoeringsprogramma voor 2023-2026 opgenomen waarin specifieke projecten genoemd zijn en waaraan een planning gekoppeld is. Dit geeft concrete handvatten voor de uitvoering van de energietransitie. De gemeente Wassenaar richt zich onder andere op het verbeteren van de duurzaamheid van de bestaande woningvoorraad van de huursector. Corporaties hebben een investeringsprogramma op basis waarvan zonnepanelen worden geplaatst en bestaand bezit wordt verduurzaamd. Hierover wordt jaarlijks gerapporteerd.

Toetsingscriteria	Beoordeling
Effectieve uitvoering	
De beschikbare ambtelijke capaciteit is passend bij de opgave en de gemeentelijke rol.	●
Er is een uitvoeringsprogramma dat bestaat uit een projectenoverzicht met prioritering (locatie, segment, bouwjaar), voldoende ambtelijke capaciteit (aantal fte/juiste expertise) en middelen (waaronder projectondersteuning).	●
Er is een woningbouwprogrammering van 130 procent van de bouwopgave en/of er is sprake van actief grondbeleid en/of op andere wijze is aannemelijk dat de bouwdoelstelling gehaald kan worden.	●
De gemeente verankert gemeentelijk beleid ten aanzien van betaalbaarheid van woningen en andere doelen in anterieure overeenkomsten met ontwikkelaars.	●
De gemeente heeft jaarlijks prestatieafspraken die concreet zijn en aansluiten bij de doelen van het woonbeleid.	●
De gemeente maakt gebruik van de mogelijkheden die de Huisvestingswet biedt om te sturen op doelgroepen bij toewijzing van sociale huurwoningen.	●
De gemeente heeft beleid over instandhoudingstermijnen van sociale huurwoningen en betaalbare woningen.	●
De gemeente maakt gebruik van de Versnellingstafel of andere ondersteuning.	●
De gemeente heeft passende instrumenten voor de verduurzaming van de corporatiewoningen.	●
De gemeente heeft passende instrumenten voor het langer zelfstandig thuis wonen. De woonzorgvisie is vastgesteld.	●

3.4 Realisatie

Woningbouwprogrammering en realisatie

De gemeente Wassenaar heeft de ambitie om de voortgang van prestatieafspraken en woningbouwprogramma te monitoren via een woningmarktmonitor. De woningmarktmonitor 2019-2020 was het eerste sturingskader voor woningbouw, dat het college en de raad in staat moet stellen om meer gericht te sturen op wonen. Uit gesprekken met het ambtelijk apparaat blijkt dat een deel van deze informatie momenteel niet meer up-to-date is, maar dat hieraan wordt gewerkt door het team Wonen. De informatie uit de woningmarktmonitor komt op het moment van dit onderzoek uit de planlijst van april 2021. Op dat moment is de netto projectomvang 912 woningen. Naast de woningmarktmonitor wordt de voortgang van het woningbouwprogramma bijgehouden in de planregistratie van de provincie Zuid-Holland. De gemeente Wassenaar maakt ook gebruik van een intern Excelbestand waarin de plannen worden geregistreerd. In dit document wordt echter alleen onderscheid gemaakt tussen harde en zachte plannen en wordt de realisatie per segment niet geregistreerd. Hieruit blijkt een woningbouwprogrammering van bruto 840 woningen en netto 742 woningen van 2024 tot 2030. De woningbouwprogrammering bestaat uit 36% sociaal, 19% middelduur en 45% duur.

Voor dit onderzoek hebben we in beeld gebracht hoeveel woningen er in de afgelopen jaren zijn toegevoegd (nieuwbouw en transformatie minus sloop) aan de woningvoorraad van Wassenaar. Gemiddeld zijn er in de periode 2014-2023 10 woningen per jaar toegevoegd. In 2022 is het aantal woningen in Wassenaar in de BAG afgenomen met 21. Ook in 2020 nam het aantal woningen af met 25 als gevolg van sloop. Op basis van de ambitie uit de RRA zullen er per jaar zo'n 120 woningen gerealiseerd moeten worden. Hierbij dient opgemerkt te worden dat de cijfers uit de BAG netto zijn, terwijl de doelstellingen uit de RRA bruto zijn. Desondanks bieden deze gegevens inzicht in de omvang van de opgave in vergelijking met de opgeleverde woningen uit het verleden. Om de doelen uit de woonvisie te realiseren (50-75 woningen per jaar) zou de productie minimaal vervijfvoudigd moeten worden.

Jaar	Woningen	Groei gedurende het jaar
2014	12.152	40
2015	12.192	21
2016	12.213	7
2017	12.220	-44
2018	12.176	15
2019	12.191	31
2020	12.222	65
2021	12.287	-25
2022	12.262	-21
2023	12.241	
Totaal 2014-2023		89
Gemiddeld 2014-2023		10

Bron: [waarsaatjegemeente.nl](http://www.waarsaatjegemeente.nl), op basis van bewerkingen ABF Research op BAG

De gegevens uit de BAG geven geen inzicht in welke segmenten er worden gebouwd. Dergelijke gegevens zijn niet verkrijgbaar uit openbare bronnen. Verbetering van de monitoring is dus

noodzakelijk om te meten of de doelen van het realiseren van betaalbare woningen gerealiseerd worden.

Zoals uit de vorige paragraaf bleek is er een zeer beperkte buffer ten opzichte van de afspraken uit de RRA. Bijna alle harde en zachte plannen uit de huidige planvoorraad moeten gerealiseerd worden om de toegezegde 991 woningen te realiseren. Ondanks dit gegeven en het feit dat er in de afgelopen jaren geen substantiële nieuwbouw is gerealiseerd, geven betrokkenen aan tevreden te zijn met de woningbouwprogrammering en zijn zij van mening deze te kunnen realiseren.

Toetsingscriteria	Beoordeling
Zicht op realisatie	
De gemeente heeft zicht op de eigen realisatie en die van externe actoren.	●
Het is aannemelijk dat de gemeente haar eigen doelstellingen kan realiseren.	●
Het is aannemelijk dat externe actoren hun doelstellingen kunnen realiseren.	●

3.5 Informatievoorziening raad

De gemeente Wassenaar gebruikt volgens haar woonvisie de volgende instrumenten om inhoud te geven aan de kaderstellende en controlerende rol van de raad:

- Woningmarktmonitor – geeft een breed beeld van de ontwikkelingen in de woningmarkt en biedt een cijfermatige basis voor zowel het woonbeleid als de uitvoering. Volgens de woonvisie worden er ook cijfers over de duurzaamheid van de woningvoorraad bijgehouden in de woningmarktmonitor. Uit de interviews met ambtelijke betrokkenen blijkt echter dat een deel van de woningmarktmonitor momenteel niet up-to-date is.
- Woningbouwprogrammering – biedt volgens de woonvisie inzicht in de woningbouwprogrammering, de typologie woning en het bouwjaartal.
- Projectenboek – geeft inzicht in de status van de verschillende projecten.
- Startnotitie en informatiebrief (voor projecten vanaf 10 woningen) – biedt een eerste verkenning van de wenselijkheid van een project, het programma, planologische beperkingen en mogelijkheden, het ontwikkeltraject en het beslag op de ambtelijke capaciteit.
- Publiekrechtelijke besluitvorming – geeft de mogelijkheid de raad tijdig te betrekken en laten besluiten over uitgangspunten.

De gemeente Wassenaar heeft geen vaste cyclus voor het informeren van de raad over het dossier Wonen. De wethouder benadrukt dat dit wel wenselijk zou zijn. Dit wordt geïllustreerd met een recent verzoek van een commissielid om de bijgewerkte woningbouwprogrammering, die niet direct beschikbaar was, waardoor de wethouder niet kon voldoen aan zijn informatieverplichtingen naar de raad. De wethouder streeft ernaar deze documenten nu gereed te krijgen en naar de raad te sturen. Idealiter gebeurt de informatievoorziening naar de raad niet op ad-hoc basis, of alleen over specifieke projecten, maar volgens een informatiecyclus omtrent de uitvoering van het woondossier, waarin inzicht wordt gegeven in beleidsontwikkeling, programmering en monitoring. Momenteel wordt de gemeenteraad wel via de begroting geïnformeerd over de voortgang van de projecten en woningaantallen. De wethouder benadrukt dat proactieve informatieverstrekking altijd de voorkeur verdient en beschouwt periodiek informeren als een waardevolle aanbeveling. Een actueel projectenoverzicht zou daarbij waardevol zijn.

Specifieke ontwikkelingen binnen projecten worden apart gemeld aan de raad door middel van een raadsinformatiebrief, waarin bijvoorbeeld de aantallen, het segment en het stedenbouwkundig Programma van Eisen voorgelegd worden. De gemeente Wassenaar werkt steeds meer regionaal samen, zowel op het gebied van de woningbouwprogrammering als in de informatievoorziening naar de raad. De informatieavond over de Huisvestingsverordening voor de Wassenaarse gemeenteraad wordt bijvoorbeeld aangestuurd vanuit de regio.

De gemeenteraad van Wassenaar hecht belang aan het thema wonen, maar ook aan andere, gerelateerde thema's zoals parkeren en groenvoorzieningen. Aangezien de gemeenteraad voor een groot deel bestaat uit lokale partijen, ligt de focus naar verhouding sterk op lokale thema's, waaronder het bouwen voor inwoners van Wassenaar.

Toetsingscriteria	Beoordeling
Monitoring en bijsturing door de raad	
De informatievoorziening aan de gemeenteraad is tijdig, actueel, begrijpelijk en conform de gemaakte afspraken.	●
De gemeenteraad heeft zicht op de output en effecten van het woonbeleid.	●
De gemeenteraad heeft zicht op de invloed die zij kan uitoefenen.	●

4. Voorschoten

4.1 Inleiding

Voorschoten is een gemeente tussen Den Haag en Leiden en telt 25.665 inwoners op 1 januari 2024 (CBS). De gemeente valt onder de Leidse subregio voor woon- zorgbeleid en maakt daarnaast deel uit van het samenwerkingsverband Holland Rijnland. Voorschoten wordt beschreven als een florerend, groen woondorp, die dat karakter graag wil behouden. Maar er is in Voorschoten een groeiende vraag naar betaalbare woningen. De relatief dure (eengezins)woningen die nu in Voorschoten staan sluiten niet goed aan op die vraag. Het college wil daarom inzetten op een inhaalslag door bij nieuwe woningbouwprojecten meer goedkope en betaalbare woningen te realiseren. Op dit moment bestaat de woningvoorraad in Voorschoten voor 64 procent uit koopwoningen, 22 procent sociale huurwoningen en 14 procent huurwoningen van overige verhuurders.³¹

In het coalitieakkoord wordt ingezet op meer betaalbare woningen voor de doelgroepen jongeren, jonge gezinnen en senioren. Daarnaast wil de coalitie dat Voorschoten een fijn woondorp blijft.

4.2 Doelen

In de regionale woonagenda (juni 2023) zijn de regionale afspraken tot en met 2030 opgenomen. Daarnaast wordt er alvast gekeken naar de periode tot 2040. Het gaat daarbij om de aantallen, het type woningen en de betaalbaarheid daarvan. In de regionale woonagenda is afgesproken dat de afspraken hieruit uiterlijk in 2025 in het gemeentelijk beleid worden opgenomen.

De gemeente Voorschoten heeft eind 2023 een nieuwe woonvisie opgesteld waarin de doelen die de gemeente heeft op het gebied van wonen staan beschreven. In deze woonvisie zijn de doelen uit de regionale woonagenda 2023 vertaald naar lokaal beleid. Daarnaast is de woonvisie gebaseerd op onderzoeken naar woonbehoeften en toekomstige ontwikkelingen. De woonvisie vormt het uitgangspunt voor afspraken met externe partijen zoals ontwikkelaars en corporaties.

Doelen woonvisie

In de woonvisie staan zes ambities. De eerste ambitie is een toevoeging van ten minste 1.000 woningen eind 2030. Het woord toevoeging impliceert een netto toename maar uit de gesprekken met betrokkenen blijkt dat dit om een bruto toevoeging gaat, in lijn met de regionale afspraken. De gemeente Voorschoten wil dit doel bereiken door het inzetten op de versnelling van lopende woningbouwprojecten en waar mogelijk nieuwe projecten te starten. Afspraken met ontwikkelaars hierover worden vastgelegd in een anterieure overeenkomst. Daarnaast wil de gemeente de mogelijkheden onderzoeken om gebruik te maken van de Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg). In de huidige planvoorraad³² zijn plannen opgenomen die samen zorgen voor een bruto toevoeging van 1.012 woningen tot en met 2030.

³¹ [Woningvoorraad - Holland Rijnland](#)

³² [raadsinformatiebrief 062](#)

Daarnaast wil de gemeente het aandeel betaalbare woningen in de voorraad verhogen door bij nieuwbouwprojecten 65 procent betaalbaar (30% sociaal en 35% betaalbaar) te hanteren, zoals in de regionale woonagenda is afgesproken.

Deze afspraken worden vastgelegd in de intentieovereenkomsten en anterieure overeenkomsten. Projecten waar al een anterieure of intentieovereenkomst aan ten grondslag ligt, of waarover al een besluit is genomen vallen niet onder deze nieuwe regeling.

De derde ambitie is de betaalbaarheid van woningen in het betaalbare segment ook te behouden. Daarvoor wordt er gebruik gemaakt van instandhoudingstermijnen, zelfbewoningsplicht en een opkoopbescherming, die ervoor zorgt dat woningen niet zomaar voor de verhuur opgekocht worden³³.

Als overige ambities wil de gemeente voorrang geven aan eigen jongeren, starters en senioren door het toepassen van lokaal maatwerk. Daarnaast heeft de gemeente ambities om meer differentiatie toe te passen in de wijken zodat bijzondere en reguliere doelgroepen beter verspreid worden over het dorp, wat weer bijdraagt aan de leefbaarheid. Dit wordt opgenomen in de meerjaren prestatieafspraken. Een laatste ambitie uit de woonvisie is aandacht voor huisvesting van verschillende doelgroepen, hierbij gaat het om statushouders, personen uit Beschermd Wonen en de Maatschappelijke Opvang, woonwagenebwoners en senioren (75+). Om aan de taakstelling voor het huisvesten van statushouders te kunnen voldoen en ruimte te geven aan reguliere woningzoekende wil de gemeente Voorschoten inzetten op het realiseren van 120 flexwoningen. Dit gebeurt in samenwerking met twee woningcorporaties, Rijnhart Wonen en De Sleutels, die in Voorschoten actief zijn.

Toetsingscriteria	Beoordeling
Integraal beleid	
De doelen en definities van het beleid zijn SMART beschreven.	●
Het beleid is afgestemd met (boven)regionaal of nationaal beleid en regelgeving.	●
De doelen zijn in lijn met de Regionale Woondeal.	●
Het beleid is afgestemd met samenwerkingspartners die betrokken zijn in de uitvoering.	●
De gemeente heeft zicht op de ontwikkelingen op de woningmarkt en van de doelgroepen.	●

4.3 Uitvoering

Woningbouwprogrammering en ontwikkellocaties

De ambitie van de gemeente Voorschoten is een (bruto) toevoeging van ten minste 1.000 woningen voor eind 2030. Daarnaast wil de gemeente in nieuwbouwprojecten 65 procent betaalbaar hanteren. In de raadinformatiebrief 062 wordt een overzicht gegeven van de lopende woningbouwprojecten per juni 2023. Deze lopende projecten komen uit op 1.012 *bruto* woningen (dus inclusief sloop en vervangende nieuwbouw). Een belangrijk deel is sloop en vervangende nieuwbouw (en dus geen extra woningen). De woningbouwprogrammering zoals weergegeven in raadinformatiebrief 062 maakt niet duidelijk wat de status is van de plancapaciteit (hard of zacht). Uit de toelichting per project kan dit wel opgemaakt worden, aan de hand van de

³³ [Opkoopbescherming | Home | Volkshuisvesting Nederland](#)

omschrijvingen (wel of geen anterieure overeenkomst, wel of geen vastgesteld omgevingsplan). In het overzicht wordt een uitsplitsing naar de verschillende segmenten gemaakt. Bij de lopende projecten gaat het om bruto 36 procent sociaal, 12 procent middensegment en 52 procent in het vrije segment.

Of er 1.000 bruto woningen gerealiseerd gaan worden is nog niet zeker. Voor een groter project van 356 woningen zijn de gemeente en ontwikkelaars in gesprek over het opstellen van een anterieure overeenkomst. Hierin worden onder andere meegenomen het te realiseren woonprogramma, financiële kosten en een tijdsplanning. Volgens betrokkenen kan de stikstofregulering zorgen voor knelpunten in dit project. Volgens betrokkenen hangt het halen van de doelstelling mede af van dit relatief omvangrijke project. Als dit project gerealiseerd gaat worden, verwachten de betrokkenen dat de doelstellingen gehaald kunnen worden. Wel wordt dit naar verwachting richting 2030 opgeleverd.

Anterieure overeenkomsten

De gemeente Voorschoten legt afspraken met ontwikkelaars vast in anterieure overeenkomsten. Hierin worden de in het woonbeleid vastgelegde percentages voor het aandeel betaalbare woningen doorvertaald naar nieuwbouwprojecten. In principe worden eerder afgesloten overeenkomsten niet opengebroken om het nieuwe beleid door te voeren. Dit betekent dat er de komende jaren nog projecten worden opgeleverd met een kleiner aandeel betaalbare woningen. De gemeente heeft niet veel eigen grond en is daarmee afhankelijk van projectontwikkelaars. Naast de percentages betaalbaar zijn er aanvullende eisen vanuit de gemeente. Dit drukt op het rendement dat de ontwikkelaars kunnen maken. Bovendien zit er veel tijd tussen een initiatief en de daadwerkelijke realisatie, in deze tijd verandert het gemeentelijk woonbeleid. Dit leidt soms tot discussies tussen de gemeente en de ontwikkelaars. Bij externe partijen is er behoefte aan continuïteit in de standpunten ten aanzien van wonen bij zowel de ambtenaren als het college en de raad.

Grondbeleid

Voor het voeren van actief grondbeleid is het van belang dat de gemeente grondposities heeft. In de woonvisie staat beschreven dat de gemeente Voorschoten de mogelijkheden gaat onderzoeken om de Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvrg) toe te passen of via onteigening de mogelijkheid om het recht op eerste koop toe te passen.

Als de gemeente gaat ontwikkelen op eigen grond wil zij inzetten op tenminste 67 procent betaalbare woningen. Betrokkenen zien een dergelijk actief grondbeleid als een kans. Volgens hen zijn er dan veel meer mogelijkheden om te sturen. Er zijn een paar locaties in eigendom van de gemeente, veel andere locaties zijn door ontwikkelaars opgekocht.

Prestatieafspraken

De gemeente heeft meerjaren prestatieafspraken gemaakt voor de periode 2020-2024 met De Sleutels, huurdersbelangenvereniging de Eendracht, Woonzorg Nederland en de Bewonerscommissies van Woonzorg in Voorschoten. Het gaat om afspraken over de thema's beschikbaarheid, betaalbaarheid, duurzaamheid, sociaal maatschappelijke opgaven en zorg, leefbaarheid en de organisatie en samenwerking. Voor elk jaar worden er, conform de Woningwet, uitvoeringsafspraken gemaakt. In de uitvoeringsafspraken voor 2023 is ook de woningcorporatie Rijnhart Wonen opgenomen.

De prestatieafspraken zijn op dit moment nog niet voldoende concreet geformuleerd. Dat wordt ook door betrokkenen gezien. De gemeente is bezig met het maken van nieuwe prestatieafspraken, waarvoor een extern bureau is ingehuurd. De nieuwe prestatieafspraken zullen gebaseerd zijn op de landelijke prestatieafspraken en de vernieuwde woonvisie. Voor de gemeente is het een uitdaging om concrete afspraken te maken die ook flexibel kunnen zijn als de omstandigheden daarom vragen. De prestatieafspraken worden gezien als een gemeenschappelijk doel voor de gemeente en de corporaties. De monitoring van de prestatieafspraken vindt plaats middels ambtelijke en bestuurlijke overleggen.

Toereikende middelen en capaciteit

Bij de gemeente Voorschoten is een beleidsmedewerker Wonen en een projectleider Verkeer, Bouwen & Wonen in dienst. Daarnaast wordt er gewerkt met extern ingehuurde medewerkers. Zij zijn vaak relatief kort betrokken bij de gemeente terwijl woningbouwprojecten een lange looptijd hebben. Dit leidt tot inefficiëntie in het interne proces en ook voor onzekerheid bij externe partijen. Het langdurig aantrekken van de juiste mensen is lastig door het arbeidsmarkttekort. Uit de gesprekken met betrokkenen wordt duidelijk dat de ambtelijke capaciteit beperkt is. Dit wordt ook door externe partijen opgemerkt. Door de beperkte ambtelijke capaciteit is het noodzakelijk om keuzes te maken. Niet alle projecten kunnen worden opgepakt. Het is moeilijk om dit probleem op te lossen omdat dit breder speelt in de hele regio. Volgens betrokkenen zou het goed zijn om meer regionaal samen te werken omdat dit de efficiëntie bevordert. De gemeente probeert door middel van het HR-beleid een aantrekkelijke werkgever te zijn en daarmee het juiste personeel aan te trekken en te behouden.

Flexwoningen

Om de druk op de Voorschotense woningmarkt op korte termijn te verlichten, zet de gemeente in op flexwoningen. De flexwoningen zijn bedoeld om te voldoen aan de taakstelling voor statushouders die de gemeente vanuit het Rijk heeft gekregen. Daarnaast is minimaal 40 procent van de flexwoningen nadrukkelijk bestemd voor andere woningzoekenden, zo valt te lezen in de woonvisie. Doordat voor de tijdelijke flexwoningen een ontheffing van het bestemmingsplan geldt, kan de vergunningsaanvraag hiervoor sneller verlopen. Daarnaast zijn er minder bezwaar- en beroepsmogelijkheden. Hierdoor kunnen de woningen relatief snel worden gerealiseerd. De realisatie vindt plaats in samenwerking met twee woningcorporaties (Rijnhart Wonen en De Sleutels). Samen met hen voert de gemeente een onderzoek uit naar de technische en financiële haalbaarheid van 120 flexwoningen. De gemeenteraad heeft in november 2023 zeven mogelijke locaties aangewezen die onderzocht worden. Het participatietraject met de omgeving gaat pas plaatsvinden als de definitieve locatie bekend is.

Instandhoudingstermijnen

Zoals afgesproken in de regionale woonagenda van Holland Rijnland maakt de gemeente gebruik van instandhoudingstermijnen. Voor betaalbare woningen zijn de volgende instandhoudingstermijnen vastgesteld; 30 jaar bij sociale huur, 20 jaar bij middenhuur en 10 jaar bij goedkope en betaalbare koop. Bij de goedkope en betaalbare koopwoningen geldt gedurende de instandhoudingstermijn ook een zelfbewoningsplicht. In de woonvisie is beschreven dat deze instandhoudingstermijnen worden opgenomen in de anterieure overeenkomsten. Volgens betrokkenen is dit soms uitdagend vanwege het lagere rendement voor ontwikkelaars.

Regionale versnellingstafel

De regio Holland Rijnland organiseert periodiek een versnellingstafel met alle partijen die betrokken zijn bij woningbouw. Het doel van de versnellingstafel is het bespreken van concrete knelpunten in projecten en hierbij praktische hulp van elkaar te krijgen zodat er een oplossing voor deze projecten wordt gevonden. De versnellingstafel vindt eens in de twee maanden plaats en is gestart vanaf najaar 2023. Ten tijde van dit onderzoek is de versnellingstafel nog in ontwikkeling. Volgens de betrokkenen is het waardevol maar zijn er nog geen concrete resultaten mee bereikt.

Verduurzaming

In de woonvisie staat dat voor de verduurzaming van de gebouwde omgeving in Voorschoten de Transitievisie Warmte verder wordt uitgewerkt naar uitvoeringsplannen. Daarnaast zijn in de prestatieafspraken doelen opgenomen met betrekking tot het verduurzamen van corporatiewoningen. In lijn met de landelijke prestatieafspraken zorgen de corporaties ervoor dat alle woningen minimaal label D hebben in 2029.

Langer zelfstandig thuis wonen

Gemeenten zijn verplicht om een woonzorgvisie vast te stellen voor verschillende aandachtsgroepen die naast huisvesting ook zorg en ondersteuning nodig hebben. De gemeente Voorschoten wil woningen voor senioren realiseren in het centrum en nabij gezondheidscentra zodat senioren langer zelfstandig kunnen wonen en er daarnaast doorstroming op gang komt. De gemeente gaat deze projecten prioriteren. Omdat de zorg op sub regionaal niveau wordt ingekocht wordt er ook op dit niveau, in de Leidse regio, een woonzorgvisie opgesteld. Ten tijde van dit onderzoek is de woonzorgvisie nog niet vastgesteld.

Toetsingscriteria	Beoordeling
Effectieve uitvoering	
De beschikbare ambtelijke capaciteit is passend bij de opgave en de gemeentelijke rol.	●
Er is een uitvoeringsprogramma dat bestaat uit een projectenoverzicht met prioritering (locatie, segment, bouwjaar), voldoende ambtelijke capaciteit (aantal fte/juiste expertise) en middelen (waaronder projectondersteuning).	●
Er is een woningbouwprogrammering van 130 procent van de bouwopgave en/of er is sprake van actief grondbeleid en/of op andere wijze is aannemelijk dat de bouwdoelstelling gehaald kan worden.	●
De gemeente verankert gemeentelijk beleid ten aanzien van betaalbaarheid van woningen en andere doelen in anterieure overeenkomsten met ontwikkelaars.	●
De gemeente heeft jaarlijks prestatieafspraken die concreet zijn en aansluiten bij de doelen van het woonbeleid.	●
De gemeente maakt gebruik van de mogelijkheden die de Huisvestingswet biedt om te sturen op doelgroepen bij toewijzing van sociale huurwoningen.	●
De gemeente heeft beleid over instandhoudingstermijnen van sociale huurwoningen en betaalbare woningen.	●
De gemeente maakt gebruik van de Versnellingsstafel of andere ondersteuning.	●
De gemeente heeft passende instrumenten voor de verduurzaming van de corporatiewoningen.	●
De gemeente heeft passende instrumenten voor het langer zelfstandig thuis wonen. De woonzorgvisie is vastgesteld.	●

4.4 Realisatie

Monitoring woningbouwplannen

De monitoring van de woningbouwplannen voor Voorschoten bestaat uit het opstellen van een lijst met alle projecten en de actuele status van deze project door de beleidsmedewerker wonen. De projectleiders leveren de input. Het overzicht wordt een keer per jaar ook aan de regio en de provincie teruggekoppeld zodat zij kunnen monitoren. Het meest recente overzicht is in de raadsinformatiebrief 062 opgenomen. Naast deze lijst, zijn er woningen die niet in het overzicht zijn opgenomen zoals zorgwoningen of flexwoningen. In het overzicht is geen datum opgenomen wanneer de woningen worden opgeleverd. Maar volgens betrokkenen worden de woningen uit dit overzicht gerealiseerd tot en met 2030, waarbij dat waarschijnlijk meer richting 2030 zal zijn.

In het overzicht wordt uitgegaan van de bruto realisatie van 1.012 woningen. In het overzicht staan ook 161, veelal, sociale woningen die gesloopt of getransformeerd worden. De netto realisatie komt dus lager uit. De woonvisie zelf gaat uit van een *toevoeging* van 1.000 woningen, wat een netto realisatie lijkt te veronderstellen, maar uit gesprekken met betrokken blijkt dat er is gekozen voor bruto aantallen omdat dit aansluit bij de regionale afspraken en bij de RRA. Wat er de afgelopen jaren gerealiseerd is in de verschillende segmenten is niet duidelijk.

Voor dit onderzoek hebben we in beeld gebracht hoeveel woningen er in de afgelopen jaren zijn toegevoegd (nieuwbouw en transformatie minus sloop) aan de woningvoorraad van

Voorschoten. Er kan geen inzicht worden gegeven in de toevoeging per segment. Dergelijke gegevens zijn niet verkrijgbaar uit openbare bronnen.

Jaar	Woningen	Groei gedurende het jaar
2014	11.086	4
2015	11.090	120
2016	11.210	157
2017	11.367	75
2018	11.442	6
2019	11.448	17
2020	11.465	39
2021	11.504	35
2022	11.539	33
2023	11.572	
Totaal 2014-2023		486
Gemiddeld 2014-2023		54

Bron: waarstaatjegemeente.nl, op basis van bewerkingen ABF Research op BAG

Zoals te zien is in de tabel zijn er gemiddeld 54 woningen per jaar (netto) toegevoegd sinds 2014.




Belemmeringen

Uit gesprekken met betrokkenen wordt duidelijk dat men bij de realisatie tegen een aantal belemmeringen aanloopt. De gemeente heeft beperkt eigen gronden die ontwikkeld kunnen worden en is in veel gevallen afhankelijk van ontwikkelaars. Voor ontwikkelaars speelt mee dat zij door de aangepaste percentages sociaal en middelduur een krappere business case hebben. Daarnaast hebben zij ook te maken met toegenomen kosten voor personeel en materialen. Ook kunnen randvoorwaarden zoals stikstof, infrastructuur of een ongeschikte bodem het moeilijk maken om tot ontwikkeling te komen.

Bij de gemeente spelen capaciteitsproblemen bij RO-procedures een rol waardoor de projecten niet meteen opgepakt kunnen worden. Tussen de gemeente en ontwikkelaars is het lastig om alle doelen die de gemeente heeft, zoals zelfbewoningsplicht, instandhoudingstermijnen, parkeren en groen, in een anterieure overeenkomst vast te leggen. Dit geldt in sterke mate voor nieuw beleid. Door betrokkenen wordt genoemd dat er geen duidelijke politieke keuzes worden gemaakt. Er is geen afwegingskader voor woningbouw. De kaders worden nu per project bepaald wat veel ambtelijke capaciteit kost. Er is, zowel bij interne als externe betrokkenen, behoefte aan een afwegingskader om tot een prioritering van projecten te komen. Hierin moet worden gekeken naar de maatschappelijke doelen waar het aan bijdraagt en de complexiteit van de projecten. De gemeente Voorschoten heeft nog geen omgevingsvisie. Volgens betrokkenen zou het goed zijn om de omgevingsvisie op te stellen. In deze omgevingsvisie moeten de keuzes worden gemaakt voor de lange termijn (komende 20 jaar), inclusief woningbouwlocaties. De gemeente is voornemens een omgevingsvisie op te stellen. De wethouder heeft als doel om de omgevingsvisie voor 2026 vast te stellen.

Een andere belemmering in de realisatie van woningbouw zijn de procedures die gevoerd worden door omwonenden. De bevolking in Voorschoten is relatief hoogopgeleid en kent de eigen

rechten goed, aldus betrokkenen. Vooral de procedures bij de Raad van State nemen veel tijd in beslag en zorgen daarmee voor veel vertraging bij woningbouwprojecten.

Toetsingscriteria	Beoordeling
Zicht op realisatie	
De gemeente heeft zicht op de eigen realisatie en die van externe actoren.	
Het is aannemelijk dat de gemeente haar eigen doelstellingen kan realiseren.	
Het is aannemelijk dat externe actoren hun doelstellingen kunnen realiseren.	




4.5 Informatievoorziening raad

De raad wordt geïnformeerd door middel van de jaarrekening. Daarnaast wordt er volgens betrokkenen halfjaarlijks een raadsinformatiebrief opgesteld met de lopende projecten op dat moment. Hierin wordt de status per project weergegeven met de actuele verwachtingen en knelpunten. Het ontbreekt aan informatie die inzicht geeft in de output en effecten van het beleid en hoe raadsleden daarop invloed kunnen uitoefenen. Zo ontbreekt het aan een overzicht van daadwerkelijk opgeleverde woningen in de afgelopen jaren en welk deel van de doelen uit de woonvisie en/of de bouwopgave tot 2030 inmiddels is gerealiseerd.

Volgens betrokkenen kan de informatievoorziening aan de raad beter gestroomlijnd worden. Onderwerpen worden in de gemeenteraad nu veelal op ad hoc basis behandeld. Daarnaast wil de raad soms gedetailleerde informatie op projectniveau terwijl ze hier niet op kunnen sturen. Dit gaat ten koste van de beperkte ambtelijke capaciteit. Volgens betrokkenen zou het daarom goed zijn als de raad zich meer bezighoudt met een visie voor de lange termijn.

Rol van de raad

Volgens betrokkenen is er behoefte om een politieke afweging te gaan maken voor woningbouwprojecten. Nu moet er voor woningbouwprojecten veelal aan allerlei eisen (groen, parkeren etc.) worden voldaan. Daarmee loopt het op veel projecten vast. Het is niet haalbaar om alle eisen in projecten door te voeren daarom is het van belang om hier keuzes in te maken. Scherpere keuzes in de prioritering zorgen voor duidelijkheid zowel binnen de organisatie als naar externe partijen toe.

Toetsingscriteria	Beoordeling
Monitoring en bijsturing door de raad	
De informatievoorziening aan de gemeenteraad is tijdig, actueel, begrijpelijk en conform de gemaakte afspraken.	
De gemeenteraad heeft zicht op de output en effecten van het woonbeleid.	
De gemeenteraad heeft zicht op de invloed die zij kan uitoefenen.	

5. Oegstgeest

5.1 Inleiding

De gemeente Oegstgeest grenst aan Leiden en bevindt zich in een sterk verstedelijkt gebied. Het telt 25.746 inwoners per 1 januari 2024 (CBS). De gemeente valt onder de Leidse regio en is onderdeel van het samenwerkingsorgaan Holland Rijnland. In de woonvisie "Samen verder bouwen aan karakter en kwaliteit" wordt Oegstgeest beschreven als een aantrekkelijke woongemeente met een dorps karakter en een groene uitstraling. Oegstgeest is daarnaast een welvarende gemeente met inwoners die een relatief hoog inkomen en opleidingsniveau hebben. De woningvoorraad bestaat voor een groot deel uit koopwoningen (71%) en ligt de gemiddelde WOZ-waarde van koopwoningen ook relatief hoog (€ 389.900,-). Het aandeel corporatiewoningen is relatief laag (16%).

5.2 Doelen

De Woonvisie van Oegstgeest "Samen bouwen aan karakter en kwaliteit" komt uit 2020. In de woonvisie staat dat er volgens de trendraming van de provincie Zuid-Holland in de periode 2019-2030, 1.230 extra woningen nodig zijn. Vooral de behoefte aan de betaalbare woningen is groot in de relatief dure gemeente. Er zijn in de woonvisie drie ambities opgenomen. Deze drie ambities worden omschreven als karaktervolle groei, betaalbaarheid en beschikbaarheid en zorgzame en inclusieve wijken. Om aan te sluiten bij de Regionale Woonagenda van Holland Rijnland die in 2023 is vastgesteld is er een aantal aanpassingen op de woonvisie gedaan.

Karaktervolle groei

In de Woonvisie staat: *"Er is behoefte aan minimaal 1.230 woningen tot 2030 erbij, maar we streven naar een toevoeging van 1.400 woningen in onze gemeente. Hiermee vangen we ook een deel van de subregionale behoefte op waarin andere gemeenten niet kunnen voorzien. Met 30 procent erbij (uitgaande van 1.400 woningen) komen we uit op een nastrevenswaardige plancapaciteit van 1.800 woningen."* In lijn met de regionale woonagenda is in de aanpassing van de woonvisie opgenomen dat bij nieuwbouwprojecten de verplichting geldt om minimaal 30 procent sociale huur en minimaal 35 procent middeldure huur of betaalbare koop te realiseren. Alleen bij nieuwbouwprojecten met uitzonderlijk hoge kosten en/of een buitengewone bijdrage aan de ambities van de omgevingsvisie, kan hiervan worden afgeweken. Een voorwaarde is dan dat zowel het aandeel sociale huur als het aandeel middeldure huur/betaalbare koop niet minder dan 25% is, en deze lagere percentages in andere nieuwbouwprojecten gecompenseerd kunnen worden, zodat voor het gehele woningbouwprogramma de regionale doelstellingen worden behaald.

De ambitie om 1.400 woningen toe te voegen in de periode 2020-2030, komt neer op 125 à 130 woningen per jaar. Om dit aantal daadwerkelijk te bereiken wordt de plancapaciteit ingezet op 1.800 woningen voor de periode 2020 t/m 2030. In de woondeal van regio Holland Rijnland zijn voor de gemeente Oegstgeest drie grotere projecten opgenomen die uitkomen op 1.124 woningen in totaal. De ambitie van het aantal te realiseren woningen is SMART beschreven en bovendien in lijn met nationaal beleid om de plancapaciteit op 130 procent vast te stellen.

De bouwplannen worden gerealiseerd in Nieuw Rhijngeest en in het bestaande dorp. In de omgevingsvisie is bepaald hoe de bouwdoelen gerealiseerd kunnen worden waarbij het dorpse

karakter behouden kan blijven door bijvoorbeeld passende bouwhoogtes per gebied. Daarnaast wordt er gekeken naar de maatschappelijke meerwaarde en mogelijkheden voor klimaatbestendigheid.

Betaalbaarheid en beschikbaarheid

Op het gebied van betaalbaarheid en beschikbaarheid heeft de gemeente als doel om meer betaalbare woningen voor (semi-)starters en mensen met een laag of midden inkomen te realiseren. Daarnaast is er veel behoefte aan sociale huur, ook voor de huisvesting van bijzondere doelgroepen en statushouders. Om dit te realiseren heeft de gemeente verschillende doelstellingen geformuleerd:

- Verplichting voor 30 procent sociaal en 35 procent middeldure huurwoningen (of betaalbare koop) per nieuwbouwproject.
- Actualiseren van het vereveningsfonds sociale huur:
 - aanpassing aandeel sociale huur;
 - afkoop van sociale huur en bijdrage voor partijen die meer dan 25 procent sociale huur realiseren dient marktconform te worden (gebaseerd op actuele grondprijzen).
- De introductie van een vereveningsfonds voor het middeldure segment. Partijen die minder woningen in het middensegment realiseren, leveren een (marktconforme) bijdrage aan dit fonds om partijen die meer dan 35 procent realiseren te ondersteunen.
- Het opstellen van een huisvestingsverordening/doelgroepenverordening voor sociale en middeldure huurwoningen die niet in het bezit van een woningcorporatie komen worden voorwaarden opgesteld. De voorwaarden gaan bijvoorbeeld over de minimale instandhoudingstermijnen en de wijze van toewijzing.
- Creëren van meer woonmogelijkheden voor jongeren. De gemeente gaat de mogelijkheden voor bijvoorbeeld friends-contracten onderzoeken.
- Voorrang geven aan verschillende categorieën huurders (starters, gezinnen, senioren) voor verschillende woningtypen door middel van lokaal maatwerk. Aan maximaal 25 procent van de aantal verhuringen worden specifieke eisen gesteld bij de toewijzing. Deze regeling is vastgesteld met de woningcorporatie en de huurders. In de prestatieafspraken is opgenomen dat de effecten van deze regeling jaarlijks worden geëvalueerd.

De doelstellingen die de gemeente heeft beschreven met betrekking tot betaalbaarheid en beschikbaarheid zijn grotendeels SMART omschreven. Ook zijn ze, met de wijziging in 2023, in lijn met regionaal beleid.

Zorgzame en inclusieve wijken

De derde ambitie richt zich op zorgzame en inclusieve wijken. De gemeente hanteert de volgende uitgangspunten daarvoor:

- Woningen voor vitale senioren: initiatieven die zich richten op vitale ouderen hebben voorrang boven andere plannen. Goede locaties van deze woningen zijn van belang zoals in het centrum of dichtbij voorzieningen.
- Levensloopbestendigheid woning: er worden eisen gesteld (minimaal rollator toegankelijk).
- De gemeente stelt een afwegingskader op voor woonzorginitiatieven. Dit afwegingskader moet passen binnen de omgevingsvisie.
- Afspraken met begeleiding voor de MO en BW doelgroep zodat in de woonbehoefte van kwetsbare personen kan worden voorzien maar ook de leefbaarheid en veiligheid van omwonenden kan worden gewaarborgd.

- Reageren op situaties waar de leefbaarheid onder druk staat. De corporatie krijgt meer ruimte om woningen in het middeldure huursegment aan te bieden.
- Actief zoeken naar passende locaties en gebouwen voor MO/BW-doelgroep.

De uitgangspunten zijn deels doelen (zoals het opstellen van een afwegingskader) en deels een beschrijving van een werkwijze of een prioritering.

Omgevingsvisie

De gemeente Oegstgeest heeft in 2023 een omgevingsvisie opgesteld. Hierin is een langetermijnvisie opgenomen voor de fysieke leefomgeving van de gemeente. In deze Omgevingsvisie zijn de kaders voor woningbouw opgenomen. Daarnaast zijn er ook zoeklocaties voor woningbouw in opgenomen. Betrokkenen geven aan dat met de komst van de Omgevingsvisie er meer duidelijkheid gekomen is in het beleid. Er is meer balans in enerzijds het bouwen van woningen en anderzijds het behouden van het dorpse karakter. Volgens betrokkenen leidt dat nu tot minder discussies.

Toetsingscriteria	Beoordeling
Integraal beleid	
De doelen en definities van het beleid zijn SMART beschreven.	●
Het beleid is afgestemd met (boven)regionaal of nationaal beleid en regelgeving.	●
De doelen zijn in lijn met de Regionale Woondeal.	●
Het beleid is afgestemd met samenwerkingspartners die betrokken zijn in de uitvoering.	●
De gemeente heeft zicht op de ontwikkelingen op de woningmarkt en van de doelgroepen.	●

5.3 Uitvoering

Toereikende middelen en capaciteit

Bij de gemeente Oegstgeest is een beleidsmedewerker Wonen en een beleidsmedewerker Wonen en zorg. Daarnaast is er een beleidsmedewerker huisvesting bijzondere doelgroepen maar deze beleidsmedewerker is ook betrokken bij andere onderwerpen. Voor de gebiedsontwikkeling zijn er drie projectleiders in dienst (een senior, medior en junior). Er is te weinig capaciteit om alle projecten op te pakken hierdoor wordt er wel geprioriteerd op projecten. Volgens de betrokkenen zou het goed zijn om iets meer ambtelijke capaciteit te hebben. Maar het wordt breed erkend dat dit door de krapte op de arbeidsmarkt lastig te realiseren is.

Woningbouwprogrammering ten opzichte van doelstellingen

De ambitie van de gemeente Oegstgeest is om 1.400 woningen te realiseren in de periode 2020-2030. De gemeente heeft een overzicht van woningbouwlocaties waarin de harde en zachte plancapaciteit is weergegeven. In de periode 2020 t/m 2022 zijn er volgens dit overzicht 260 netto woningen gerealiseerd. Voor de periode 2023 t/m 2030 bedraagt de netto harde plancapaciteit nog 1.533 woningen. De zachte plancapaciteit voor deze periode bedraagt 532 woningen. Op basis van de gerealiseerde en harde plannen is er een plancapaciteit van 128 procent. Daarnaast zijn er nog zachte plannen waarmee de plancapaciteit uitkomt op 166 procent. De gemeente voldoet daarmee aan een plancapaciteit van 130 procent van de woningbouwprogrammering. Het is daarmee aannemelijk dat, ondanks planuitval, de ambitie van 1.400 woningen kan worden behaald. Volgens betrokkenen is er discussie met de provincie

over de maximale plancapaciteit. De provincie stuurt namelijk op een maximale plancapaciteit van 130 procent, terwijl de gemeente Oegstgeest een hogere plancapaciteit wil hanteren omdat het erg lastig te voorspellen is welke plannen uiteindelijk doorgaan.

Met een hogere plancapaciteit is de kans groter dat de doelstellingen met betrekking tot het aantal woningen behaald kan worden. Op dit moment moeten er soms plannen geschrapt worden om te voldoen aan de maximale plancapaciteit van 130 procent.

In de woningbouwmonitor zijn ook de verschillende segmenten uitgesplitst. De harde plancapaciteit bevat 31 procent sociaal en 18 procent middenhuur. Voor de plancapaciteit inclusief zachte plannen komt de programmering uit op 31 procent sociaal en 30 procent middenhuur. Deze plannen bevatten deels projecten die al voor de nieuwe regionale woonagenda zijn vastgesteld. Logischerwijs zijn de percentages betaalbaar voor deze projecten lager dan de huidige doelstellingen.

Anterieure overeenkomsten

De gemeente Oegstgeest maakt anterieure overeenkomsten met ontwikkelaars voor elk project. De woningbouwafspraken die op dat moment van toepassing zijn worden als een verplichting hierin opgenomen. Volgens betrokkenen is het uitdagend om alle ambities die de gemeente heeft ten aanzien van betaalbaarheid, groen en hoogte, in de anterieure overeenkomsten op te nemen. De discussies hierover verlopen soms moeizaam. Ontwikkelaars geven aan dat ze een krappere business case hebben.

Grondbeleid

De gemeente Oegstgeest heeft weinig eigen gronden om te ontwikkelen. Het voeren van actief grondbeleid kan handig zijn om de doelstellingen te realiseren. Toch zitten hier volgens betrokkenen ook nadelen aan zoals de financiële risico's die het met zich meebrengt.

Prestatieafspraken

De gemeente Oegstgeest heeft prestatieafspraken voor de periode 2022-2024 gemaakt met woningcorporaties en huurdersorganisaties. De afspraken hebben betrekking op vijf thema's; beschikbaarheid en passendheid, kwaliteit bestaande woningvoorraad: duurzaamheid, leefbaarheid, wonen en zorg en de procesafspraken. Voor 2024 zijn jaarafspraken opgesteld.

In de jaarafspraken 2024 zijn concretere afspraken gemaakt over de bouw van sociale huurwoningen met daarbij ook een tijdsindicatie. De overige prestatieafspraken zijn weinig SMART geformuleerd. Er wordt bijvoorbeeld gesproken over "vergroten woningvoorraad voor middeldure huur". Het is daarbij onduidelijk wat de omvang en tijdsgebondenheid hiervan is. Volgens betrokkenen worden de prestatieafspraken gezien als een intentieovereenkomst.

Doelgroepen

De gemeente Oegstgeest heeft een doelgroepenverordening en een huisvestingsverordening waarin regels zijn opgesteld over de woonruimteverdeling. De doelgroepen die Oegstgeest onderkent zijn senioren, studenten, statushouders, mensen uit beschermd wonen en maatschappelijke opvang en woonwagengewoners. Een aantal van deze doelgroepen zijn aangewezen op de sociale huursector. Volgens betrokkenen is er een groot tekort aan sociale huurwoningen voor verschillende doelgroepen. De corporatie heeft aangegeven niet meer aan de taakstelling voor statushouders te kunnen voldoen als gevolg van dit tekort.

Instandhoudingstermijnen

In de regionale woonagenda Holland Rijnland is opgenomen dat alle gemeenten in 2024 een doelgroepenverordening moeten hebben waarin instandhoudingstermijnen voor betaalbare woningen zijn opgenomen. Holland Rijnland hanteert daarbij de volgende instandhoudingstermijnen: minimaal 30 jaar voor sociale huurwoningen, minimaal 20 jaar voor middeldure huurwoningen en maximaal 10 jaar voor goedkope/betaalbare koop. De doelgroepenverordening van Oegstgeest komt uit 2021 en bevatten nog verouderde instandhoudingstermijnen.

Volgens betrokkenen zijn vooral de instandhoudingstermijnen voor goedkope koop lastig uit te voeren in de praktijk. Voor ontwikkelaars is het werken met instandhoudingstermijnen niet aantrekkelijk, ze vinden het te veel bureaucratie.

Regionale versnellingstafel

De regio Holland Rijnland organiseert periodiek een versnellingstafel. Dit is vastgelegd in de regionale woondeal. In de regionale realisatieagenda staat beschreven dat het doel van de versnellingstafel is om alle partijen die betrokken zijn bij woningbouw continue het gesprek te laten voeren om gesignaleerde kritische succesfactoren ten behoeve van de realisatie aan te pakken. De versnellingstafel is dus bedoeld om knelpunten te bespreken die zich voordoen in het proces tussen overheden, woningcorporaties en steunverklaarders van deze tafel. De versnellingstafel heeft ten tijde van het onderzoek een keer plaatsgevonden en is dus nog in ontwikkeling. Volgens betrokkenen is de versnellingstafel een potentieel nuttig instrument maar moet het zich nog bewijzen. Door de gemeente Oegstgeest is er een casus ingebracht over een potentiële locatie voor woningbouw (KPN centrale) in handen van Portaal. Portaal mag daar op dit moment niet ontwikkelen vanwege de Woningwet. Volgens betrokkenen ligt de oplossing hiervoor vooral bij het ministerie van BZK maar naar aanleiding van de eerste versnellingstafel is er nog geen oplossing gevonden voor deze casus.

Verduurzaming

In de woonvisie staat beschreven dat de opgave om woningen te verduurzamen wordt uitgewerkt in de Transitievisie Warmte. Hierin wordt het tijdspad voor aardgasvrij vastgelegd. Daarnaast is er binnen Holland Rijnland een Regionale Energie Strategie waarin regionale keuzes worden vastgelegd op het gebied van duurzame energie. Verduurzaming is daarnaast opgenomen in de prestatieafspraken. In de Monitor sociale voorraad en woonruimteverdeling is zichtbaar dat eind 2022 slechts 31 van de in totaal 1.524 corporatiewoningen een energielabel slechter dan D hebben.

Langer zelfstandig thuis wonen

Het Rijk heeft in het beleidsprogramma "Een thuis voor iedereen" aangegeven dat elke gemeente per 1 januari 2024 een actuele en integrale woonzorgvisie heeft. Volgens betrokkenen is de gemeente Oegstgeest in sub regionaal verband bezig met het opstellen van een woonzorgvisie. Ten tijde van het onderzoek is deze nog niet vastgesteld. De gemeente is op dit moment in gesprek met een ontwikkelaar over het ontwikkelen van zorgwoningen bij een zorginstelling.

Toetsingscriteria	Beoordeling
Effectieve uitvoering	
De beschikbare ambtelijke capaciteit is passend bij de opgave en de gemeentelijke rol.	●
Er is een uitvoeringsprogramma dat bestaat uit een projectenoverzicht met prioritering (locatie, segment, bouwjaar), voldoende ambtelijke capaciteit (aantal fte/juiste expertise) en middelen (waaronder projectondersteuning).	●
Er is een woningbouwprogrammering van 130 procent van de bouwopgave en/of er is sprake van actief grondbeleid en/of op andere wijze is aannemelijk dat de bouwdoelstelling gehaald kan worden.	●
De gemeente verankert gemeentelijk beleid ten aanzien van betaalbaarheid van woningen en andere doelen in anterieure overeenkomsten met ontwikkelaars.	●
De gemeente heeft jaarlijks prestatieafspraken die concreet zijn en aansluiten bij de doelen van het woonbeleid.	●
De gemeente maakt gebruik van de mogelijkheden die de Huisvestingswet biedt om te sturen op doelgroepen bij toewijzing van sociale huurwoningen.	●
De gemeente heeft beleid over instandhoudingstermijnen van sociale huurwoningen en betaalbare woningen.	●
De gemeente maakt gebruik van de Versnellingsstafel of andere ondersteuning	●
De gemeente heeft passende instrumenten voor de verduurzaming van de corporatiewoningen.	●
De gemeente heeft passende instrumenten voor het langer zelfstandig thuis wonen.	●

5.4 Realisatie

Monitoring woningbouwplannen

De gemeente Oegstgeest maakt gebruik van een woningbouwmonitor. Deze wordt opgesteld door de beleidsmedewerker wonen. De projectleiders worden dan ondervraagd over lopende projecten. Dit overzicht van woningbouwlocaties geeft een beeld van de harde en zachte plancapaciteit en is uitgesplitst naar segmenten. De gemeente Oegstgeest heeft met dit overzicht een goed overzicht van de plancapaciteit. De voortgang van het woningbouwprogramma wordt ook bijgehouden in de planregistratie van de provincie Zuid-Holland. In de prestatieafspraken is opgenomen dat de prestatieafspraken worden voorzien van een sociale woningbouwmonitor. Hierin zijn de sociale huurwoningen uitgesplitst naar prijsklasse en energielabel.

In het gemeentelijk overzicht woningbouwlocaties staat dat er in de periode 2019 tot en met 2022, 456 woningen zijn opgeleverd. Hiervan werden volgens dit overzicht 446 opgeleverd in het vrije segment, 10 in het sociale segment en 0 middeldure woningen. Ondanks de 10 woningen die in het overzicht vermeld staan geven meerdere betrokkenen aan dat er in de afgelopen 10 jaar geen enkele sociale huurwoning is gebouwd. Dat komt doordat er in het verleden niet is gestuurd op het realiseren van sociale huur. Op dit moment zorgt dat voor een zeer geringe doorstroom binnen de sociale sector waardoor maatschappelijke opgaven, zoals de taakstelling van statushouders en opvang van uitstromers uit instellingen, in de knel komen. De betrokkenen geven aan dat er in de huidige coalitie wel draagvlak is voor sociale woningbouw. Desondanks is het onhaalbaar voor de gemeente Oegstgeest om toe te groeien naar 30 procent sociaal in de

voorraad gezien het lage huidige percentage sociale huur. De gemeente streeft op dit moment wel naar 30 procent sociale woningbouw in nieuwe projecten.

Bij enkele plannen wordt nog het oude percentage van 25 procent gehanteerd. Volgens betrokkenen waren sommige plannen al in een te ver stadium om de nieuwe normen nog door te voeren. Met de huidige plancapaciteit, zoals opgenomen in het overzicht woningbouwlocaties, lijkt het aannemelijk dat Oegstgeest in de komende jaren gaat voldoen aan het regionaal afgesproken percentages sociale woningbouw.

Volgens het overzicht woningbouwlocaties worden de eerste middeldure woningen vanaf 2024 gerealiseerd. In de plancapaciteit liggen de percentages voor middeldure woningen tussen de 17-29 procent. Daarmee is het niet realistisch dat de eigen doelstelling, het realiseren van 35 procent middeldure woningen, behaald gaat worden.

Voor dit onderzoek hebben we in beeld gebracht hoeveel woningen er in de afgelopen jaren zijn toegevoegd (nieuwbouw en transformatie minus sloop) aan de woningvoorraad van Oegstgeest. Het gaat hierbij alleen om de aantallen, er kan geen inzicht worden gegeven in de toevoeging per segment. Dergelijke gegevens zijn niet beschikbaar in openbare bronnen. Gemiddeld werden er in Oegstgeest in de afgelopen jaren 97 per jaar toegevoegd. Om de doelstelling uit de woonvisie om 125 tot 130 woningen per jaar te realiseren is dus geen grote versnelling nodig.

Jaar	Woningen	Groei gedurende het jaar
2014	10.269	97
2015	10.366	13
2016	10.379	80
2017	10.459	16
2018	10.475	216
2019	10.691	171
2020	10.862	152
2021	11.014	60
2022	11.074	67
2023	11.141	
Totaal 2014-2023		872
Gemiddeld 2014-2023		97

Bron: waarstaatjegergemeente.nl, op basis van bewerkingen ABF op BAG

Belemmeringen

De realisatie van de woningbouwplannen is voor een groot deel afhankelijk van factoren waar de gemeente niet of nauwelijks invloed op heeft. Volgens betrokkenen zijn deze factoren de voornaamste redenen dat het onzeker is of de huidige plannen gehaald gaan worden. Volgens betrokkenen worden er veel procedures tegen woningbouwplannen bij de Raad van State gevoerd. Door de lange wachttijden daar zorgt dat vaak voor vertraging. Een ander vertragingrisico zit in stikstofregulering. Door strengere regels is het lastiger om woningbouwprojecten uit te voeren. Ook ecologische onderzoeken kunnen tot vertraging leiden. Door woningbouw ontstaat er meer druk op de bestaande infrastructuur. Hier een oplossing voor vinden kan de ontwikkeling van plannen vertragen aldus betrokkenen.

Toetsingscriteria	Beoordeling
Zicht op realisatie	
De gemeente heeft zicht op de eigen realisatie en die van externe actoren.	●
Het is aannemelijk dat de gemeente haar eigen doelstellingen kan realiseren.	●
Het is aannemelijk dat externe actoren hun doelstellingen kunnen realiseren.	●

5.5 Informatievoorziening raad

De gemeenteraad in Oegstgeest wordt geïnformeerd door een rapportage in de jaarrekening waarin de gerealiseerde woningen en percentages sociaal en middelduur worden opgenomen. Daarnaast is er een voortgangrapportage in het voor- en najaar waarin met de gemeenteraad wordt stilgestaan wat de status per project is. Daarnaast wordt er jaarlijks in het Meerjaren Programma Grondexploitaties (MPG) een overzicht gegeven van de voortgang van woningbouw, en hoe deze zich verhoudt tot de ambities van de woonvisie. In het MPG worden ook de aantallen per type woning uitgesplitst.

Daarnaast is bij recente beslissingen van de raad, die een substantiële invloed hebben op het woningbouwprogramma, een vertrouwelijk overzicht van de ontwikkelingen in woningbouwlocaties aan de raad verstrekt. Het thema wonen ligt gevoelig in de raad, vooral door de zoektocht naar de balans tussen woningbouw en behoud van het dorpse karakter. Volgens betrokkenen is het daarom goed dat de omgevingsvisie er nu is, daarmee is er meer duidelijkheid gekomen op welke locaties woningbouw kan plaatsvinden en onder welke voorwaarden.

Volgens de wethouder zijn de overleggen en discussie met de regio, provincie en het rijk niet transparant voor de raadsleden. Hierin kan de informatievoorziening aan de raad nog verbeterd worden. Wel is in belangrijke regionale besluitvorming over wonen in Holland Rijnland de raad op de hoogte gehouden. Door de raad ingediende zienswijzen hebben een aantoonbare invloed gehad op de uiteindelijke regionale afspraken.

Toetsingscriteria	Beoordeling
Monitoring en bijsturing door de raad	
De informatievoorziening aan de gemeenteraad is tijdig, actueel, begrijpelijk en conform de gemaakte afspraken.	●
De gemeenteraad heeft zicht op de output en effecten van het woonbeleid.	●
De gemeenteraad heeft zicht op de invloed die zij kan uitoefenen.	●

6. Leidschendam-Voorburg

6.1 Inleiding

Leidschendam-Voorburg is een gemeente in de provincie Zuid-Holland en telt 78.246 inwoners per 1 januari 2024 (CBS). Leidschendam-Voorburg is onderdeel van de Metropoolregio Rotterdam-Den Haag en maakt deel uit van de woonregio Haaglanden, voorheen stadsgewest Haaglanden. De gemeente Leidschendam-Voorburg telt drie kernen: Leidschendam, Voorburg en Stompwijk. Inwoners van Leidschendam-Voorburg waarderen het hoogwaardig wonen in een rustige en groene omgeving met hoog voorzieningenniveau en goede bereikbaarheid. Karakteristiek is het kanaal de Vliet, waaromheen zich bijzondere woonmilieus bevinden. Volgens de Bouwsteen Groene woongemeente is de ambitie om 4.500-5.000 nieuwe woningen te bouwen tot 2040. De gemeente kiest voor binnenstedelijk verdichten waarbij het groene karakter behouden blijft. De gemeente hanteert daarbij het 'rood voor rood' principe, waarbij wordt gekeken naar de mogelijkheden voor optopping (een extra woonlaag op gebouwen) en de ontwikkeling van stationslocaties. De vraag naar ruimte is enorm, maar de verdeling van de schaarse ruimte tussen de functies wonen, economie, maatschappelijk, verkeer en groen blijkt ingewikkeld. Hierdoor lopen wachttijden voor sociale woningen verder op, net als de vraag naar middeldure huurwoningen.

6.2 Doelen

De gemeente Leidschendam-Voorburg formuleert ambities op het gebied van wonen in meerdere overeenkomsten en beleids(uitvoerings)documenten, waaronder de Bouwsteen groene woongemeente, de Woonagenda en de Regionale Realisatieagenda Wonen Haaglanden (RRA).

De Bouwsteen Groene Woongemeente is een tussenstap naar de omgevingsvisie. De centrale vraag die in dit document wordt behandeld is: *Hoe realiseren we op een toekomstbestendige manier woningen met behoud en versterking van de kernkwaliteiten?* In juli 2021 is dit document voorgelegd aan de gemeenteraad.

De Woonagenda gemeente Leidschendam-Voorburg 2024-2027 is per 1 januari 2024 het uitvoeringsprogramma voor het gemeentelijk woonbeleid. De woonagenda formuleert geen nieuw beleid of nieuwe ambities, maar vormt een uitvoeringsprogramma voor de overbruggingsperiode tot vaststelling van de omgevingsvisie. De woonagenda is ontwikkeld binnen het beleidskader van het Kompas voor de Leefomgeving, de Bouwsteen groene woongemeente 2040, de Woonzorgvisie Leidschendam-Voorburg 2022-2030 en het financiële kader van beschikbare middelen. In de woonagenda staan de acties van het college om de ambities van het woonbeleid te realiseren in de periode 2024 t/m 2027. Deze acties worden verdeeld onder vier thema's: meer sociale huurwoningen, huisvesting aandachtsgroepen, kwaliteit van de woonomgeving en samenwerking.

Volgens de Bouwsteen groene woongemeente verwacht Leidschendam-Voorburg 4.500 tot 5.000 woningen te kunnen realiseren tot 2040. Het beperken van het aanbod tot de 4.000 woningen die vastgelegd zijn in het Kompas van de Leefomgeving acht de gemeente niet nodig.

Trends en ontwikkelingen waarmee de gemeente rekening houdt in de woningopgave de komende jaren zijn onder andere de vergrijzing van de bevolking, het toenemend aantal eenpersoonshuishoudens, de vraag naar geschikte woningen voor het langer zelfstandig wonen en de huisvesting van bijzondere doelgroepen.

In de Regionale Realisatieagenda Wonen Haaglanden (RRA), die volgde op het Tussenakkoord Samenwerken aan een solide woningmarkt in Haaglanden 2021-2030, is de ambitie opgenomen dat Leidschendam-Voorburg 2.262 woningen toevoegt aan de woningvoorraad in de periode 2022 t/m 2030. In het Tussenakkoord is afgesproken dat minimaal 750 doelgroepwoningen worden toegevoegd in de periode 2019 tot 2030. In de prestatieafspraken wordt overeengekomen dat de gemeente zich inzet voor 130 procent (harde) plancapaciteit.

Tussen de woningbouwopgaven van Leidschendam-Voorburg volgens regionale afspraken bestaan faseverschillen. Een voorbeeld hiervan is het verschil in het aantal woningen dat gerealiseerd moet worden in de Realisatieagenda en het Tussenakkoord. Daarnaast bestaat er bij de gemeente en de regio enige frustratie over de inconsistentie van de afspraken die met de provincie zijn gemaakt. Zo werd er recentelijk door de provincie aangegeven dat in nieuwe bouwplannen 40 procent sociaal gebouwd moet worden, terwijl in de Woondeal 30 procent was vastgelegd. Betrokkenen merken op dat overheden niet altijd eenduidig communiceren: het ministerie van Binnenlandse Zaken hecht vooral waarde aan aantallen, terwijl de provincie de nadruk legt op de betaalbaarheid van woningen.

Hieronder worden kort de doelen van de gemeente Leidschendam-Voorburg samengevat, waarbij de structuur van de Woonagenda 2024-2027 wordt aangehouden, omdat deze de meest actuele cijfers en doelstellingen bevat. Waar nodig worden de doelen uit de woonagenda aangevuld met informatie uit andere documenten, zoals de prestatieafspraken en de input van de geïnterviewden. De Woonagenda 2024-2027 fungeert als het uitvoeringsprogramma voor het beleidsveld wonen. Er zijn ook diverse beleidsnota's opgesteld in het afgelopen jaar. De gemeente erkent dat de actiepunten in de Woonagenda niet altijd SMART geformuleerd zijn. Een reden hiervoor is dat de gemeente kampt met een ambtelijk capaciteitsprobleem en niet te veel verwachtingen wil scheppen.

Meer betaalbare huurwoningen

De gemeente stuurt, overeenkomstig met het coalitieakkoord, bij de ruimtelijke invulling van bestaande woningbouwlocaties op nieuwbouw met een substantieel aantal betaalbare woningen. De ambities in het gemeentelijk woonbeleid om te komen tot meer sociale huurwoningen zijn uitgewerkt in de volgende acties in de periode 2024-2027:

1. Sturen op sociale huurwoningen voor jongeren en starters.
2. Maatregelen sociaal en middensegment: de gemeente stelt bij particulier woningbouwplannen een aandeel van minimaal 30 procent sociale huurwoningen en 20 procent middeldure huur- of koopwoningen verplicht. Het uitgangspunt is het overdragen van de exploitatie van sociale huurwoningen aan een woningcorporatie. De percentages zijn niet in lijn met het 30/40/30-principe uit de RRA. Ook is een vereveningsfonds Sociale Woningbouw ingesteld om beleggers en ontwikkelaars een financiële prikkel voor het realiseren van sociale huurwoningen te geven.
3. Taskforce sociale woningbouw: de gemeente en de woningcorporaties Vidomes en WoonInvest werken sinds 2018 samen aan de realisatie van sociale woningbouw in de

Taskforce Sociale woningbouw, zoals vastgelegd in de prestatieafspraken. Het doel van de taskforce is om versneld tot sociale woningbouw te komen.

Door de Taskforce zijn de woningcorporaties vroegtijdig op de hoogte van nieuwe woningbouwontwikkelingen en kunnen knelpunten makkelijker besproken worden. De Taskforce functioneert tevens als lokale Bouwtafel volgens de afspraken in de RRA.

4. Stimuleren doorstroming: de gemeente maakt gebruik van een doorstroommakelaar en de inzet van Lokaal maatwerk om de doorstroom te stimuleren. Verder zet de gemeente in op het stimuleren van Lokaal maatwerk bij woningtoewijzing, wat vooral geldt voor doorstromers uit een sociale huurwoning van de woningcorporaties. Volgens de prestatieafspraken 2022-2025 streeft de gemeente naar 180-200 doorstromingen tussen 2022 en 2030.
5. Versnelling woningbouw: het aantal op te leveren sociale huurwoningen in de periode 2021-2030 bedraagt conform de afspraak in het Tussenakkoord van de Bouwsteen groene woongemeente Leidschendam-Voorburg minimaal 750 sociale huurwoningen. Echter, de gemeente en woningcorporaties beschikken over onvoldoende geld en grondposities en de ontwikkelruimte in Leidschendam-Voorburg is gering.
6. Sturing woningtoewijzing: de mogelijkheden tot uitbreiding van de voorrangverlening, onder andere ten aanzien van maatschappelijke beroepsgroepen, worden onderzocht.
7. Woningssplitsing en kamerverhuur: de gemeente zet in op woningssplitsingen kamerverhuur om binnen de bestaande woningvoorraad extra woonruimte te creëren.

Deze doelstellingen zijn deels SMART omschreven. Er wordt bijvoorbeeld niet specifiek benoemd hoeveel sociale huurwoningen er voor jongeren en starters gerealiseerd moeten worden, waardoor dit niet meetbaar is. De maatregelen omtrent het sociaal en middensegment zijn wel specifiek, maar niet in lijn met de verdeling in segmenten uit de RRA. Ook bestaat er onduidelijkheid over de haalbaarheid van de doelen, in verband met het gebrek aan financiële middelen, grondposities en ontwikkellocaties.

Huisvesting aandachtsgroepen

De gemeente is verantwoordelijk voor de huisvesting van aandachtsgroepen: statushouders, (arbeids)migranten, kwetsbare (oudere) inwoners, de uitstroom uit Jeugdzorg, GGZ- en LVB-zorginstellingen, woonwagendwonders en de maatschappelijke opvang van inwoners die dakloos zijn of dreigen te worden. Uitdagingen zijn te hoge huurprijzen voor deze aandachtsgroepen, alsmede het tekort aan sociale huurwoningen waardoor de huisvesting van aandachtsgroepen stagneert. Volgens de prestatieafspraken jaarschijf 2024 wordt maximaal 30 procent van vrijkomende woningen in de categorie kleine, grote en 55+ -gelabelde woningen gehanteerd voor de aandachtsgroepen zonder uitsluiting van woningzoekenden met een medische of sociaal/medische urgentie. Ook zal de gemeente wanneer passend extra woningen bouwen voor kwetsbare groepen bij nieuwbouwprojecten.

De ambities in het gemeentelijk woonbeleid voor het huisvesten van aandachtsgroepen zijn uitgewerkt in de volgende acties:

1. Aanpassing huisvestingsverordening: het wetsvoorstel Versterking Regie Volkshuisvesting heeft als doel kansengelijkheid te bevorderen voor huisvesting van urgente aandachtsgroepen. Gemeenten moeten verplicht een urgentieregeling opnemen in de Huisvestingsverordening, met vastgestelde urgente categorieën.

2. Directe bemiddeling uitstromers: de gemeente continueert de convenantwoningen voor cliënten die uitstromen uit een zorginstelling.
3. Huisvesting statushouders: een doorgaande stijgende lijn in de taakstelling huisvesting statushouders wordt verwacht. De gemeente zet zich in om aan deze taakstelling te voldoen, door middel van bijvoorbeeld prestatieafspraken onderzoek naar kansen van regionale matching en het inventariseren van particuliere verhuurders voor de huisvesting van statushouders. In het doel worden geen meetbare doelstellingen of resultaten voorgesteld.
4. Labeling 55+-wooncomplexen: het aanmerken van wooncomplexen als 55+-woningen geeft corporaties de mogelijkheid om een woning rechtstreeks toe te wijzen aan inwoners met een zorgvraag. In deze actie worden geen meetbare doelstellingen of resultaten omschreven, dus het is onduidelijk hoeveel wooncomplexen er gelabeld gaan worden als 55+.
5. Woningaanpassing: de vergrijzing leidt tot een toenemende vraag naar toegankelijke woningen. In het Kompas van de leefomgeving (2019) is afgesproken dat 20 procent van de bestaande woningen wordt aangepast naar levensloopbestendige woningen. Het is onduidelijk op welke termijn dit gerealiseerd moet worden.
6. Ontwikkeling woonzorgconcepten: samen met sociale verhuurders en zorg- en welzijnsorganisaties zet Leidschendam-Voorburg zich in voor de totstandkoming van (innovatieve) woonzorgvormen. Hiervoor zijn twee specifieke locaties aangewezen.
7. Inzet noodwoningen: de gemeente stimuleert de uitbreiding van noodwoningen voor uitgezette gezinnen en spoedzoekers. In de Prestatieafspraken Jaarschijf 2024 wordt overeengekomen dat WoonInvest 1 (flex)woning beschikbaar stelt voor spoedzoekers. In Q2 2024 worden uitgangspunten vastgesteld voor noodwoningen en spoedzoekers.
8. Continuering toewijzing woonwagendwoningbewoners: het aanbod van woonwagendwoningstandplaatsen in de gemeente sluit kwalitatief en kwantitatief onvoldoende aan op de vraag. Dit wordt door de gemeente meegenomen bij de ontwikkeling van nieuwbouwlocaties in Leidschendam-Voorburg. Het is niet duidelijk wat het gewenste eindbeeld is.

Kwaliteit woonomgeving

De ambities in het gemeentelijk woonbeleid op het gebied van de kwaliteit van de woonomgeving zijn uitgewerkt in de volgende acties:

1. Evenwichtigere verdeling woningtypen: voor de leefbaarheid stuurt de gemeente op een evenwichtigere verdeling van goedkope en dure woningen in wijken en projecten, door middel van meer diversiteit in woningtypologieën bij nieuwe initiatieven tot woningbouw. Niet omschreven is welke verdeling van woningtypen gewenst is en wat daar precies voor nodig is.
2. Wijkgericht werken en leefbaarheid: gezamenlijk hebben de gemeente, de huurdersorganisaties en maatschappelijke organisaties stappen gezet in de verbetering van de leefbaarheid in aandachtswijken, waaronder Prinsenhof en De Heuvel/Amstelveen. In de prestatieafspraken jaarschijf 2024 komen de gemeente en de corporaties overeen dat partneroverleggen worden georganiseerd in aandachtswijken. In deze actie wordt concreet omschreven welke acties de gemeente kan ondernemen.
3. Sturen op woningsplitsing en kamerverhuur: sinds 2021 geldt in Leidschendam-Voorburg een vergunningsplicht voor het splitsen van woningen en bij kamerbewoning vanaf drie personen. Bij vergunningaanvragen toetst de gemeente op de leefbaarheid, waarbij de splitsing niet mag leiden tot een onaanvaardbare inbreuk op de woon- en leefomgeving.

4. Opkoopbescherming: speculatie en ongebreidelde verhuur van betaalbare woningen draagt niet bij tot een leefbare buurt. Daarom heeft de gemeente besloten tot het invoeren van opkoopbescherming per 1 juli 2023.
5. Continuïteit sociale huurwoningvoorraad: de gemeente stuurt op het behoud van de goedkope en middeldure woningen in Leidschendam-Voorburg. Bij verordening is geregeld dat gedurende 25 jaar na oplevering van de nieuwbouw het niet is toegestaan de sociale en middeldure huurwoningen te verkopen aan een derde, tenzij verkoop geschiedt aan een toegelaten instelling.
6. Goed verhuurderschap: de Wet Goed verhuurderschap beschermt woningzoekenden en huurders tegen ongewenst verhuurgedrag. In de regio Haaglanden is afgesproken in 2024 een regionaal meldpunt Goed Verhuurderschap in te richten. Vooralsnog heeft de gemeente Leidschendam-Voorburg een tijdelijk meldpunt.

Samenwerking

De ambities in het gemeentelijk woonbeleid voor samenwerking zijn uitgewerkt in de volgende acties:

1. Platform ruimtevragers: de gemeente verkent de mogelijkheden voor het inrichten van een breed platform voor ruimtevragers, zoals vastgoedeigenaren, ontwikkelaars, woningcorporaties en andere ruimtevragers om het bredere gesprek te voeren over gebiedsontwikkeling en verwezenlijking van de verschillende voorwaarden en ambities van de gemeente.
2. Meer vakmensen voor woningbouw en infra: de bestaande samenwerking voor de inzet van leerling- en stagebouwplaatsen en het Platform Leerlingbouwplaatsen Leidschendam-Voorburg blijft de gemeente ondersteunen en continueren.

Over het algemeen zijn de doelen gestaafd met cijfers en omvatten ze specifieke acties. Echter, het toevoegen van meetbare doelstellingen en criteria zou de doelstellingen concreter maken. Ook zou het daardoor makkelijker zijn om de voortgang van de doelstellingen te monitoren. Daarnaast is het vaak onduidelijk op welke termijn de acties gerealiseerd dienen te worden.

Toetsingscriteria	Beoordeling
Integraal beleid	
De doelen en definities van het beleid zijn SMART beschreven.	●
Het beleid is afgestemd met (boven)regionaal of nationaal beleid en regelgeving.	●
De doelen zijn in lijn met de Regionale Woondeal.	●
Het beleid is afgestemd met samenwerkingspartners die betrokken zijn in de uitvoering.	●
De gemeente heeft zicht op de ontwikkelingen op de woningmarkt en van de doelgroepen.	●

6.3 Uitvoering

Toereikende middelen en capaciteit

De ambtelijke capaciteit van de gemeente Leidschendam-Voorburg wordt als ontoereikend ervaren, vooral gezien de grote opgaven op het gebied van wonen en duurzaamheid. In het verleden had de vakgroep Wonen een personeelsbestand van 5 fte, maar dit is afgeschaald bij bezuinigingsrondes. De gemeente functioneert momenteel meer als beheerorganisatie, terwijl ze dat feitelijk niet is gezien de grote opgave op het woondomein. Er wordt juist een meer proactieve

rol van de overheid gevraagd. Deze rol zal bovendien groter worden als het wetsvoorstel Versterking regie volkshuisvesting wordt vastgesteld. Waar de andere gemeenten wel extra formatieruimte hebben maar moeten terugvallen op zzp'ers om die ruimte in te vullen (er is sprake van krapte op de arbeidsmarkt) heeft Leidschendam-Voorburg die ruimte niet.

In het Coalitieakkoord 2022-2026 wordt aangegeven dat de gemeentelijke organisatie veel nieuwe taken heeft gekregen vanuit het Rijk, met beperkte middelen om deze taken uit te voeren. Dit betekent dat de gemeentelijke organisatie tegen de grenzen van haar realisatiekracht aanloopt.

Externe partijen roepen de gemeente op om meer regie op de woningmarkt te pakken en corporatie(s) meer in positie te brengen om meer sociale huurwoningen te kunnen bouwen. In hun ogen betekent dit een sterk college met ambtelijke ondersteuning die afgestemd is (aantal fte en expertise) op de woningbouwopgave die de gemeente heeft vastgesteld.

Door de gemeente is een ruimtetafel ingericht waarin bouwplannen geprioriteerd worden. Wanneer een ontwikkelaar een initiatief indient, wordt binnen de ruimtetafel beoordeeld of het plan aan de behoeften van de gemeente voldoet, zoals het aantal benodigde woningen en het gewenste segment.

Hoewel er regionaal veel wordt ondernomen, is ook daar de capaciteit dun. De regionale samenwerking vraagt om een bijdrage van de gemeente, maar de huidige capaciteit schiet tekort. Volgens geïnterviewden zou de gemeente meer gebruik kunnen maken van woningbouwsubsidieregelingen van het ministerie BZK of de provincie om exploitatietekorten op te vangen. Uitgesproken wordt dat er subsidiegeld is misgelopen.

De gemeente maakt zo nodig gebruik van inhuurkrachten. Externe partijen ondervinden nadeel van de hoeveelheid personeelwisselingen, wat vertragend werkt voor processen. Daarnaast benoemen geïnterviewden dat er een contrast wordt ervaren tussen interne en externe medewerkers van de gemeente: externe medewerkers hebben een grotere afstand tot de gemeente en er wordt minder snel en voortvarend gewerkt. Specifieke opgaven die blijven liggen vanwege het capaciteitsgebrek zijn bijvoorbeeld de implementatie van de starterslening en het inrichten van een platform met ontwikkelaars en woningcorporaties. Aan initiatiefnemers van nieuwe woningbouwprojecten moet 'nee, nu niet' verkocht worden.

Woningbouwprogrammering ten opzichte van doelstellingen

In de Woonagenda staan de acties van het college om het woonbeleid uit te voeren in de periode 2024 t/m 2027. De ambitie van de gemeente Leidschendam-Voorburg is het realiseren van bruto 2.262 woningen tot 2030, volgens de RRA. Daarvan zijn minimaal 750 doelgroepwoningen volgens de Woonagenda 2024-2027 en 964 betaalbaar volgens de RRA. Om dat te bereiken, heeft de gemeente een woningbouwprogrammering. Die bestaat uit een optelsom van harde en zachte plannen. De harde plancapaciteit tot 2040 volgens de Bouwsteen groene woongemeente 2021 bestaat uit 784 woningen, waarvan 115 sociaal en 116 middelduur. Daarnaast bestaat er een zachte planvoorraad van 4.100 tot 4.850 woningen, waarvan 870-1380 sociaal en 625-1125 middelduur. Uit deze woningbouwprogrammering blijkt niet welke hoeveelheid woningen gerealiseerd gaat worden tot 2030. Het is daardoor niet inzichtelijk of er sprake is van 130 procent plancapaciteit.

De gemeente Leidschendam-Voorburg is een gemeente met zeer onderscheidende woonmilieus. Door de woningbouwopgave staat deze kwaliteit onder druk. Volgens betrokkenen is de beperkte hoeveelheid nieuwbouw in Leidschendam-Voorburg voornamelijk te wijten aan het gebrek aan beschikbare bouwlocaties.

Grondbeleid

De gemeente Leidschendam-Voorburg spant zich in om de doelstellingen te realiseren, maar voert weinig actief grondbeleid: ze is niet actief aan de voorkant van locatie- en/of vastgoedontwikkeling. Dit betekent dat locatieontwikkelingen met name in handen zijn van marktpartijen. Hierdoor worden woningcorporaties nauwelijks in positie gebracht, hooguit voor de overname van een deel sociale woningen binnen commerciële projecten. Woningcorporaties kunnen op eigen kracht niet voldoen aan de doelstelling om sociale huur te realiseren terwijl de vraag naar sociale huurwoningen juist toeneemt. Externe partijen vinden dat het ambitieniveau van de gemeente hoger zou mogen zijn, vooral op het gebied van sociale woningbouw en de huisvesting van aandachtsgroepen. Gemeenten zouden hier met gronden of middelen aan moeten bijdragen, aldus de extern geïnterviewden. Volgens hen bestaat het idee dat de markt de woningbouwopgave kan realiseren, maar in de praktijk leidt marktwerking niet altijd tot bijvoorbeeld het huisvesten van statushouders of tot het realiseren van projecten met veel sociale woningen.

Als verstedelijkte gemeente heeft Leidschendam-Voorburg het grootste deel van haar eigen grond al toegewezen. Bovendien bezit de gemeente zelf weinig grond en op de beschikbare locaties wordt een zorgvuldige aanpak qua ruimtelijke inpassing nagestreefd, wat volgens betrokkenen leidt tot een vertraging van het bouwtempo.

Betaalbaarheid

Anterieure overeenkomsten zijn een middel voor de gemeente om de betaalbaarheid van nieuwbouwprojecten te waarborgen. De nieuwe doelstellingen (30% sociaal en 20% middelduur) gelden alleen voor nieuwe overeenkomsten. De gemeente probeert ontwikkelaars te verbinden met woningcorporaties om tot overeenkomsten over afname van sociale huurwoningen te komen. Dit lukt soms wel en soms niet. Op de locatie Damsigt worden de sociale woningen bijvoorbeeld niet afgenomen door een corporatie, maar door eindbelegger Amvest. De gemeente heeft hier in de anterieure overeenkomst vastgelegd dat de belegger zich zo veel mogelijk moet houden aan het beleid van toegelaten instellingen, zoals omtrent het op termijn mogen doorverkopen van sociale huurwoningen. Een voorbeeld van een locatie waarbij een corporatie een deel van de woningen afneemt is de locatie Triadome in Kleine Plaspoelpolder, waar Vidomes woningen afneemt van marktpartijen om ze vervolgens als sociale huurwoningen te exploiteren. Hoewel de gemeente formeel geen partij is in de onderhandelingen tussen ontwikkelaars en corporaties, zouden betrokkenen graag een meer proactieve opstelling van de gemeente zien om partijen bij elkaar te brengen.

Het ontwikkelen van woningen binnen het goedkope en middeldure segment verloopt soepeler bij recentere projecten die na het vaststellen van de RRA gestart zijn. De gemeente ervaart meer bewustzijn bij marktpartijen met betrekking tot het belang van betaalbare woningen. Ook subsidieregelingen dragen bij aan de bereidheid van marktpartijen om betaalbare woningen te bouwen.

De 'Verordening sociale en middeldure woningbouw Leidschendam-Voorburg 2022' brengt woningcorporaties in positie. In deze verordening is vastgelegd dat 30 procent sociaal en 20 procent middensegment in Leidschendam-Voorburg moet worden gerealiseerd. Er bestaat wel een uitzonderingsmogelijkheid binnen de verordening voor het realiseren van particulier sociale woningen. Particuliere verhuurders worden niet verplicht om hierin ook bijzondere aandachtsgroepen te huisvesten.

Uit de interviews blijkt dat de haalbaarheid van projecten met substantiële aantallen woningen in het betaalbare segment onzeker is, zeker gezien de gemeentelijke ambities op het gebied van groen, duurzaamheid en parkeren. Ontwikkelaars geven aan dat de gestapelde ambities de opgave bemoeilijken. Een andere complicerende factor is een stijging van bouw- en loonkosten bij de bouw van woningen.

Prestatieafspraken

In december 2021 hebben de woningcorporaties, huurdersorganisaties en de gemeente de prestatieafspraken 2022-2025 ondertekend. Jaarlijks hebben deze partijen aanvullende prestatieafspraken ondertekend in de Jaarschijf 2023 en 2024. De Prestatieafspraken sociaal wonen worden gemaakt tussen de gemeente, de Huurdersraad Vidomes, Huurdersvereniging Respectus en de woningcorporaties Vidomes en WoonInvest. De thema's die behandeld worden in de prestatieafspraken omvatten het sociaal domein, betaalbaarheid, beschikbaarheid en nieuwbouw, leefbaarheid en duurzaamheid. De gemeente ervaart de samenwerking met de woningcorporaties als positief. De corporaties geven aan dat het traject om tot prestatieafspraken te komen soepel verloopt in vergelijking met andere gemeenten. Ook wordt aangegeven dat de betrokken wethouders en ambtenaren de huurdersorganisaties zeer serieus nemen en ruimte en aandacht geven aan hun positie. Deze relatie is ook wederkerig: recentelijk heeft de wethouder bijvoorbeeld steun gevraagd aan de huurdersraad om in de gemeenteraad het belang van nieuwbouw te benadrukken.

Een van de onderdelen van de prestatieafspraken is de Taskforce Woningbouw. Het doel van de Taskforce Woningbouw is om op ambtelijk en bestuurlijk niveau nieuwbouwkansen te bespreken en zo bij te dragen aan de realisatie van een substantiële uitbreiding van het aantal sociale huurwoningen. Eventuele obstakels die de voortgang belemmeren worden geïdentificeerd en, indien niet opgelost, op bestuurlijk niveau besproken. De woningcorporatie geeft aan dat de meerwaarde in termen van nieuwbouwkansen achterblijft bij de verwachtingen.

Huisvesting bijzondere doelgroepen

In 2023 heeft de gemeente Leidschendam-Voorburg een Huisvestingsverordening vastgesteld. Hierin staan bepalingen over huisvestingsvergunningen, woonruimteverdeling, urgentie, wijzigingen in de woonruimtevoorraad zoals woningsplitsing en standplaatsen. Ondanks dit instrument, wordt het huisvesten van bijzondere aandachtsgroepen een steeds grotere uitdaging. De gemeente is op zoek naar locaties en daarin intensief bezig met het participatieproces met omwonenden, wat vertragend kan werken, aldus betrokkenen. Hoewel externe partijen begrip hebben voor de lastige positie van de gemeente, merken ze op dat de politiek soms snel afstand neemt om juridische procedures te vermijden.

De gemeente kijkt op dit moment alleen naar de corporaties voor het huisvesten van aandachtsgroepen. Gezien de slagingskansen voor regulier woningzoekenden en de risico's voor

de leefbaarheid hebben partijen in de prestatieafspraken Jaarschijf 2024 afgesproken dat partijen maximaal 30% van vrijkomende woningen in de categorie kleine, grote en 55+-gelabelde woningen voor de aandachtsgroepen zonder uitsluiting van woningzoekenden met een medische of sociaal/medische urgentie hanteren. Dit heeft als gevolg dat de gemeente Leidschendam Voorburg op dit moment niet aan haar wettelijke taakstelling huisvesting statushouders kan voldoen, zolang er geen andere oplossingen worden gerealiseerd. Leidschendam-Voorburg heeft slechts 25 procent sociale huurwoningen, wat laag is ten opzichte van omringende gemeenten, zoals Den Haag. Het huisvesten van de taakstelling statushouders moet dus gebeuren in een relatief kleine sociale voorraad, waardoor het percentage kwetsbare mensen op bepaalde locaties snel stijgt. De gemeente erkent dit, maar het blijft een knelpunt. De gemeente heeft daarin zelf ook niet altijd een keuze, omdat de taakstelling ook aan hen wordt opgelegd. Wanneer ervoor wordt gekozen om de statushouders toch in de sociale voorraad te huisvesten, wordt de leefbaarheid op lange termijn soms vergeten. Daarnaast resulteert het huisvesten van bijzondere doelgroepen in een lagere slaagkans voor reguliere woningzoekenden. De gemeente probeert extra initiatieven voor de huisvesting van bijzondere doelgroepen in het leven te roepen, maar dit wordt door henzelf omschreven als 'kruimelwerk'. Voor Oekraïners kan daarentegen meer worden geregeld.

Het contact met de zorgpartners verloopt goed volgens respondenten. Een probleem is dat in bepaalde wijken veel sociale woningbouw geclusterd is, wat de leefbaarheid beïnvloedt. In de prestatieafspraken is een aantal aandachtswijken benoemd, zoals de wijk Prinsenhof. Er lopen diverse programma's waarin speciale aandacht wordt besteed aan deze aandachtswijken, zoals 'Sterk voor Noord'. Vanuit de corporaties wordt veel geïnvesteerd in sociaal wijkbeheerders. Dit probleem benadrukt ook het belang van het toevoegen van nieuwbouw, zodat de doelgroepen verspreid kunnen worden over de stad.

Instandhoudingstermijnen sociale huurwoningen

Het behoud van woningen voor de doelgroep, waarvoor deze zijn bedoeld, wordt geregeld in de doelgroepenverordening met de instandhoudingstermijn. Bij een instandhoudingstermijn wordt vastgelegd dat sociale huurwoningen gedurende een bepaalde termijn voor de doelgroep als sociale huurwoning beschikbaar moeten blijven. In de Verordening sociale en middeldure woningbouw van Leidschendam-Voorburg is een instandhoudingstermijn opgenomen van minimaal 25 jaar.

Versnellingstafel en andere ondersteuning

Een onderdeel van de afspraken uit de RRA is het oprichten van de regionale versnellingstafel, waarin de gemeenten, woningcorporaties, provincie, BZK, Bouwend Nederland en Neprom vertegenwoordigd zijn. Deze is bedoeld om belemmerende factoren in de woningbouw te agenderen en verhelpen. Afhankelijk van het te bespreken thema kunnen ook andere partijen betrokken worden. Volgens geïnterviewden heeft de regionale versnellingstafel tot dusver weinig resultaat gehad in Leidschendam-Voorburg. Betrokkenen geven aan dat er weinig animo of urgentie vanuit gemeenten was om een overlegstructuur op te tuigen voor het versnellen van projecten en dat juist corporaties de rol van aanjager op zich hebben genomen. Dit heeft geleid tot een gesprek over de locatie Overgoo, waarvoor eerder twee keer subsidies misgelopen waren. Als de subsidieaanvraag opnieuw afgewezen wordt, zou deze locatie besproken kunnen worden aan de versnellingstafel.










De gemeente maakt zo mogelijk gebruik van subsidies en andere regelingen voor hun projecten. De mogelijkheden zijn echter beperkt omdat projecten vaak niet aan de gestelde criteria voldoen. Dit kan bijvoorbeeld te maken hebben met de omvang van het project of het aantal betaalbare woningen binnen de projecten. Ook de opleveringstermijn vormt soms een struikelblok. De gemeente is momenteel bezig met het aanvragen van de Woningbouwimpuls (WBI) voor een project. Sommige projecten kunnen subsidie krijgen van de provincie. De gemeente heeft onder voorwaarden een afkoopsom ingericht voor ontwikkelaars die niet voldoen aan het aandeel sociale woningen, maar deze is slechts twee keer toegepast.

Verduurzaming

Duurzaamheid is een belangrijk thema voor Leidschendam-Voorburg. De corporaties zijn actief bezig met verduurzamen. Hoewel de nadruk vaak lag op duurzaam bouwen, geeft de gemeente aan dat de verduurzaming van de bestaande voorraad inmiddels volop de aandacht heeft omdat hier meer winst te behalen valt. De gemeente hanteert verschillende middelen, waaronder warmtetransitieplannen en energiecoaches. Er is een apart programma Duurzaamheid met een eigen programmamanager. Hierover wordt ook een apart regulier ambtelijk overleg gevoerd. Bijlage 2 van de Prestatieafspraken bevat een planning voor het uitvoeren van de warmtetransitieplannen per wijk.

Langer zelfstandig thuis wonen

Leidschendam-Voorburg wil inwoners zo goed mogelijk te ondersteunen bij het langer thuis wonen. Samen met woningcorporaties, huurdersorganisaties, welzijns- en zorgorganisaties en vertegenwoordigers van het convenant huisvesting kwetsbare groepen heeft de gemeente de Woonzorgvisie 2022-2030 opgesteld. Bij de vaststelling van de Programmabegroting 2021-2024 is een bedrag van 10 miljoen toegevoegd aan een nieuw gevormde Bestemmingsreserve Langer zelfstandig wonen. De gemeente Leidschendam-Voorburg heeft hiervoor in 2021 een bestedingsplan Langer zelfstandig wonen 2021-2030 opgesteld. In de prestatieafspraken is overeengekomen dat de gemeente, de woningcorporaties en de huurdersverenigingen samenwerken met welzijns- en zorgorganisaties om uitvoering te geven aan de Woonzorgvisie. De woningcorporaties maken hun woningen toegankelijker zodat bewoners zo lang mogelijk thuis kunnen wonen.

Toetsingscriteria	Beoordeling
Effectieve uitvoering	
De beschikbare ambtelijke capaciteit is passend bij de opgave en de gemeentelijke rol.	
Er is een uitvoeringsprogramma dat bestaat uit een projectenoverzicht met prioritering (locatie, segment, bouwjaar), voldoende ambtelijke capaciteit (aantal fte/juiste expertise) en middelen (waaronder projectondersteuning).	
Er is een woningbouwprogrammering van 130% van de bouwopgave en/of er is sprake van actief grondbeleid en/of op andere wijze is aannemelijk dat de bouwdoelstelling gehaald kan worden.	n.t.b.
De gemeente verankert gemeentelijk beleid ten aanzien van betaalbaarheid van woningen en andere doelen in anterieure overeenkomsten met ontwikkelaars.	
De gemeente heeft jaarlijks prestatieafspraken die concreet zijn en aansluiten bij de doelen van het woonbeleid.	
De gemeente maakt gebruik van de mogelijkheden die de Huisvestingswet biedt om te sturen op doelgroepen bij toewijzing van sociale huurwoningen.	
De gemeente heeft beleid over instandhoudingstermijnen van sociale huurwoningen en betaalbare woningen.	
De gemeente maakt gebruik van de Versnellingsstafel of andere ondersteuning.	
De gemeente heeft passende instrumenten voor de verduurzaming van de corporatiewoningen.	
De gemeente heeft passende instrumenten voor het langer zelfstandig thuis wonen. De woonzorgvisie is vastgesteld.	

6.4 Realisatie

Voor dit onderzoek hebben we in beeld gebracht hoeveel woningen er in de afgelopen jaren zijn toegevoegd (nieuwbouw en transformatie minus sloop) aan de woningvoorraad van Leidschendam-Voorburg. Het gaat hierbij alleen om de aantallen, er kan geen inzicht worden gegeven in de toevoeging per segment. Zoals te zien is in onderstaande tabel zijn er gemiddeld 54 woningen per jaar toegevoegd sinds 2014.

Jaar	Woningen	Groei gedurende het jaar
2014	36.175	208
2015	36.383	15
2016	36.398	46
2017	36.444	37
2018	36.481	300
2019	36.781	163
2020	36.944	11
2021	36.955	247
2022	37.202	488
2023	37.690	
Totaal 2014-2023		1.515
Gemiddeld 2014-2023		168


Bron: waarstaatjegemeente.nl, op basis van bewerkingen ABF Research op BAG

De tabel laat zien dat er gemiddeld er in de periode van 2014 tot 2023 gemiddeld 168 woningen per jaar zijn opgeleverd, in de laatste vijf jaar was dit gemiddeld 242 per jaar. In de RRA is afgesproken dat de gemeente tot 2030 2.262 woningen realiseert, wat neerkomt op zo'n 280 woningen per jaar. Dit aantal sluit aan bij het gemiddelde bouwtempo van de afgelopen vijf jaar. Hierbij dient opgemerkt te worden dat de cijfers uit de BAG netto zijn, terwijl de doelstellingen uit de RRA bruto zijn. Desondanks bieden deze gegevens inzicht in de omvang van de taakstelling in vergelijking met de prestaties uit het verleden.

De gemeente Leidschendam-Voorburg monitort de voortgang van woningbouwplannen in de Planregistratie Wonen van Provincie Zuid-Holland. Plannen die al verder in ontwikkeling zijn worden vastgelegd in het projectenboek van de gemeente Leidschendam-Voorburg. Ten tijde van het onderzoek (maart 2024) was het projectenboek voor het laatste geüpdatet in het najaar van 2023. In het projectenboek staat bijvoorbeeld informatie over het risicoprofiel van het project, of informatie over de financiën en de planning. De status van de plannen die minder ver in ontwikkeling zijn en de verwachtingen over de uitvoeringsperiode zijn niet inzichtelijk.

Het ambtelijk apparaat van de gemeente erkent dat de uitvoering van de regionale opgave een complexe taak is. Vorig jaar kwamen bijvoorbeeld 450 sociale huurwoningen beschikbaar, terwijl alleen al het aantal te huisvesten statushouders 211 bedroeg. De gemeente onderkent de noodzaak om te bouwen, maar ervaart moeilijkheden vanwege de opgelegde tijdslimiet. Het ambtelijk apparaat verwacht dat de opgave binnen deze termijn moeilijk te realiseren is. Bestuurlijk worden de doelen uit de prestatieafspraken en woondeal wel gezien als haalbaar en realistisch. Wel wordt bestuurlijk benoemd dat het behalen van de taakstelling voor statushouders een uitdaging kan worden, omdat corporaties hiervoor geen woningen beschikbaar kunnen stellen. De mutatiegraad in de gemeente Leidschendam-Voorburg is namelijk erg laag. Daarnaast bestaat een aantal belemmerende factoren in het realiseren van de woningbouw. Zo vragen externe partijen aandacht voor de participatietrajecten bij nieuwbouwplannen. In de praktijk blijken die veel extra tijd te kosten. Dat komt deels door onzorgvuldige en langdurende voorbereidingstrajecten. Een meer uniforme aanpak vanuit de gemeenten kan zorgen voor verbetering.

Bijlage 1 van de Prestatieafspraken Jaarschijf 2024 bevat een overzicht van de nieuwbouw door de corporaties Vidomes en WoonInvest. Vidomes beoogt 281 sociale huurwoningen te bouwen. Er wordt geen onderscheid gemaakt tussen harde en zachte planvoorraad. De planvoorraad van WoonInvest is nog niet bepaald. Op basis hiervan is het dus ook moeilijk om te concluderen of het aannemelijk is dat de gemeente Leidschendam-Voorburg haar doelstellingen gaat realiseren.

Toetsingscriteria	Beoordeling
Zicht op realisatie	
De gemeente heeft zicht op de eigen realisatie en die van externe actoren.	
Het is aannemelijk dat de gemeente haar eigen doelstellingen kan realiseren.	n.t.b.
Het is aannemelijk dat externe actoren hun doelstellingen kunnen realiseren.	n.t.b.

6.5 Informatievoorziening raad

De gemeenteraad stelt de beleidskaders vast. In de jaarrekening³⁴ komt het thema Wonen terug. De gemeente rapporteert daarin over de opgeleverde woningen in dat jaar (200 in 2022, allen in de vrije sector), de Taskforce Sociale woningbouw en de noodzaak van extra inspanningen op het gebied van langer zelfstandig thuis wonen. Er is geen totaaloverzicht van de gerealiseerde woningen in de afgelopen jaren en welk deel van de doelen uit de woonvisie en/of de bouwopgave tot 2030 inmiddels is gerealiseerd.

Over de voortgang van de voorbereiding van ruimtelijke projecten en initiatieven wordt gerapporteerd in het zogenaamde projectenboek dat twee keer per jaar wordt geactualiseerd en aan de raad wordt voorgelegd. Volgens het ambtelijk apparaat verloopt het aanbieden van raadsinformatie aan de gemeenteraad goed. De raadsbrieven worden door de raad echter niet altijd op de agenda gezet.

In Leidschendam-Voorburg is het gebruikelijk dat de raad bij omvangrijke ruimtelijke ontwikkelingen een kaderstellende notitie of spelregelkaart vaststelt. Externe partijen merken op dat documenten of besluiten over details die ambtelijk afgehandeld kunnen worden, toch aan de raad worden voorgelegd, wat vertragend werkt. In de besluitvorming over ruimtelijke plannen hecht de raad vervolgens veel waarde aan het behouden van het groene en dorpse karakter, mede gevoed door weerstand bij omwonenden. Dit kan ertoe leiden dat plannen die bijdragen aan de maatschappelijke opgave om meer woningen te realiseren, ondanks een lange voorbereidingstijd, niet door kunnen gaan of aangepast moeten worden, aldus geïnterviewden.

Bestuurlijk is er behoefte aan het geven van cyclische updates aan de raad. De wethouder heeft behoefte om de raad meer mee te nemen in de overwegingen bij de afspraken met corporaties en ontwikkelaars in concrete plannen. Dat blijkt helaas lastig. Soms is de gemeenteraad zich niet bewust van eerder gemaakte afspraken en de beweegredenen daarvoor. De wethouder zou het fijn vinden om hen daarover meer uitleg te verschaffen. Belemmerende factoren zijn een volle raadsagenda en een kritische lokale pers. Er is behoefte aan het geven van duiding bij bepaalde keuzes, of het geven van meer achtergrond bij stukken, maar dat is lastig als daarmee bedrijfsgevoelige informatie van ontwikkelaars of woningcorporaties in de openbaarheid komt. Een mogelijke vorm zou kunnen zijn om jaarlijks een informatieavond voor raadsleden te organiseren met vertegenwoordigers van ontwikkelaars en woningcorporaties over concrete projecten of een thema.

Toetsingscriteria	Beoordeling
Monitoring en bijsturing door de raad	
De informatievoorziening aan de gemeenteraad is tijdig, actueel, begrijpelijk en conform de gemaakte afspraken.	●
De gemeenteraad heeft zicht op de output en effecten van het woonbeleid.	●
De gemeenteraad heeft zicht op de invloed die zij kan uitoefenen.	●

³⁴ [8.3 Wonen en bouwen | Jaarstukken 2022 \(jaarverslag-2022.nl\)](#)

7. Conclusies en aanbevelingen

Dit hoofdstuk geeft antwoord op de deelvragen (de conclusies) en daarna op de centrale onderzoeksvraag (de aanbevelingen over hoe de effectiviteit en efficiency van het gemeentelijke woonbeleid bevorderd kan worden).

7.1 Conclusies: beantwoording deelvragen

Wettelijk taak en speelveld

Gemeenten hebben ten aanzien van de woningmarkt een tweeledige wettelijke taak. Gemeenten zijn verantwoordelijk voor voldoende woningen binnen de gemeentegrenzen die voldoen aan landelijke regelgeving en voor de huisvesting van doelgroepen. De realisatie gebeurt door (markt)partijen. Gemeenten kunnen hieraan nadere (kwalitatieve) randvoorwaarden stellen, bijvoorbeeld over bouwhoogte, het aandeel sociale huur en ruimtelijke kwaliteit. Gemeenten leggen deze voorwaarden vast in anterieure overeenkomsten met ontwikkelaars en in prestatieafspraken met woningbouwcorporaties en huurdersbelangenverenigingen.

Regionale en landelijke ontwikkelingen

De lokale doelen en ambities zijn gedeeltelijk ingehaald door landelijke en regionale ontwikkelingen. Er zijn (wederzijds) bindende afspraken gemaakt met de minister, provincies en gemeenten over de te realiseren woningbouw aantallen in zogenaamde woondeals. Deze afspraken beperken de beleidsruimte van gemeenten. Zo is nu bepaald dat 65 procent van de woningen betaalbaar moet zijn, waarvan 30 procent sociale huur. Dat zijn hogere percentages dan de gemeenten in hun eigen beleid hadden opgenomen. De minister maakt ook afspraken over het realiseren voor woningen voor mensen met een zorgvraag (langer zelfstandig thuis wonen). Landelijke ontwikkelingen zoals de gestegen rente, bouw- en loonkosten, strengere natuur- en milieuregels en tekorten op de arbeidsmarkt maken het moeilijker om woningbouwambities te verwezenlijken. De Rijksoverheid werkt aan een Wet versterking regie op de volkshuisvesting.

Regionale samenwerking

De vier gemeenten liggen in twee regio's: Wassenaar en Leidschendam-Voorburg in de regio Haaglanden, Oegstgeest en Voorschoten in de regio Holland Rijnland. In beide regio's is een regionale woondeal getekend (de regionale realisatie agenda RRA), met daarin afspraken over de aantallen te realiseren woningen, de aandelen sociale huur en middensegment en randvoorwaarden om de ontwikkelingen mogelijk te maken in de vorm van de bijdragen die de provincie en het Rijk moeten leveren, bijvoorbeeld in termen van infrastructuur. Er is in beide regio's sprake van een lichte bestuurlijke samenwerking: de regio heeft geen besluitvormende bevoegdheden. Dit betekent dat de gemaakte afspraken moeten worden goedgekeurd door het college van B&W van de afzonderlijke gemeenten. De regionale samenwerking verloopt in beide regio's goed. De afstemming met de provincie is in beide regio's en voor de vier gemeenten een punt van zorg. In het coalitieakkoord 2023-2027 hebben Gedeputeerde Staten afspraken gemaakt die verder gaan dan de afspraken in de woondeals. Zo streven GS naar 40 procent sociale huur en maximaal 130 procent plancapaciteit en zien GS geen ruimte meer voor bouwen buiten de bebouwde kom. Het overleg met de provincie gaat naar het oordeel van de gemeenten en de regio's te veel over het beperken van bouwplannen en te weinig over het bevorderen van ontwikkelingen.

Effectief sturen op woonbeleid

De wettelijke taken, de regionale en landelijke ontwikkelingen en de regionale samenwerking bepalen de mogelijkheden om als raad effectief te kunnen sturen op het woonbeleid. Effectief woonbeleid voldoet aan onderstaande normen. Per gemeente zijn deze normen op basis van de documenten en interviews gescoord. Het overzicht staat in onderstaande tabel. De toelichting staat op de volgende pagina. Uit de score kunnen de aanbevelingen worden gedestilleerd omdat de verbetermogelijkheden zichtbaar worden. Gemeenten kunnen ook met elkaar vergeleken worden.

Toetsingscriteria	W	V	O	LV
Integraal beleid				
De doelen en definities van het beleid zijn SMART beschreven.	●	●	●	●
Het beleid is afgestemd met (boven)regionaal of nationaal beleid en regelgeving.	●	●	●	●
De doelen zijn in lijn met de Regionale Woondeal.	●	●	●	●
Het beleid is afgestemd met samenwerkingspartners die betrokken zijn in de uitvoering.	●	●	●	●
De gemeente heeft zicht op de ontwikkelingen op de woningmarkt en van de doelgroepen.	●	●	●	●
Effectieve uitvoering				
De beschikbare ambtelijke capaciteit is passend bij de opgave en de gemeentelijke rol	●	●	●	●
Er is een uitvoeringsprogramma dat bestaat uit een projectenoverzicht met prioritering (locatie, segment, bouwjaar), voldoende ambtelijke capaciteit (aantal fte/juiste expertise) en middelen (waaronder projectondersteuning).	●	●	●	●
Er is een woningbouwprogrammering van 130 procent van de bouwopgave en/of er is sprake van actief grondbeleid en/of op andere wijze is aannemelijk dat de bouwdoelstelling gehaald kan worden.	●	●	●	n.t.b.
De gemeente verankert gemeentelijk beleid ten aanzien van betaalbaarheid van woningen en andere doelen in anterieure overeenkomsten met ontwikkelaars.	●	●	●	●
De gemeente heeft jaarlijks prestatieafspraken die concreet zijn en aansluiten bij de doelen van het woonbeleid.	●	●	●	●
De gemeente maakt gebruik van de mogelijkheden die de Huisvestingswet biedt om te sturen op doelgroepen bij toewijzing van sociale huurwoningen.	●	●	●	●
De gemeente heeft beleid over instandhoudingstermijnen van sociale huurwoningen en betaalbare woningen.	●	●	●	●
De gemeente maakt gebruik van de Versnellingsstafel of andere ondersteuning.	●	●	●	●
De gemeente heeft passende instrumenten voor de verduurzaming van de corporatiewoningen.	●	●	●	●
De gemeente heeft passende instrumenten voor het langer zelfstandig thuis wonen. De woonzorgvisie is vastgesteld.	●	●	●	●
Zicht op realisatie				
De gemeente heeft zicht op de eigen realisatie en die van externe actoren.	●	●	●	●
Het is aannemelijk dat de gemeente haar eigen doelstellingen kan realiseren.	●	●	●	n.t.b.
Het is aannemelijk dat externe actoren hun doelstellingen kunnen realiseren.	●	●	●	n.t.b.
Monitoring en bijsturing door de raad				
De informatievoorziening aan de gemeenteraad is tijdig, actueel, begrijpelijk en conform de gemaakte afspraken.	●	●	●	●
De gemeenteraad heeft zicht op de output en effecten van het woonbeleid.	●	●	●	●
De gemeenteraad heeft zicht op de invloed die zij kan uitoefenen.	●	●	●	●

Onderzoeksvragen ten aanzien van integraal beleid

Het woonbeleid wordt, zeker sinds het sluiten van de woondeals (regionale realisatieagenda RRA), in belangrijke mate bepaald door (boven)regionale afspraken. Voor alle vier de gemeenten geldt dat de woondeals ervoor hebben gezorgd dat doelstellingen ten aanzien van betaalbare woningen zijn aangescherpt: nu geldt overal voor nieuwe plannen dat daar 30 procent sociale huur en 35 procent betaalbare woningen gerealiseerd moeten worden. De gemeenten Voorschoten en Oegstgeest hebben dit inmiddels doorvertaald in een nieuwe woonvisie. In de gemeenten Wassenaar en Leidschendam-Voorburg is dit nog niet gebeurd en zijn de regionale afspraken leidend, boven het lokale beleid. De nieuwe woonvisies bevatten concretere doelen.

Onderzoeksvragen ten aanzien van effectieve uitvoering

Gemeenten kunnen sturen op het realiseren van doelen van het woonbeleid via **prestatieafspraken** met woningbouwcorporaties en **anterieure overeenkomsten** met ontwikkelaars. In alle vier de gemeenten vindt dit plaats. Betrokken partijen zijn het meest positief over de prestatieafspraken in Leidschendam-Voorburg. De andere prestatieafspraken zijn eerder intenties dan afspraken. De woondeals zijn in alle vier de gemeenten aanleiding om de prestatieafspraken voor 2025 concreter te maken.

Van ontwikkelaars wordt door de overheid verwacht dat zij in elk project een deel sociaal en betaalbare woningen bouwen. Die randvoorwaarde maakt een gezonde exploitatie veel moeilijker. Daarnaast zijn de bouwkosten en loonkosten sterk gestegen. Ontwikkelaars vragen gemeenten om voor deze gewijzigde omstandigheden begrip te hebben en mee te denken over oplossingen. Ook vragen zij om consistentie in beleid en uitvoering. Ontwikkelaars lopen risico bij planontwikkeling wanneer de gemeente onvoldoende zorgt voor continuïteit bij afspraken over plancondities. Zowel op bestuurlijk als ambtelijk niveau is er een sterke behoefte aan een vast aanspreekpunt, bij voorkeur een ervaren projectleider die vertrouwd is met de procedures en processen binnen de gemeentelijke organisatie. De gemeentelijke organisatie wordt door ontwikkelaars vaak als traag en ingewikkeld ervaren vanwege de versnipperde besluitvorming en complexiteit van de processen. Het sluiten van (anterieure) overeenkomsten verloopt vaak langzaam en stroef, waarbij soms nieuwe voorwaarden worden toegevoegd door de gemeente. Het zou volgens hen wenselijk zijn dat processen gestroomlijnd worden en er gewerkt wordt met een vaste set aan uitgangspunten waarbij in specifieke gevallen mandaat is om af te wijken.

Waar de doelen van het woonbeleid niet altijd even duidelijk zijn, is de doorvertaling naar een **uitvoeringprogramma of woningbouwprogrammering** dat ook niet overal. De huidige programma's lijken een samenstelling van individuele projecten ontwikkeld door marktpartijen. Wel is er een verschuiving merkbaar naar meer sturing op sociaal en betaalbaar wonen in nieuwe plannen. Er is beperkt inzicht in de fasering/programmering (wanneer mag verwacht worden dat de plannen uitgevoerd worden). In Leidschendam-Voorburg is niet duidelijk welke plannen vóór 2030 opgeleverd kunnen worden. Uit de terminologie uit de woonvisies wordt niet altijd duidelijk of de doelen gaan over bruto (inclusief sloop en vervangende nieuwbouw) of netto toevoegingen. Om de woningtekorten op te lossen zouden netto toevoegingen nodig zijn. De regionale afspraken betreffen bruto toevoegingen. Dit zorgt voor een vertekening van de realisatie van sociale huur. Bij sloop en vervangende nieuwbouw lijken er sociale huurwoningen te worden gerealiseerd terwijl er in werkelijkheid geen nieuwe woningen bijkomen. Het toetsen van doelstellingen uit de woonvisies op concreetheid en uitvoering is derhalve lastig.

In de vier gemeenten is de **ambtelijke capaciteit** krap. Dit is een landelijk probleem, zeker bij kleinere gemeenten. Gemeenten hebben moeite om personeel voor de grote maatschappelijke opgaven zoals wonen te vinden en vast te houden. In Leidschendam-Voorburg heeft de gemeente vreemd genoeg besloten om van een ontwikkel- naar een beheergemeente te gaan, als onderdeel van bezuinigingen. De gemeenten ervaren dat het bouwdoosje, zowel qua proces als uitvoering, complex is en daarom veel aandacht vraagt. Het volgen van landelijke regelgeving en het vertalen daarvan naar gemeentelijke verordeningen verloopt moeizaam, waardoor er vaak sprake is van ad-hoc werkzaamheden. Daarnaast beseft men dat, na mogelijke invoering van de 'Wet Versterking regie op de Volkshuisvesting', er nog meer van gemeenten wordt verwacht. Dit vraagt om extra ambtelijke capaciteit. Externe partijen, zoals woningcorporaties en ontwikkelaars, verwachten ondersteuning van de gemeentelijke organisatie bij procedurele zaken, zowel aan de voorkant van het proces als bij bijvoorbeeld de indiening en afwikkeling van initiatieven. Het merendeel van de geïnterviewden is ontevreden over deze ondersteuning. Daarnaast is er ontevredenheid over het ontbreken van de juiste expertise, met name op het gebied van planeconomie. Ook worden er door het gebrek aan ambtelijke capaciteit subsidies misgelopen, waarvan sommigen juist bedoeld zijn om gemeenten extra middelen of capaciteit te bieden.

In de praktijk wordt er relatief veel gewerkt met ingehuurde krachten, wat de continuïteit in complexe projecten als ruimtelijke ontwikkelingen niet ten goede komt. Uit de interviews komt naar voren dat het dan helpt als **werkprocessen worden gestandaardiseerd** (hier werkt men aan in Voorschoten), als de omgevingsvisie duidelijke kaders geeft (dit is het geval in Oegstgeest) of als de raad per project een kaderstellende notitie vaststelt voordat gemeenten en ontwikkelaars plannen gaan uitwerken (in Leidschendam-Voorburg geven externe stakeholders aan dit te missen waardoor processen vertragen).

De vier gemeenten hebben (zeer) beperkt eigen grond. Woningcorporaties zijn voor het realiseren van hun bouwopgave afhankelijk van ontwikkelingen van commerciële partijen (waarbij zij de sociale huur kunnen overnemen) of van gemeentelijke locaties zoals een oude school of een gemeentewerf. Gemeenten zijn formeel geen partij in de onderhandelingen tussen corporaties en ontwikkelaars maar kunnen wel contacten leggen. Via de **doelgroepenverordening** leggen gemeenten vast dat sociale huur en betaalbare huur en koop langjarig beschikbaar moet blijven voor de doelgroep (de zogenaamde instandhoudingstermijnen). Wassenaar en Oegstgeest hebben hun doelgroepenverordening nog niet geactualiseerd, wat betekent dat daar de (beperkte) wettelijke termijn van 10 jaar geldt. Een gevolg is dat niet woningcorporaties maar (institutionele) beleggers deze woningen kunnen gaan beheren, wat in de praktijk ook voorkomt. Woningcorporaties willen dat de gemeenten hier meer werk van maken.

Gemeenten kijken ook of zij actief gronden kunnen verwerven (**actief grondbeleid**). Uit de interviews wordt duidelijk dat hiervoor de financiële mogelijkheden ontbreken in de gemeente of dat het risico voor de gemeente te groot is. Woningcorporaties pleiten echter voor een meer proactieve houding van de gemeenten. Zij geven aan dat er beter gekeken kan worden naar mogelijkheden van herontwikkelingen van maatschappelijk vastgoed in combinatie met wonen.

Een van de opgaven vanuit de woondeals is het opstellen van een **woonzorgvisie**. In Leidschendam-Voorburg is die al vastgesteld. Wassenaar is begonnen met de voorbereidingen en Voorschoten en Oegstgeest pakken dit in sub-regioverband op.

De regionale **versnellingstafels** zijn in de opstartfase. Er zijn nog geen successen te melden maar het instrument wordt wel als kansrijk gezien. Gemeenten maken beperkt gebruik van **subsidiemogelijkheden** om dat projecten niet aan de voorwaarden voldoen of omdat de ambtelijke capaciteit ontbreekt.

Onderzoeksvragen ten aanzien van realisatie

De gemeenten kiezen veelal voor binnenstedelijke verdichting, niet alleen omdat dit landelijk en provinciaal beleid is, maar ook omdat de meeste gemeenten geen mogelijkheden (meer) hebben om grootschalige nieuwbouw buiten de bebouwde kom te realiseren. Echter, er zitten grenzen aan de ruimte die binnen de bebouwde kom beschikbaar is. Daarbij is het planproces ingewikkelder: er zijn meer belangen en randvoorwaarden om rekening mee te houden, de kosten zijn hoger en er kan meer lokale weerstand zijn. Hierdoor is er een groter risico op een langere doorlooptijd en op afstel van de plannen.

Om te beoordelen of de bouwdoelstelling realistisch is, hebben we gekeken naar het aantal woningen dat in de afgelopen periode is opgeleverd en hoeveel plancapaciteit er is (richtinggevend is 130% plancapaciteit ten opzichte van de doelstelling). Ook is in beeld gebracht of dit bruto (dus inclusief sloop en vervangende nieuwbouw) of netto is (dus daadwerkelijke toevoegingen aan de woningvoorraad). Onderstaande tabel geeft een overzicht. Hierbij moet worden opgemerkt dat de BAG realisatie netto is. In beide regio's (Haaglanden en Holland Rijnland) wordt in de regionale woondeal gesproken over bruto aantallen.

	Netto realisatie 2014-2023	Gemiddelde netto realisatie per jaar (2014-2023)	Doelstelling t/m 2030	Gemiddeld per jaar nodig om doelstelling te halen	Plancapaciteit tot 2030	Op koers?
Wassenaar	89	10	+991 woningen (2021-2030)	99	96% netto	Nee
Voorschoten	486	54	+1.000 woningen (2023-2030)	125	100% bruto	Nee
Oegstgeest	872	97	+1.400 woningen (2020-2030)	127	166% netto	Ja
Leidschendam-Voorburg	1.515	168	+2.262 woningen (2023-2030)	283	5.500 tot 2040, onduidelijk welke tot 2030	n.t.b.

Hoewel de gemeenten zelf aangeven dat de doelen realistisch zijn, blijkt dat alleen in Oegstgeest uit de woningbouwplanning. In Wassenaar en Voorschoten is in de plancapaciteit geen rekening gehouden met uitval. Er is momenteel geen ambtelijke capaciteit om extra initiatieven (waarvoor

zich wel initiatiefnemers hebben gemeld) in behandeling te nemen. Naast een gebrek aan ambtelijke capaciteit is het gebrek aan ruimte een belemmerende factor. Er zal dus gekeken moeten worden naar andere locaties: dit kan buitenstedelijk ('een straatje erbij'), óf binnenstedelijk door middel van creatieve manieren zoals optoppen, flexwoningen, woningsplitsing, verdichten of herontwikkelen van maatschappelijk vastgoed.

Voorgaand overzicht laat niet zien hoeveel betaalbare woningen er gerealiseerd kunnen worden als alle plannen doorgaan. Dergelijke gegevens zijn niet beschikbaar in openbare bronnen. Duidelijk is dat de plannen die op de woningbouwprogrammeringen staan voor een belangrijk deel plannen zijn waarin afspraken zijn gemaakt op basis van oud beleid, dus minder dan 30 procent sociaal en 35 procent betaalbaar. Het nieuwe beleid moet vorm krijgen in nieuwe plannen. Dit maakt het tekort aan ambtelijke capaciteit om nieuwe plannen op te pakken extra problematisch.

Onderzoeksvragen ten aanzien van informatievoorziening aan de gemeenteraad

Bij de gemeenten ontbreekt het aan een vast ritme van informatiestroom naar de gemeenteraad. In plaats daarvan wordt informatie op ad-hoc-basis aangeleverd. Niet duidelijk is hoeveel woningen in welke segmenten in de afgelopen jaren zijn opgeleverd. Doordat de gemeenten intern geen monitoringssysteem hebben voor de voortgang van de woningbouw, wordt de gemeenteraad verwezen naar de begrotingsstukken voor informatie op dit gebied. Die stukken geven hooguit een beeld van wat er in het afgelopen jaar is gerealiseerd maar niet in hoeverre de doelstellingen gehaald kunnen worden. De raden zijn wel betrokken bij het voortraject van locatieontwikkeling, waarbij zij input leveren over de invulling van percelen, bouwhoogtes, en segmenten van de woningbouwprojecten. De sturing van de raden is in sterke mate gericht op het behoud van de karakteristieke identiteit van de eigen gemeente en de belangen van de eigen inwoners en in mindere mate op het realiseren van de maatschappelijke opgaven om woningen voor alle doelgroepen te realiseren, aldus in- en extern betrokkenen. De wens van raadsleden om het karakter van de eigen gemeente te behouden strookt niet met de (met Rijk en provincie afgesproken) bouwopgave.

7.2 Aanbevelingen: beantwoording centrale onderzoeksvraag

De centrale onderzoeksvraag luidt: *Hoe kunnen de vier gemeenten de effectiviteit en efficiency van het gemeentelijk woonbeleid bevorderen?*

Op basis van de conclusies formuleren wij de volgende aanbevelingen die de kaderstellende en controlerende rol van de gemeenteraad kunnen versterken:

1. Gemeenten Wassenaar en Leidschendam-Voorburg: zorg ervoor dat de woonvisie actueel is en in lijn met regionale doelstellingen. Houd hierbij rekening met de actuele woningbehoeftecijfers en de noodzaak van het realiseren van betaalbare woningen. Houd ook rekening met de taakstelling voor statushouders en mensen die uit een instelling komen. Maak duidelijk hoeveel woningen geschikt moeten zijn voor senioren en mensen met een zorgvraag. Stel een beperkte set SMART doelstellingen vast die aansluiten bij de wettelijke taken: voldoende woningen en huisvesting van doelgroepen.
2. Anticipeer op de Wet versterking regie op de volkshuisvesting. De uitvoering ervan vergt naar verwachting extra ambtelijke capaciteit voor gemeenten.

3. Stel een omgevingsvisie op waarin zoeklocaties zijn aangewezen voor het toevoegen van woningen. Beoordeel of vigerende kaderstellende nota's zoals de hoogbouwvisie en mobiliteitsvisie toereikend zijn om dergelijke ontwikkelingen (binnen bestaand stedelijk gebied) mogelijk te maken. Geef aan hoe (nieuw)bouwplannen geprioriteerd worden in de uitvoering.
4. Geef het college de opdracht om een woningbouwprogrammering/uitvoeringsprogramma op te stellen dat uitgaat van de landelijk geadviseerde planvoorraad van 130 procent om uitval op te kunnen vangen. Stel daar ook ambtelijke capaciteit voor beschikbaar. Maak expliciet of het om bruto of netto toevoegingen gaat. Maak minimaal duidelijk hoeveel sociale huurwoningen *netto* worden toegevoegd.
5. Maak gebruik van instrumenten van actief grondbeleid om gewenste ontwikkelingen mogelijk te maken. Kijk daarbij naar mogelijkheden van flexwoningen, 'een straatje erbij' en het herontwikkelen van maatschappelijk vastgoed of openbare ruimte. Verleid institutionele beleggers en woningcorporaties tot optoppen en verdichten. Geef particuliere eigenaren mogelijkheden tot woningsplitsen.
6. Geef het college de opdracht om werkprocessen te standaardiseren. Ambtelijke capaciteit is een probleem, daarom moet de uitvoering efficiënter. Ingrediënten daarbij zijn:
 - Maak gebruik van expertise bij andere gemeenten, die bepaalde processen al hebben doorlopen of bepaalde verordeningen al hebben vastgesteld.
 - Standaardiseer werkprocessen in lijn met de Omgevingswet.
 - Laat de gemeenteraad voor plannen met impact een kaderstellende notitie vaststellen. Maak duidelijk wat het maatschappelijke belang is van de betreffende ontwikkeling.
 - Zorg voor een eenduidige participatieverordening met betrekking tot woonprojecten. Maak hierin duidelijk dat de gemeente de hoeder is van het algemeen belang en verantwoordelijk is voor het realiseren van maatschappelijke opgaven.
 - Waarborg continuïteit van eerder gemaakte afspraken met ontwikkelaars en woningcorporaties op zowel ambtelijk als bestuurlijk niveau.
7. Gemeenten Wassenaar en Oegstgeest, geef prioriteit aan de actualisatie van de doelgroepenverordening om de instandhoudingstermijnen voor betaalbare woningen te waarborgen.
8. Geef het college de opdracht om een woonmonitor te ontwikkelen. Maak zowel inzichtelijk welke harde plancapaciteit is gerealiseerd als welke woningen zijn opgeleverd. Veel informatie is (openbaar) beschikbaar, maar niet in een vorm die voor raadsleden toegankelijk is. Vanuit de inhoud van de woonvisie zou het logisch zijn wanneer de raad per kalenderjaar een overzicht krijgt van:
 - Vastgestelde omgevingsplanruimte, verdeling naar segmenten (gemeente)
 - Verleende bouw- en splitsingsvergunningen, verdeling naar segmenten (gemeente)
 - Het aantal toegevoegde woningen aan de woningvoorraad, realisatie minus sloop (BAG).
 - Het aandeel sociale huurwoningen in de woningvoorraad (waarstaatjegemeente.nl).
 - Het aandeel opgeleverde sociale huurwoningen (woningcorporaties, ontwikkelaars).
 - Het aandeel opgeleverde woningen in het middensegment (ontwikkelaars).

- Plaatsing bijzondere doelgroepen: statushouders, uitstromers, gemeentespecifieke doelgroepen (gemeente, zorgpartijen, woningcorporaties).
 - Realisering huisvesting bijzondere doelgroepen (gemeente, zorgpartijen, woningcorporaties, ontwikkelaars).
9. Vraag het college om in de monitor de meerjarige trendontwikkeling aan te geven zodat duidelijk wordt in hoeverre de realisatie in lijn is met de doelen. Vraag als raad inzicht in de knelpunten die in de praktijk optreden. Vraag aan het college geïnformeerd te worden over de benodigde randvoorwaarden (regelingen, capaciteit, bijdrage andere overheden, et cetera). En vraag aan het college om scenario's zodat de raad kan bijsturen.

Bijlage 1 Onderzoeksverantwoording

Het rekenkameronderzoek kent vier fasen: de aankondiging, de deskresearch, de verdieping en tot slot de analyse en rapportage.

Fase 1: Aankondiging

Het onderzoek startte op 30 november 2023 met een online ambtelijke kick-off met de ambtelijke contactpersonen van de vier gemeenten. Naast een toelichting op de uitgangspunten van het onderzoek werd dit gesprek benut om praktische afspraken te maken over het verkrijgen van relevante informatie, planning van de interviews en groepsbijeenkomsten, te interviewen externe actoren en overige zaken.

Fase 2: Deskresearch

Voor dit onderzoek zijn relevante landelijke onderzoeken geraadpleegd over de woningmarkt, de rol van de gemeente in relatie tot andere stakeholders en de (effectiviteit van) beschikbare gemeentelijke instrumenten voor de bestaande woningvoorraad en nieuwbouw.

Voor het verdiepende deel naar de effectiviteit van het woonbeleid zijn gemeentelijke en regionale documenten geraadpleegd die samenhangen met woonbeleid. Het gaat om beleidsdocumenten, relevante raadsinformatiebrieven en collegeberichten en cijfermatige ontwikkelingen. Een lijst met geraadpleegde bronnen is opgenomen in Bijlage 3.





Fase 3: Verdieping

In week 2 tot en met week 8 van 2024 vonden interviews plaats met ambtelijk en bestuurlijk betrokkenen en met externe actoren bij de uitvoering van het woonbeleid. Een lijst met geïnterviewde personen is opgenomen in Bijlage 2. De interviews vonden plaats op locatie of via beeldbellen. In sommige gevallen betrof het een duo-interview of een groepsinterview. Van alle interviews zijn gespreksverslagen opgesteld, die ter accordering aan de geïnterviewden zijn voorgelegd.

Fase 4: Analyse en rapportage

In deze fase zijn de uitkomsten van het onderzoek geanalyseerd om te komen tot de beantwoording van de deelvragen en centrale onderzoeksvraag. Allereerst zijn de resultaten uit de deskresearch (feitelijkheden over doelen, instrumenten, uitvoering en realisatie) gekoppeld aan de resultaten van de interviews. De informatie uit de interviews is enerzijds gebruikt om hiaten in de deskresearch op te vullen en anderzijds om het perspectief van stakeholders en betrokkenen op de doelen, uitvoering, realisatie en informatievoorziening helder te krijgen. Belangrijk hierbij is dat resultaten uit de interviews alléén meegenomen zijn als ze ofwel aansluiten bij de bevindingen uit de deskresearch ofwel door meerdere geïnterviewden zijn genoemd.

De bevindingen zijn vervolgens getoetst aan het normenkader: zijn ze in lijn met wat je mag verwachten van effectief overheidsbeleid in alle fasen van de beleidscyclus? Hierbij is gebruik gemaakt van vier categorieën met een kleurcode.

-  : er is geen verbeterpotentieel
-  : er is verbeterpotentieel
-  : verbeteringen zijn noodzakelijk
-  : verbeteringen zijn dringend nodig
- N.t.b. : (nog) niet te beoordelen

De resultaten van het onderzoek zijn beschreven in een concept-nota van bevindingen.

Fase 5: Ambtelijk wederhoor en bestuurlijke reactie

De concept-nota van bevindingen is voorgelegd aan de ambtelijke organisatie in het kader van het ambtelijk wederhoor. De ambtelijke reactie is door de rekenkamer ontvangen. Na verwerking hiervan is het eindrapport, inclusief conclusies en aanbevelingen, door de rekenkamer aangeboden aan het college ten behoeve van een bestuurlijke reactie.

Bijlage 2 Lijst geïnterviewde personen

#	Organisatie	Functie
1	Gemeente Leidschendam-Voorburg	Beleidsmedewerker Wonen
2	Gemeente Leidschendam-Voorburg	Beleidsmedewerker Wonen
3	Gemeente Leidschendam-Voorburg	Ambtelijk opdrachtgever ruimtelijke projecten
4	W.B.V. St. Willibrordus	Directeur-Bestuurder
5	Gemeente Wassenaar	Beleidsadviseur Wonen
6	Gemeente Wassenaar	Projectleider
7	Gemeente Wassenaar	Projectleider
8	Gemeente Wassenaar	Projectleider
9	Bestuurlijke Tafel Wonen Haaglanden	Secretaris
10	Vidomes	Directeur-Bestuurder
11	Vidomes	Accounthouder Leidschendam-Voorburg
12	Vidomes	Assetmanager Leidschendam-Voorburg
13	Gemeente Wassenaar	Wethouder
14	Gemeente Leidschendam-Voorburg	Wethouder
15	ABB Bouwgroep	Projectmanager
16	Borghese Real Estate	Projectontwikkelaar
17	Gemeente Oegstgeest	Beleidsmedewerker Wonen
18	Gemeente Oegstgeest	Projectleider
19	Gemeente Oegstgeest	Beleidsmedewerker huisvesting kwetsbare inwoners
20	Gemeente Oegstgeest	Wethouder
21	MeerWonen	Directeur-Bestuurder
22	Holland Rijnland	Strategisch adviseur
23	Gemeente Voorschoten	Beleidsmedewerker Wonen
24	Gemeente Voorschoten	Concern controller
25	Gemeente Voorschoten	Projectleider Verkeer, Bouwen en Wonen
26	Gemeente Voorschoten	Projectleider Ruimtelijke Ordening
27	Gemeente Voorschoten	Wethouder
28	Niersman	Ontwikkelingsmanager
29	De Sleutels	Teamleider verhuur

Bijlage 3 Lijst geraadpleegde bronnen

Landelijke bronnen

- ABF (2023): Primos-prognose 2023 | Primos-prognose 2023
- Aedes: Samenvatting Wet Versterking Regie op de volkshuisvesting | [aedes.nl](https://www.aedes.nl)
- Aedes (2022): Definiëring sociale huur | [aedes.nl](https://www.aedes.nl)
- Aedes (2024): uitvoeringsagenda-wonen ([aedes.nl](https://www.aedes.nl))
- Algemeen Dagblad (2022): Leencapaciteit huizenkopers onder druk door almaar stijgende hypotheekrente | Nieuwsbericht | [ad.nl](https://www.ad.nl)
- Algemeen Dagblad (2023): Huizenkopers haken massaal af, woningbouw stort in: 'Dramatische terugval' | Artikel | [ad.nl](https://www.ad.nl)
- I&O Research (2020): Verkenning rollen op de woningmarkt | Rapport | [ioresearch.nl](https://www.ioresearch.nl)
- Milieu Centraal: Aardgasvrij wonen | [milieucentraal.nl](https://www.milieucentraal.nl)
- Ministerie van BZK: Huurverhoging in 2022 | Nieuwsbericht | [volkshuisvestingnederland.nl](https://www.volkshuisvestingnederland.nl)
- Ministerie van BZK: Nationale Woon- en Bouwagenda | [volkshuisvestingnederland.nl](https://www.volkshuisvestingnederland.nl)
- Ministerie van BZK: Opkoopbescherming | [volkshuisvestingnederland.nl](https://www.volkshuisvestingnederland.nl)
- Ministerie van BZK: Woondeals | [volkshuisvestingnederland.nl](https://www.volkshuisvestingnederland.nl)
- Ministerie van BZK (2019): Rijk en regio Amsterdam tekenen woondeal voor meer betaalbare woningen | Nieuwsbericht | [volkshuisvestingnederland.nl](https://www.volkshuisvestingnederland.nl)
- Ministerie van BZK (2022): Nationale belangen en opgaven | Ontwerp NOVI | [novistukken.nl](https://www.novistukken.nl)
- Ministerie van BZK (2023): Bouw 220.000 woningen met Woondeal Noord-Holland Noord, Flevoland en MRA | Nieuwsbericht | [volkshuisvestingnederland.nl](https://www.volkshuisvestingnederland.nl)
- Ministerie van BZK (6 maart 2024): Brief Woningbouwopgave Zuid Holland
- Nul20 (2023): Stijgende rente beperkt bouwambities woningcorporaties | Artikel | [nul20.nl](https://www.nul20.nl)
- Overheid.nl: Wet versterking regie volkshuisvesting | [internetconsultatie.nl](https://www.internetconsultatie.nl)
- Platform31 en Expertisecentrum Flexwonen (2020): Flexwonen als opstap naar zelfstandig wonen | Nieuwsbericht | [platform31.nl](https://www.platform31.nl)
- Rabobank (2022): Het effect van stijgende bouwkosten op nieuwbouwprojecten en grondprijzen | Artikel | [rabobank.nl](https://www.rabobank.nl)
- Rabobank (2024): [De huizenprijzen stijgen weer stevig](https://www.rabobank.nl) | Artikel | [Rabobank](https://www.rabobank.nl)
- Rijksoverheid (2020): Minister jaagt woningbouw verder aan | Nieuwsbericht | [rijksoverheid.nl](https://www.rijksoverheid.nl)
- Rijksoverheid (2022): Meer regie op Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening | Nieuwsbericht | [rijksoverheid.nl](https://www.rijksoverheid.nl)
- Rijksoverheid (2022): Programma 'Een thuis voor iedereen' | Rapport | [rijksoverheid.nl](https://www.rijksoverheid.nl)
- Rijksoverheid (2022): [Meer regie op Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening](https://www.rijksoverheid.nl) | Nieuwsbericht | [Rijksoverheid.nl](https://www.rijksoverheid.nl)
- Rijksoverheid (2022): Nationaal Isolatieprogramma | Publicatie | [rijksoverheid.nl](https://www.rijksoverheid.nl)
- Rijksoverheid (2023): Wetsvoorstel versterking regie volkshuisvesting in consultatie | Nieuwsbericht | [rijksoverheid.nl](https://www.rijksoverheid.nl)
- Rijksoverheid (2023): Woningbouwopgave stijgt naar 981.00 tot en met 2030 | Nieuwsbericht | [rijksoverheid.nl](https://www.rijksoverheid.nl)
- Rijksoverheid (2024): Overzicht huisvesting vergunninghouders 1 januari 2024 | [rijksoverheid.nl](https://www.rijksoverheid.nl)
- Rijksoverheid (2024): Wetsvoorstel Versterking regie volkshuisvesting naar Tweede Kamer | Nieuwsbericht | [Rijksoverheid.nl](https://www.rijksoverheid.nl)
- RVO (2017): Energieprestatie indicatoren – BENG | [rvo.nl](https://www.rvo.nl)
- RVO (2018): Regio Deals | [rvo.nl](https://www.rvo.nl)
- CBS (2023): [92 procent woningen op aardgas begin 2019](https://www.cbs.nl) ([cbs.nl](https://www.cbs.nl))
- [Volkshuisvestingnederland.nl](https://www.volkshuisvestingnederland.nl) | [Wet versterking regie op de volkshuisvesting naar RvS](https://www.volkshuisvestingnederland.nl)

- UWV (2024): [Arbeidsmarkt koelt verder af in 2024, maar ook blijvende tekorten \(uwv.nl\)](#)
- KVK (2024): [Conjunctuurenquête Nederland \(COEN\) | Ondernemersplein \(kvk.nl\)](#)
- Binnenlands Bestuur (2022): [Onderzoek: ambtenarentekort barrière voor nieuwbouw \(binnenlandsbestuur.nl\)](#)
- Binnenlands Bestuur (2024): [Gemeenten hebben tot 2200 fte tekort voor woningbouw \(binnenlandsbestuur.nl\)](#)

Regionale bronnen

Rekenkameronderzoek

- Rekenkamer WVOLV (2016): [Woonvisies in het vizier, een aandachtspuntenlijst voor de gemeenteraden - Rekenkamercommissie \(rekenkamerwvolv.nl\)](#)

Zuid-Holland:

- Provincie Zuid-Holland (2023): Regionale Realisatieagenda Wonen Haaglanden (regionale woondeal) | [zuid-holland.nl](#)
- Provincie Zuid-Holland (2023): Woningbehoefteraming 2023 | [Woningbehoefteraming 2023 - Provincie Zuid-Holland](#)
- Provincie Zuid-Holland (2023): [Coalitieakkoord 2023-2027 - Provincie Zuid-Holland](#)
- Omroep West (2024): [Dit kan averechts werken', minister vreest dat woningcrisis in Zuid-Holland niet verdwijnt - Omroep West](#)

Haaglanden:

- Woningmarktregio Haaglanden (2021): Voorstel afspraken huisvesting uitstromers uit instellingen.
- Haaglanden (2022): Woonvisie woningmarktregio Haaglanden | [Woonvisie woningmarktregio Haaglanden](#)
- Haaglanden (2023): Regionale realisatieagenda regio Haaglanden 2023 | [Regionale Realisatieagenda regio Haaglanden 2023](#)
- Haaglanden (2023): Woonruimteverdeling in Haaglanden | [Woonruimteverdeling in Haaglanden](#)

Holland Rijnland:

- Holland Rijnland (2023): Regionale woonagenda Holland Rijnland 2023 | [Regionale Woonagenda Holland Rijnland 2023](#)
- Holland Rijnland (2023): Regionale realisatieagenda Holland Rijnland | [Regionale realisatieagenda | Holland Rijnland](#)
- Holland Rijnland (2023): Regionale huisvestingsverordening Holland Rijnland 2024 | [Regionale huisvestingsverordening Holland Rijnland 2024](#)

Gemeentelijke bronnen

Leidschendam-Voorburg:

- Leidschendam-Voorburg: raadsbesluit Bouwsteen Groene Woongemeente (2021) | [lv.bestuurlijkeinformatie.nl](#)
- Leidschendam-Voorburg: Bouwsteen Groene Woongemeente (2021) | [lv.bestuurlijkeinformatie.nl](#)
- Leidschendam-Voorburg (2022): Woonzorgvisie | [lv.bestuurlijkeinformatie.nl](#)
- Leidschendam-Voorburg (2022): Coalitieakkoord | [lv.bestuurlijkeinformatie.nl](#)
- Leidschendam-Voorburg (2022): Prestatieafspraken | <https://www.lv.nl/prestatieafspraken-sociaal-wonen>

- Leidschendam-Voorburg (2024): Prestatieafspraken Jaarschijf 2024 | www.lv.nl/prestatieafspraken-sociaal-wonen
- Leidschendam-Voorburg (2024): Woonagenda 2024-2027 | <https://www.lv.nl/beleid-bouwen-en-wonen>
- Leidschendam-Voorburg (2023): Uitvoeringsprogramma duurzaamheid 2023 – 2026 | <https://www.lv.nl/file/uitvoeringsprogramma-duurzaamheid-2023-2026>
- Leidschendam-Voorburg (2018): Convenant Huisvesting kwetsbare groepen | <https://www.lv.nl/beleid-bouwen-en-wonen>
- Leidschendam-Voorburg (2020): Concept evaluatie Convenant huisvesting kwetsbare groepen
- Leidschendam-Voorburg (2022): Verordening sociale en middeldure woningbouw | overheid.nl
- Leidschendam-Voorburg (2023): Huisvestingsverordening | overheid.nl
- Leidschendam-Voorburg (2021): Bestedingsplan Langer zelfstandig wonen | lv.bestuurlijkeinformatie.nl
- Leidschendam-Voorburg (2023): Projectenboek | [Home](#) | [Projectenboek 2023 \(lv.nl\)](#)
- Leidschendam-Voorburg (2023): [8.3 Wonen en bouwen](#) | [Jaarstukken 2022 \(jaarverslag-2022.nl\)](#)

Wassenaar:

- Wassenaar (2021): Woonvisie 2021-2025 Grip op wonen | www.wassenaar.nl
- Wassenaar (2022): Coalitieakkoord Samen voor Wassenaar, koersvast, open en betrokken | [Coalitieakkoord](#) | [Wassenaar](#)
- Wassenaar: Wassenaar in Cijfers | [Wassenaar in Cijfers - Wonen - Wassenaar](#)
- W.B.V. St. Willibrordus (2021): Prestatieafspraken Wassenaar 2022 – 2025 | [Prestatieafspraken](#) | [WBV-Willibrordus](#)
- Wassenaar (2023): Huisvestingsverordening Wassenaar 2023 | [Huisvestingsverordening Wassenaar 2023](#) | [Lokale wet- en regelgeving \(overheid.nl\)](#)
- Wassenaar (2024): Planvoorraad (intern document, vertrouwelijk)
- Wassenaar (2023): Lokale Energiestrategie 2023-2026

Oegstgeest:

- Oegstgeest (2020): Woonvisie Oegstgeest 2020-2030 Samen verder bouwen aan karakter en kwaliteit | [Woonvisie](#) | [Oegstgeest](#)
- Oegstgeest (2021): Doelgroepenverordening gemeente Oegstgeest 2021 | [Doelgroepenverordening](#) | [Oegstgeest](#)
- Oegstgeest (2022): Coalitieakkoord Zorgen voor Oegstgeest | [Coalitieprogramma](#) | [Gemeente Oegstgeest](#)
- Oegstgeest (2022): Prestatieafspraken 2022-2024 gemeente Oegstgeest, woningcorporaties en huurdersorganisaties | [Prestatieafspraken](#) | [Oegstgeest](#)
- Oegstgeest (2022): Huisvestingsverordening gemeente Oegstgeest 2022 | [Huisvestingsverordening](#) | [Gemeente Oegstgeest 2022](#)
- Oegstgeest (2023): Addendum op de Woonvisie Oegstgeest 2020-2030 | [Addendum Woonvisie](#) | [Oegstgeest](#)
- Oegstgeest (2023): Planvoorraad (intern document, vertrouwelijk)

Voorschoten:

- Voorschoten (2020): Prestatieafspraken Gemeente Voorschoten 2020-2024 | [Prestatieafspraken Voorschoten](#) | [Voorschoten](#)

- Voorschoten (2022): Coalitieakkoord 2022-2026 Voorschoten in verbinding vooruit | [Coalitieakkoord | Voorschoten](#)
- Voorschoten (2022): Beleidsregel Lokaal Maatwerk Voorschoten | [Beleidsregel Lokaal Maatwerk Voorschoten](#)
- Voorschoten (2023): Woonvisie 2023-2027 |
- Voorschoten (2023): Jaarschijf en uitvoeringsagenda 2023 | (intern document)
- Voorschoten (2023): Informatiebrief 062 Voortgang lopende woningbouwprojecten | [Informatiebrief 062 Voortgang lopende woningbouwprojecten | Voorschoten](#)
- Voorschoten (2023): Raadsvoorstel actualisatie lokale huisvestingsverordening [Raadsvoorstel actualisatie lokale huisvestingsverordening | Voorschoten](#)
- Voorschoten (2023): Eerste wijziging van de doelgroepenverordening Voorschoten 2020 | [Eerste wijziging Doelgroepenverordening Voorschoten 2020](#)

Bijlage 4 Rekenkameronderzoek 2016

In 2016 heeft de Rekenkamer WVOLV onderzoek laten uitvoeren naar het woonbeleid. De aanleiding hiervoor was de destijds nieuwe Woningwet uit 2015, waarin staat dat de woonvisie de basis vormt voor prestatieafspraken tussen gemeenten, huurdersbelangenverenigingen en woningcorporaties. Het rapport gaf de gemeenteraden kaders (aanbevelingen) mee om de, toentertijd, nog op te stellen of recent opgestelde woonvisies te beoordelen. Die kaders zijn hieronder opgesomd en zijn onverminderd van toepassing.

Algemene aandachtspunten bij woonbeleid

- Keuze maken in rol in woonbeleid (regisserend, coördinerend, faciliterend) en zorgen dat deze aansluit bij de opgave
- Het SMART maken van de doelen (dus duidelijk beschreven, meetbaar, instrumenten)
- Opzet van Woonvisie is in lijn met de belangrijkste opgaven (dus thematisch, per doelgroep, etc.)
- Vaststellen van een Huisvestingsverordening
- Rekening houden met nieuwe wet- en regelgeving in de zorg
- Samenhang met andere beleidsterreinen in acht nemen

Onderbouwing van beleid

- Woonvisie moet doelen voor korte en lange termijn bevatten en gebaseerd zijn op actuele cijfers
- De ambities moeten realistisch zijn
- Relatie met andere beleidsterreinen wordt aangegeven

Relatie met corporaties en afstemming met andere gemeenten

- Woonbeleid is zo concreet geformuleerd dat gemeenten hun werkzaamheden erop kunnen afstemmen
- In de Woonvisie mogen geen taken worden neergelegd bij de woningcorporatie(s) die op grond van de Woningwet 2015 niet door woningcorporaties mogen worden uitgevoerd
- De Woningwet schrijft voor dat gemeenten op een aantal voorgenomen besluiten van woningcorporatie(s) een zienswijze geven. Het verdient aanbeveling de basis voor deze zienswijzen in het woonbeleid vast te leggen.
- Geen onredelijke eisen aan woningcorporaties
- Afgestemd met andere belanghebbenden gemeenten
- Woningbouwvoornemens zijn afgesteld met buurgemeenten en ladder voor duurzame verstedelijking

Rol van de gemeenteraad ten aanzien van de woonvisie

- De gemeente moet betrokken worden bij het vormgeven van het beleid
- De beleidsdoelen moeten geoperationaliseerd zijn zodat de raad uitvoering kan monitoren (SMART)
- Hiertoe kan de gemeenteraad een woonagenda of uitvoeringsplan opnemen.
- Het college faciliteert de controlerende taak van de raad, bijv. door verschaffen van periodieke monitoringsinformatie

Het normenkader van het huidige onderzoek gaat niet alleen in op de vaststelling van de woonvisie en de relatie met de woningcorporatie maar ook op die met de ontwikkelaars. Daarnaast richt het huidige onderzoek zich meer specifiek op recente wet- en regelgeving en de uitvoering van de woondeals. Daarbij is ook de ambtelijke uitvoeringscapaciteit een aandachtspunt. Het huidige onderzoek is geen opvolgingsonderzoek maar laat wel zien dat niet alle aanbevelingen van destijds zijn opgevolgd. Punten van zorg zijn de concreetheid van de doelen in de woonvisies, rekening houden met ontwikkelingen in de zorg, de uitvoerbaarheid van de afspraken met de woningcorporaties en de monitoringsinformatie voor de raad.

Contactgegevens

Ipsos I&O

Zuiderval 70

Postbus 563

7500 AN Enschede

053 - 200 52 00

KVK-nummer 08198802

info@ioresearch.nl

www.ioresearch.nl

Piet Heinkade 55

1019 GM Amsterdam

020 - 308 48 00

info@ioresearch.nl

www.ioresearch.nl