

Nota Woonbeleid

Beleidsinstrumenten Wonen

2025

Inhoudsopgave

Inhoudsopgave	2
1. Inleiding.....	3
1.1 Kaders	3
1.2 Doel van het woonbeleid.....	4
1.3 Het woonbeleid in relatie tot de woonvisie en de lokale woonzorgvisie.....	4
1.4 Wat gaat de gemeente Wassenaar ervoor doen.....	4
1.5 Uitwerking van het woonbeleid aan de hand van beleidsinstrumenten	4
1.6 Leeswijzer	5
2. Het woonbeleid en de Omgevingswet.....	6
2.1 Kaders voor het woonbeleid in relatie tot de Omgevingswet.....	6
2.2 Gebruik van open normen en beleidsregels in het omgevingsplan.....	6
2.3 De Huisvestingsverordening valt niet onder de Omgevingswet	6
3. Uitgangspunten voor het woonbeleid	7
3.1 Landelijke, provinciale en regionale beleidskaders	7
3.2 Rollen en verantwoordelijkheden.....	8
3.3 Huisvestingsverordening Wassenaar 2023	9
3.4 Beleidsinstrumenten	10
3.5 Opzetten vereveningsfonds	12
4. Beleidsregels	13
4.1 Beleidsregel sociale woningbouw en middensegment gemeente Wassenaar 2025.....	13
4.1.1 Uitgangspunten	13
4.2 Beleidsregel doelgroepen betaalbare woningbouw gemeente Wassenaar 2025.....	14
4.2.1 Uitgangspunten	14
4.3 Beleidsregel zelfbewoning en anti-speculatiebeding gemeente Wassenaar 2025.....	16
4.3.1 Zelfbewoningsplicht is voor nieuwbouw, opkoopbescherming voor bestaande bouw	16
4.3.2 Zelfbewoning	16
4.3.3 Anti-speculatiebeding	16
5. Monitoring.....	17
Bijlage: Infographic Samenhang woonbeleid gemeente Wassenaar	18

1. Inleiding

De woningmarkt in Nederland staat onder druk door sterke prijsstijgingen, een beperkt aanbod en een snelgroeiende bevolking. Vooral in de sociale huur- en middeldure huursegmenten en betaalbare koop zijn de tekorten groot. Jongeren, gezinnen en zorgbehoevenden vinden moeilijk geschikte huisvesting en de doorstroming stakt. Het oplossen van het woningtekort vergt versnelling in de bouw van nieuwe woningen en - daar waar mogelijk - het toekomstbestendig maken van bestaande woningen. Hiervoor zijn scherpe keuzes en gerichte maatregelen nodig om plannen tot 2030 en volgende jaren te realiseren.

De woningmarkt in Wassenaar is momenteel onevenwichtig, vooral door een tekort aan woningen voor middeninkomens. Deze groep valt vaak buiten zowel de sociale huursector als het koopsegment, waardoor de doorstroming stagneert. Om dit te verbeteren, streeft de gemeente ernaar dat bij nieuwbouwprojecten minimaal 40% van de woningen in het middensegment (middenhuur tot € 1.184,82, prijspeil 2025 (de grens wordt jaarlijks door het Rijk bepaald op grond van het Besluit huurprijzen woonruimte en gekoppeld aan 186 punten van het Woningwaarderingstelsel (WWS) en betaalbare koop tot € 405.000,-, prijspeil 2025 (deze grens wordt jaarlijks bij ministeriële regeling geïndexeerd) wordt gerealiseerd.

1.1 Kaders

Het woonbeleid van de gemeente Wassenaar, inclusief de lokale Woonzorgvisie, wordt vastgelegd in het Omgevingsplan. Het beleid richt zich op een evenwichtige verdeling van de woningvoorraad: 30% sociale huurwoningen, 40% middenhuur- en betaalbare koopwoningen en 30% woningen in de vrije sector. Hiermee bereidt de gemeente zich voor op de Wet versterking regie volkshuisvesting, die momenteel in behandeling is bij de Eerste Kamer. De datum van inwerkingtreding van deze wet is nog niet vastgesteld.

Daarnaast heeft de gemeente de Regionale Realisatieagenda Wonen Haaglanden (RRA) ondertekend, onderdeel van de landelijke woondeals. Binnen dit samenwerkingsverband hebben gemeenten, woningbouwcorporaties, de provincie en het Rijk afspraken gemaakt om de woningbouw in de regio te versnellen en te verbeteren. Wassenaar heeft de RRA in maart 2023 ondertekend en zich daarmee gecommitteerd aan het doel om te streven naar een sociale huurvoorraad van 30% in 2030.

De gemeenteraad heeft via diverse (beleids-)documenten – zoals de Structuurvisie Wassenaar 2025 van 22 maart 2017, de Woonvisie 2021–2025, de Begroting 2025, het Coalitieakkoord 2022–2026 en het Rekenkameronderzoek Effectiviteit woonbeleid van juli 2024 – benadrukt dat het woonbeleid beter moet aansluiten bij de lokale behoeften en de RRA, waaronder de doelstelling van tweederde betaalbare nieuwbouw. Door actief te sturen op woningtypen en doelgroepen, zowel door uitbreiding als door beter gebruik van de bestaande woningvoorraad, wil de gemeente meer grip krijgen op de woningmarkt en uitvoering geven aan de afspraken uit de RRA.

Daarnaast heeft de gemeenteraad met de motie 333 van 4 maart 2025 het college opgedragen om (juridische) beleidsinstrumenten te onderzoeken waarmee de woningmarkt in Wassenaar beter in beweging kan worden gebracht. Op dezelfde datum heeft de raad, met het geamendeerde raadsbesluit (Z/23/081235/409553) naar aanleiding van raadsinformatiebrief 130 'Appreciatie aanbevelingen Rekenkameronderzoek Effectief Woonbeleid', het college verzocht om onder andere de woonvisie te actualiseren en af te stemmen op de regionale doelstellingen, een toegankelijke woonmonitor te ontwikkelen en de werkprocessen te herzien.

1.2 Doel van het woonbeleid

Het in beweging krijgen van de woningmarkt in Wassenaar, het beter afstemmen van de woningvoorraad op de woonbehoefte, het bevorderen van doorstroming en het versterken van de leefbaarheid in wijken en buurten.

1.3 Het woonbeleid in relatie tot de woonvisie en de lokale woonzorgvisie

De Woonvisie Wassenaar 2021–2025 biedt het strategisch kader voor het gemeentelijk woonbeleid en richt zich op het gehele woningaanbod en de daarbij behorende opgaven. De lokale Woonzorgvisie vormt een nadere uitwerking hiervan en specificeert de kwantitatieve en kwalitatieve woningbehoefte van specifieke, veelal urgente doelgroepen. Daarnaast zal de woonzorgvisie aangeven welke zorg- en welzijnsvoorzieningen noodzakelijk zijn en welke gezamenlijke keuzes gemaakt moeten worden om voor deze doelgroepen een passende woonomgeving te creëren.

Met de Nota Woonbeleid stelt de gemeente de beleidsmatige randvoorwaarden en instrumenten vast die nodig zijn om uitvoering te geven aan de doelstellingen uit de Woonvisie en de Woonzorgvisie. Daarbij wordt nadrukkelijk geanticipeerd op de inwerkingtreding van de Wet versterking regie volkshuisvesting en wordt invulling gegeven aan de verplichtingen en ambities die volgen uit de Regionale Realisatieagenda Wonen Haaglanden (RRA).

1.4 Wat gaat de gemeente Wassenaar ervoor doen

Ter ondersteuning van het woonbeleid ontwikkelt en actualiseert de gemeente Wassenaar in 2025 diverse instrumenten. Deze sluiten aan op de Woonvisie 2021–2025 en het coalitieakkoord 2022–2026. Het beleid, de woonzorgvisie en de beleidsregels worden daarbij geïntegreerd in het omgevingsplan:

- **Woonzorgvisie:** De gemeente stelt een lokale Woonzorgvisie op, afgestemd op de Woonvisie. Deze vormt samen met het Volkshuisvestingsprogramma de basis voor doelen, opgaven en acties.
- **Huisvestingsverordening:** De lokale en regionale onderdelen van de Huisvestingsverordening worden geactualiseerd om beter aan te sluiten bij de beleidsdoelen en maatschappelijke opgaven.
- **Beleidsregels:** Ter uitvoering van het woonbeleid worden beleidsregels opgesteld, waarmee de gemeente beter kan sturen op de woningmarkt.
- **Woningbouwmonitor:** Inzicht in voortgang en effectiviteit van het beleid wordt geborgd via een nieuwe woningbouwmonitor.
- **Prestatieafspraken:** De gemeente maakt elk vier jaar meerjarige afspraken met woningbouwcorporaties over sociale en betaalbare woningbouw, duurzaamheid en huisvesting van doelgroepen. De nieuwe cyclus gaat in per 1 januari 2026.

1.5 Uitwerking van het woonbeleid aan de hand van beleidsinstrumenten

In de Woonvisie 2021–2025 zijn de kaders voor het woonbeleid vastgesteld. Met motie 333 draagt de raad het college op om voorstellen aan de raad voor te leggen om de woningmarkt in Wassenaar in beweging te krijgen, zoals beleidsinstrumenten om de woningmarkt te optimaliseren, het terugdringen van speculaties op de woningmarkt en instrumenten die van toepassing zijn op het creëren van nieuw

woningaanbod en het reguleren van toeristisch verhuur. Daarbij kan gedacht worden aan het optimaliseren van de woningvoorraad, aan het splitsen van woningen, het toevoegen van mantelzorgwoningen, kamergewijze verhuur en opkoopbescherming. Om de doorstroming en de leefbaarheid te bevorderen kan gedacht worden aan anti-speculatiebedingen, het instellen van een zelfbewoningsplicht en het bestrijden van leegstand door middel van een Leegstandsverordening. Ten slotte kan gedacht worden aan nieuw woningaanbod door de transformatie van kantoorgebouwen en winkels naar woningen, het optoppen van gebouwen en het tijdelijk plaatsen van flexwoningen.

Met het geamendeerde raadsbesluit verzoekt de raad het college om (1) de woonvisie te actualiseren en in lijn te brengen met de regionale doelstellingen, (2) te anticiperen op de Wet versterking regie op de volkshuisvesting, (3) een woningbouwprogramma met een planvoorraad van de geadviseerde 130%, (4) de werkprocessen te actualiseren, (5) een voor de raadsleden toegankelijke woonmonitor te ontwikkelen, (6) in de woonmonitor aan te geven in hoeverre de realisatie in lijn is met de doelen en (7) de raad te informeren over de planning en voortgang van de uitvoering van deze aanbevelingen.

De gemeente wil ook meer sturen op woningbouwcategorieën, instandhoudingstermijnen en doelgroepen door nieuw woonbeleid op te stellen en te borgen in het omgevingsplan.

Het college werkt de instrumenten uit via diverse gemeentelijke regelgevingen die aansluiten op de Regionale Realisatieagenda Wonen Haaglanden (RRA) en de Omgevingswet. Sommige maatregelen richten zich op nieuwbouw, andere op de bestaande woningvoorraad. Dit onderscheid wordt meegenomen in de verdere uitwerking. Bij de uitwerking kijkt het college ook naar de behoefte van de raad (motie 333) en de opgave voor een tweederde betaalbare woningmarkt, zoals afgesproken in de RRA, waarover de gemeente een verantwoordingsplicht heeft aan de provincie. Op basis daarvan werkt het college het beleid en de instrumenten gefaseerd uit.

In bijlage 1 is het woonbeleid in Wassenaar uitgewerkt in een overzicht.

1.6 Leeswijzer

Deze nota is als volgt opgebouwd:

- **Hoofdstuk 2** beschrijft de relatie tussen het woonbeleid en de Omgevingswet. Aandacht wordt besteed aan de veranderde spelregels voor besluitvorming in de fysieke leefomgeving en hoe de gemeente Wassenaar hiermee omgaat.
- **Hoofdstuk 3** gaat in op de beleidskaders op nationaal, provinciaal en regionaal niveau. Ook worden de rollen en verantwoordelijkheden van betrokken partijen – zoals overheden, woningbouwcorporaties en marktpartijen – toegelicht. In paragrafen 3.3 en 3.4 wordt onderscheid gemaakt tussen beleid voor de bestaande woningvoorraad en voor nieuwbouwonontwikkelingen.
Tabel 1 biedt een overzicht van het beleid en de bijbehorende beleidsinstrumenten, onderverdeeld in categorieën, inclusief de bevoegdheidsverdeling tussen college en raad.
- **Hoofdstuk 4** gaat over de uitwerking van drie beleidsregels (paragrafen 4.1 t/m 4.3). Per beleidsregel worden de uitgangspunten benoemd die richting geven aan de uitvoering door het college.
- **Hoofdstuk 5** beschrijft hoe het college de uitvoering van de regels zal monitoren.

2. Het woonbeleid en de Omgevingswet

Met de inwerkingtreding van de Omgevingswet op 1 januari 2024 zijn de regels voor ruimtelijke ordening ingrijpend veranderd. Beleidsregels over de fysieke leefomgeving, zoals woningbouwcategorieën, moeten voortaan in het omgevingsplan worden opgenomen en niet meer in aparte verordeningen.

De omgevingsvisie zal in de toekomst richting geven aan het woonbeleid door duidelijk te maken waar en hoe de gemeente wil bouwen, met oog voor leefbaarheid, duurzaamheid en ruimtelijke kwaliteit. Bovendien zorgt participatie in de visieontwikkeling voor breed draagvlak en aansluiting bij de woonwensen van inwoners.

Voor middeldure huurwoningen geldt dat gemeenten nu expliciet de doelgroep moeten benoemen. Deze regels zijn alleen van toepassing op nieuwbouw, niet op bestaande woningen. Hoewel de wet kaders biedt voor planvorming, blijven instrumenten als de huisvestingsverordening en aanvullende beleidsregels nodig voor woningtoewijzing. Dit vraagt om beschrijving van het woningbouwbeleid, met nadruk op de integrale aanpak binnen het omgevingsplan en de rechtszekerheid voor de inwoners.

2.1 Kaders voor het woonbeleid in relatie tot de Omgevingswet

Na vaststelling van de uitgangspunten door de raad van het woonbeleid, zoals genoemd in deze nota, stelt het college beleidsregels op voor de uitvoering van het woonbeleid. Deze regels kunnen niet meer als verordening aan de raad worden voorgelegd, maar moeten worden opgenomen in het omgevingsplan als volkshuisvestelijk programma. Tot de totstandkoming hiervan, is deze nota richtinggevend.

De basis ligt in de Woonvisie 2021–2025 en het Coalitieakkoord 2022–2026. De beleidsregels geven invulling aan het principe van gedifferentieerd bouwen, met aandacht voor doelgroepen, huurprijzen en instandhoudingstermijnen. Ze zijn cruciaal voor de uitvoering van het woonbeleid en krijgen juridische verankering in het omgevingsplan.

2.2 Gebruik van open normen en beleidsregels in het omgevingsplan

De Omgevingswet biedt ruimte om open normen op te nemen in het omgevingsplan. Deze normen geven flexibiliteit, maar kunnen ook leiden tot rechtsonzekerheid. Om dit te voorkomen, werkt het college het woonbeleid uit in beleidsregels. Deze bieden houvast bij de interpretatie van open normen, bijvoorbeeld bij vergunningverlening.

Door beleidsregels vast te stellen, hoeft het college niet telkens een uitgebreide motivering te geven, maar kan worden verwezen naar de beleidsregel (artikel 4:82 Awb). Deze werkwijze bevordert een efficiënte besluitvorming, vergroot de rechtszekerheid en maakt voor inwoners en initiatiefnemers inzichtelijk hoe open normen worden toegepast.

2.3 De Huisvestingsverordening valt niet onder de Omgevingswet

De Huisvestingsverordening is gebaseerd op de Huisvestingswet 2014 en valt daarmee buiten de reikwijdte van de Omgevingswet. Dat betekent dat de huisvestingsverordening als verordening ter besluitvorming wordt voorgelegd aan de raad. Alle andere beleidsinstrumenten kunnen niet meer per een verordening worden vastgesteld, omdat deze invloed hebben op de fysieke leefomgeving, zoals bedoeld in de Omgevingswet. Daarom kiest de gemeente om het overige woonbeleid vorm te geven via beleidsregels.

3. Uitgangspunten voor het woonbeleid

De gemeente Wassenaar wil een van de mooiste en aantrekkelijkste woongemeenten van Nederland zijn en blijven. De karakteristieke groene en dorpse uitstraling, gecombineerd met een hoge woonkwaliteit, maakt Wassenaar uniek. Tegelijkertijd staat de gemeente voor maatschappelijke en ruimtelijke uitdagingen, zoals de groeiende druk op de woningmarkt, vergrijzing, verduurzaming en de wens om Wassenaar voor alle inwoners leefbaar en betaalbaar te houden.

Met dit woonbeleid zet de gemeente een koers uit voor de komende jaren, gericht op een evenwichtige, duurzame en inclusieve woningvoorraad, passend bij de identiteit en ambities van Wassenaar.

3.1 Landelijke, provinciale en regionale beleidskaders

Het gemeentelijk woonbeleid wordt uitgewerkt binnen de kaders van de Regionale Realisatieagenda Wonen Haaglanden die gebaseerd zijn op landelijke en provinciale afspraken en ambities om het woningtekort aan te pakken en een evenwichtige woningmarkt te creëren. De volgende beleidskaders en uitgangspunten zijn leidend:

- **Nationale Woningbouwdoelen (Nationaal Programma Woningbouw & Woon- en Bouwagenda van maart 2022)**
 - Realisatie van 900.000,- woningen tot en met 2030.
 - Vanaf 2025 moeten minstens 2/3 van de nieuwbouw betaalbaar zijn.
 - Beoogde verdeling van de 2/3 betaalbaarheid is: 250.000,- sociale huurwoningen en 350.000,- middenhuur/-koopwoningen (< €405.000,-, prijspeil 2025).
- **Provinciale Afspraken Zuid-Holland (Samenwerkingsafspraken 2022-2030)**
 - Zuid-Holland draagt ruim 26% bij aan de landelijke ambitie met 235.460 nieuwe woningen.
 - Vanaf 2025 wordt minimaal 2/3 van de programmering betaalbaar ingevuld, waarvan de helft door woningbouwcorporaties.
 - Deze doelstellingen zijn gebaseerd op wederzijdse inspanningsverplichtingen en afhankelijk van het oplossen van kritieke succesfactoren.
- **Regionale afspraken: Tussenakkoord Haaglanden (2021)**
 - Tussenakkoord vormt het fundament van de Regionale Realisatieagenda.
 - Bekrachtigd door gemeenten, provincie, woningbouwcorporaties en huurdersorganisaties.
 - Lange termijn samenwerking op basis van gezamenlijke inspanning en vertrouwen.
- **Ambitie Sociale Huur (Programma 'Een (t)huis voor iedereen'¹ (2022-2023) en Omgevingsbeleid)**
 - Gemeenten streven naar minimaal 30% sociale huur in de woningvoorraad.

¹ Het programma 'Een (t)huis voor iedereen' is één van de zes programma's onder de Nationale Woon- en Bouwagenda. Dit programma heeft als doel te zorgen voor voldoende betaalbare woningen voor alle aandachtsgroepen met een evenwichtige verdeling over gemeenten en met de juiste zorg, ondersteuning en begeleiding.

- o Gemeenten met minder dan 30% streven naar verhoging; gemeenten boven 30% naar behoud van het aandeel.
- o Flexibiliteit wordt erkend: doel is streefnorm, geen harde verplichting, afhankelijk van lokale haalbaarheid.
- **Gezamenlijke verantwoordelijkheid en uitvoering**
 - o Bundeling van krachten van Rijk, provincie, gemeenten, woningbouwcorporaties, ontwikkelaars, bouwers, netbeheerders en drinkwaterbedrijven.
 - o Gedeelde ambitie: een (t)huis voor iedereen.
 - o Partijen leveren gezamenlijke inzet op woningbouw, investeringen in wijken en bestaand vastgoed.

3.2 Rollen en verantwoordelijkheden

De realisatie van de woningbouwopgave in de regio Haaglanden vraagt om een intensieve samenwerking tussen overheden, corporaties en andere maatschappelijke en private partijen. Iedere partij draagt vanuit haar eigen verantwoordelijkheid bij aan het behalen van de gezamenlijke doelen zoals vastgelegd in de Regionale Realisatieagenda Wonen Haaglanden.

- **Gemeenten**
Gemeenten zijn als eerste bestuurslaag verantwoordelijk voor de fysieke en sociale leefomgeving. Zij zetten zich actief in voor het beschikbaar stellen van voldoende en geschikte bouwlocaties via hun ruimtelijke plannen. Met inzet van hun wettelijke instrumentarium (waaronder omgevingsplannen en vergunningverlening) realiseren zij voldoende (harde) plancapaciteit en dragen zij zorg voor een programmatische invulling van woningbouw in het sociale en middenhuur en betaalbare koopsegment, conform de afspraken in de Regionale Realisatieagenda's.
- **Provincie Zuid-Holland**
De provincie vervult een regisserende en coördinerende rol op regionaal niveau. Via de Provinciale Omgevingsvisie, de omgevingsverordening en het omgevingsprogramma stelt de provincie de beleidskaders vast waarbinnen regionale woonvisies en woningbouwprogramma's worden ontwikkeld. Het college van Gedeputeerde Staten (GS) stuurt actief op een evenwichtige kwantitatieve en kwalitatieve woningbouwprogrammering, met speciale aandacht voor het betaalbare segment. Daarnaast stimuleert de provincie via subsidies en andere beleidsinstrumenten een evenwichtige spreiding van woningbouw over de regio's. In samenwerking met het Rijk wordt gewerkt aan de versterking van de regierol, onder meer via nieuwe wettelijke instrumenten in het wetsvoorstel Versterking regie op de volkshuisvesting.
- **Woningbouwcorporaties**
Woningbouwcorporaties hebben op grond van de Woningwet de wettelijke taak om betaalbare en passende huisvesting te bieden aan mensen met een laag inkomen of in een kwetsbare positie. Binnen de regionale afspraken zetten zij hun investeringscapaciteit in voor de (her)ontwikkeling van sociale huurwoningen, en dragen zij bij aan de leefbaarheid van wijken en buurten. Daarbij maken corporaties een afgewogen keuze tussen de korte- en langetermijnopgaven binnen hun werkgebied.

- **Marktpartijen (ontwikkelaars en bouwbedrijven)**

Projectontwikkelaars en bouwbedrijven zijn essentiële partners in het realiseren van de woningbouwproductie, mede omdat de gemeente weinig grondposities heeft. In samenwerking met gemeenten en corporaties dragen zij bij aan de ontwikkeling en uitvoering van woningbouwprojecten in verschillende segmenten. Van hen wordt verwacht dat zij actief bijdragen aan de realisatie van betaalbare woningen, onder meer door het benutten van innovatieve bouwmethoden, efficiënte processen en samenwerking in publiek-private partnerschappen. Betrouwbare en voorspelbare samenwerking met overheden is hierbij van cruciaal belang.

- **Netbeheerders en drinkwaterbedrijven**

De beschikbaarheid van energie- en waterinfrastructuur is een randvoorwaarde voor woningbouw. Netbeheerders en drinkwaterbedrijven zijn verantwoordelijk voor de tijdige en adequate aanleg en uitbreiding van hun netwerken. Zij worden daarom vroegtijdig betrokken bij de planvorming en programmering, zodat de woningbouwopgave in lijn blijft met de capaciteit van de fysieke netwerken. Dit vereist een nauwe afstemming en gezamenlijke investeringsplanning met overheden en ontwikkelaars. Netcongestie is thans een belemmering in het woningbouwproces.

- **Huurlersorganisaties**

Huurlersorganisaties vertegenwoordigen de belangen van huurders en zijn gesprekspartner voor gemeenten en woningbouwcorporaties in het lokale en regionale volkshuisvestingsbeleid. Binnen de Regionale Realisatieagenda participeren zij actief in het monitoren van de voortgang, het beoordelen van de betaalbaarheid en beschikbaarheid van woningen en het signaleren van knelpunten vanuit huurdersperspectief. Hun betrokkenheid draagt bij aan het versterken van het sociale draagvlak en het waarborgen van de woonkwaliteit.

3.3 Huisvestingsverordening Wassenaar 2023

De woonruimteverdeling wordt geregeld in de Huisvestingsverordening Haaglanden. Het lokale gedeelte van de huisvestingsverordening (HVV) heeft vooral betrekking op de samenstelling van de bestaande woningvoorraad. De Huisvestingsverordening kan breed worden ingezet en vormt daarmee de kapstok waaraan verschillende instrumenten opgehangen kunnen worden. Opkoopbescherming, splitsen, samenvoegen en onttrekken zijn hier voorbeelden van.

De gemeente kan de volgende maatregelen regelen of, indien nodig, actualiseren in de huisvestingsverordening.

- Woningsplitsing
- Samenvoeging
- Opkoopbescherming
- Kamerverhuur
- Toeristische verhuur
- Middenhuur (voornamelijk huisvestingsvergunningen)
- Lokaal maatwerk/voorrangsregelingen
- Toewijzingsregels woonwagendplaatsen

3.4 Beleidsinstrumenten

De gemeente Wassenaar werkt haar woonambities uit door middel van diverse beleidsdocumenten en instrumenten die gezamenlijk bijdragen aan een evenwichtige en toekomstbestendige woningmarkt. Deze instrumenten worden afgestemd op zowel nieuwbouwontwikkelingen als de bestaande woningvoorraad en omvatten tevens aanvullende beleidsmaatregelen.

De belangrijkste beleidsinstrumenten zijn:

- **Woonzorgvisie gemeente Wassenaar 2025** – wordt door het college opgesteld en in november 2025 ter besluitvorming aan de gemeenteraad aangeboden. De Woonzorgvisie geeft inzicht in de benodigde kwantiteit en kwaliteit van woningen voor ouderen, aandachtsgroepen en urgenten, inclusief de noodzakelijke zorg- en welzijnsvoorzieningen en de te maken beleidskeuzes.
- **Beleidsregels nieuwbouwontwikkelingen** – door het college vastgesteld, gericht op de sturing van woningtypologieën en prijscategorieën bij nieuwe woningbouwprojecten.
- **Huisvestingsverordening** – vastgesteld door de gemeenteraad (regionaal en/of lokaal), waarin regels worden vastgelegd voor de verdeling en het gebruik van de bestaande woningvoorraad.
- **Vereveningsfonds** – in te stellen door de gemeenteraad ter ondersteuning van een evenwichtige woningbouwontwikkeling (wordt beschreven in hoofdstuk 5).
- **Overig beleid** – inclusief maatregelen voor transformatie, optoppen en het realiseren van flexwoningen.
- **Prestatieafspraken met woningbouwcorporaties** – vastgelegd door het college en gericht op de uitvoering van het woonbeleid in samenwerking met corporaties, huurdersverenigingen en zorginstellingen.

Om meer grip te krijgen op de Wassenaarse woningmarkt en de doorstroming te bevorderen, ontwikkelt en formaliseert de gemeente beleidsinstrumenten die bijdragen aan een beter bereikbare en betaalbare woningmarkt.

De instrumenten worden onderscheiden in:

- beleidsinstrumenten voor nieuwbouw;
- beleidsinstrumenten voor de bestaande woningvoorraad.

Onder de Omgevingswet moet beleid over de 'fysieke leefomgeving' — dat zijn alle zaken die betrekking hebben op de natuurlijke en gebouwde omgeving — worden opgenomen in het omgevingsplan. Dit vraagt om een andere wijze van regelgeving. Uitzondering hierop vormen de instrumenten onder de Huisvestingsverordening.

Door het onderscheid tussen regelgeving voor bestaande woningen en nieuwbouw, en door de werking van de Omgevingswet, worden de benodigde instrumenten via verschillende trajecten ontwikkeld.

Met inachtneming van:

- De opdracht van de raad (motie 333);
- De opgave voor een tweederde betaalbare woningmarkt (zoals afgesproken in de RRA en waarover de gemeente verantwoording is verschuldigd aan de provincie);
- Beleid en regelgeving die medio 2025 al in voorbereiding zijn.

stelt het college voor om het beleid en de instrumenten via drie sporen uit te werken. Deze sporen zijn:

Spoor 1: Nieuwbouw (hoogste impact & wettelijke druk)

- **Doel:** Optimaliseren woningmarkt (tweederde betaalbare woningmarkt), tegengaan speculatie, zelfbewoning bevorderen.
- **Motivatie:**
 - Grootste bijdrage aan realiseren tweederde betaalbare woningen (RRA-doelstelling).
 - Verantwoording aan provincie vereist.
 - Kan via beleidsregels relatief snel uitgewerkt worden.

Spoor 2: Bestaande woningvoorraad (traject Huisvestingsverordening)

- **Doel:** Optimaliseren van de woningvoorraad, door middel van woningsplitsing, regulering toeristische verhuur, kamergewijze verhuur, opkoopbescherming, toewijzingsbeleid woonwagendplaatsen.
- **Motivatie:**
 - Valt onder huisvestingsverordening.
 - Belangrijk voor betaalbaarheid en leefbaarheid, maar minder directe verplichting naar provincie dan spoor 1.

Spoor 3 : Overige maatregelen

- **Doel:** Vergroten van de woningvoorraad, door middel van leegstandsbeleid, transformatie, optoppen, flexwoningen.
- **Motivatie:**
 - Vervult langetermijndoelstellingen en bevordert flexibiliteit woningvoorraad.
 - Geen directe deadline vanuit RRA/provincie.
 - Separaat beleid.

Bovengenoemde sporen zijn in tabel 1 schematisch weergegeven, inclusief de beleidsinstrumenten en de bevoegdheden. De sporen geven geen prioriteit aan. Spoor 1 draagt maximaal bij aan de bestrijding van de woningnood. De andere sporen dragen hier op hun eigen manier aan bij. Bij de realisatie van de drie sporen wordt de voortgang planmatig en in onderlinge samenhang ingepast.

Tabel 1: Overzicht instrumenten woonbeleid naar bevoegdheden

Spoor	Beleidsinstrumenten	Bevoegdheid	Motivatie
1 – Nieuwbouw	- Optimaliseren woningmarkt door; - Voorwaarden op te stellen voor een betaalbare woningmarkt (30% sociale huur, 40% middensegment en 30% vrije sector) - Sturen op doelgroepen - Instandhoudingstermijnen - Zelfbewoningsplicht - Anti-speculatiebeding	College (Beleidsregels)	Grootste bijdrage aan doelstelling 2/3 betaalbare woningmarkt (RRA). Provinciale verantwoordingsplicht.
2 – Bestaande woningvoorraad	- Woningsplitsing - Kamergewijze verhuur - Regulering toeristische verhuur - Opkoopbescherming - Toewijzingsregels middenhuur - Voorrangsregeling inwoners en vitale beroepsgroepen - Toewijzingsbeleid woonwagenstandplaatsen	Raad (Huisvestingsverordening)	Belangrijk voor betaalbaarheid en leefbaarheid. Agenderen op de LTA: - In 2025 wijziging Huisvestingsverordening lokaal: • Regulering toeristische verhuur • Toewijzingsbeleid woonwagenstandplaatsen • Middenhuur (huisvestingsvergunningen) - In 2026 regionale wijziging Huisvestingsverordening m.b.t. betaalbare koop
3 – Overige maatregelen	- Leegstandsbeleid - Woonwagenbeleid - Transformatie - Optoppen - Flexwoningen	Afhankelijk van instrument (college of Raad)	Draagt bij aan lange termijn en flexibiliteit van de woningvoorraad. Uitwerking via separaat beleid. Deels in overdracht naar volgend college.

3.5 Opzetten vereveningsfonds

Naast bovenstaande sporen, zet het college een vereveningsfonds op als aanvullend instrument om de realisatie van sociale huurwoningen te waarborgen. Dit fonds maakt het mogelijk om gemeentelijke woondoelen flexibel en eerlijk te sturen: ontwikkelaars die vanwege schaalgrootte of locatie geen sociale huurwoningen kunnen realiseren, leveren een financiële bijdrage aan het fonds. Met deze middelen worden op andere locaties extra sociale huurwoningen gebouwd, zodat het totaal aantal betaalbare woningen op peil blijft en de lasten eerlijk verdeeld worden.

Het opzetten van een vereveningsfonds is een raadsbevoegdheid. Het college komt met een voorstel richting de raad.

4. Beleidsregels

Tegelijkertijd met de beleidsnota Woonzorgvisie gemeente Wassenaar 2025 werkt het college de overige maatregelen in spoor 1 uit en brengt deze eind 2025 in de besluitvorming. Deze maatregelen bevatten voorwaarden die zijn gebaseerd op vastgesteld beleid en vormen daarmee een formele basis voor het woonbeleid. Hiermee stuurt de organisatie actief op nieuwbouwprojecten, in lijn met de wensen van de raad: het bevorderen van betaalbaarheid door voldoende sociale huurwoningen en woningen voor middeninkomens te realiseren, én het stellen van eisen zoals bijvoorbeeld levensloopbestendig bouwen en rolstoeltoegankelijkheid.

Het college werkt de maatregelen binnen spoor 1 uit in drie afzonderlijke beleidsregels die betrekking hebben op nieuwbouwontwikkelingen:

1. *Beleidsregel 'Sociale woningbouw en middensegment gemeente Wassenaar 2025'*
Gericht op het bevorderen van een evenwichtige verdeling van sociale huurwoningen en woningen in het middensegment binnen nieuwbouwontwikkelingen.
2. *Beleidsregel 'Doelgroepen betaalbare woningbouw gemeente Wassenaar 2025'*
Richt zich op de toewijzing van betaalbare woningen aan specifieke doelgroepen, zoals starters, jongeren, ouderen en inwoners die door de aard van hun beroep een hogere prioriteit hebben bij toewijzing.
3. *Beleidsregel 'Zelfbewoning en anti-speculatiebeding gemeente Wassenaar 2025'*
Beoogt de zelfbewoning van betaalbare nieuwbouwwoningen te waarborgen en speculatie tegen te gaan, onder meer door het toepassen van zelfbewoningsplicht en antispeculatievoorwaarden.

Per beleidsregel zijn de belangrijkste uitgangspunten aangegeven. Het vaststellen van de belangrijkste uitgangspunten door de gemeenteraad is essentieel voor een transparante en goed onderbouwde besluitvorming over het woonbeleid. Het biedt het college duidelijke kaders voor de uitwerking van de beleidsregels en de regionale en landelijke afspraken worden daarmee geborgd.

Het versterkt daarmee de sturingsrol van de raad en draagt bij aan een doelmatige en toekomstbestendige uitvoering van het gemeentelijk woonbeleid.

4.1 Beleidsregel sociale woningbouw en middensegment gemeente Wassenaar 2025

Met de beleidsregel sociale woningbouw en middensegment stelt de gemeente (volkshuisvestelijke) voorwaarden bij woningbouwontwikkelingen. In de beleidsregel worden de voorwaarden voor een tweederdebetalbaarheid en mogelijkheden tot afkoop sociaal en middensegment uitgewerkt. Het bepaalt het woonbeleid van de gemeente.

4.1.1 Uitgangspunten

- **Sociale huurwoningen**

Om te voldoen aan de landelijke streefwaarde van 30% sociale huurwoningen binnen de totale woningvoorraad van Wassenaar, wordt bij nieuwbouwprojecten het uitgangspunt gehanteerd om in elk geval 30% sociale woningbouw te realiseren. Dit is in lijn met het coalitieakkoord. Op deze wijze zullen de nieuwe projecten, zoals Het Kerkehout en de herontwikkeling van de Gemeentewerf, een bijdrage leveren aan het vergroten van het aandeel sociale woningen. Zo

wordt structureel gewerkt aan een meer evenwichtige woningvoorraad die beter aansluit bij de woonbehoeften van diverse doelgroepen.

- **Middensegment**

Voor het middensegment, waaronder middenhuur en betaalbare koop, geldt een vereiste dat in totaal 40% van de woningen onder de betaalbaarheidsgrens valt. Dit is in lijn met het coalitieakkoord.

- **Toepassingsdrempel**

De beleidsregel is van toepassing op woningbouwprojecten vanaf vier woningen.

- **Geen afkoop boven de grens van stedelijke ontwikkeling**

Bij projecten van twaalf woningen of meer (conform de definitie van een stedelijke ontwikkeling volgens de Ladder voor duurzame verstedelijking) is afkoop van de verplichting tot betaalbare woningbouw niet toegestaan.

- **Inspanningsverplichting particuliere verhuurders**

Ontwikkelaars (particuliere verhuurders) zijn verplicht om aantoonbaar inspanningen te leveren om overeenstemming te bereiken met een Wassenaarse woningcorporatie voor het verplichte aandeel sociale huurwoningen.

4.2 Beleidsregel doelgroepen betaalbare woningbouw gemeente Wassenaar 2025

In de beleidsregel 'Doelgroepen betaalbare woningbouw Wassenaar 2025' (voor de invoering van de Omgevingswet bekend als 'Doelgroepenverordening') worden de uitgangspunten vastgelegd waarmee de gemeente gericht kan sturen op het huisvesten van specifieke doelgroepen. De regeling heeft betrekking op sociale huurwoningen, middeldure huurwoningen en betaalbare koopwoningen. De doelgroepen worden bepaald op grond van inkomen.

De doelgroepen waarvoor deze woningen bestemd zijn, evenals de termijn waarin de woningen beschikbaar moeten blijven voor deze groepen, worden verder uitgewerkt in de beleidsregel.

4.2.1 Uitgangspunten

De huur-, koop en inkomensgrenzen worden jaarlijks door het Rijk bepaald.

- **Huurprijsgrenzen**

Voor zowel sociale als middeldure huurwoningen worden elk jaar maximale huurprijzen vastgesteld door het Rijk (op basis van indexatie). De bovengrens voor middeldure huurwoningen is de zogenaamde liberalisatiegrens en bedraagt in 2025 € 1.184,82².

- **Koopprijsgrenzen**

Voor betaalbare koopwoningen gelden eveneens landelijk vastgestelde koopprijsgrenzen. Voor 2025 bedragen deze € 405.000,-. Deze koopprijsgrens wordt jaarlijks door het Rijk geïndexeerd.

- **Doelgroepen op basis van inkomen**

De toewijzing van woningen gebeurt op basis van het inkomen van de doelgroep.

² Sinds 1 juli 2024 is de liberalisatiegrens voor zelfstandige woningen gelijkgesteld aan de maximale huurprijsgrens bij 186 punten van het Woningwaarderingstelsel (WWS).

- Sociale huur tot maximaal DAEB-norm³
 - 1-persoonshuishoudens € 49.669,- per jaar
 - Meerpersoonshuishoudens € 54.847,- per jaar
- Middensegment (vastgelegd in art. 10, lid 4 Huisvestingswet) (maximale middeninkomens voor middenhuur⁴ en betaalbare koop):
 - 1-persoonshuishoudens € 67.366,- per jaar
 - Meerpersoonshuishoudens € 89.821,- per jaar
- **Prijs-/oppervlakteverhouding**

In de beleidsregel kan de gemeente een minimale ondergrens bepalen die gekoppeld wordt aan de prijssegmenten in de sociale en middenhuur (kwaliteitskortingsgrens, 1^e en 2^e aftoppingsgrens, huurtoeslaggrens, middenhuur) en betaalbare koop. Deze worden afgestemd met de woningbouwcorporaties.
- **Eisen voor seniorenwoningen**

Voor woningen bestemd voor senioren gelden aanvullende kwaliteitseisen. Dit zijn eisen die de gemeente kan bepalen en sluiten aan bij de definitie van het Rijk en provincie, alsmede de Woonzorgvisie van de gemeente Wassenaar.
- **Instandhoudingstermijnen**

Er zijn minimale en maximale termijnen voor het behoud van de categorieën woningen, die voldoen aan de landelijke, provinciale en regionale uitgangspunten.

 - Sociale huurwoningen is minimaal 25 jaar⁵, de gemeente Wassenaar gaat uit van 30 jaar;
 - Middeldure huurwoningen minimaal 20 jaar;
 - Betaalbare koopwoningen maximaal 10 jaar.
- **Zelfbewoningsplicht en anti-speculatiebeding**

Voor de betreffende koopwoningen geldt een verplichting tot zelfbewoning en een verbod op snelle doorverkoop. Deze regels worden uitgewerkt in een aparte beleidsregel.
- **Rapportageverplichting voor verhuurders**

Om toezicht te houden op het woonbeleid, zijn verhuurders verplicht jaarlijks te rapporteren.

³ DAEB-woningen: (DAEB: Diensten van algemeen economisch belang) gereguleerde huurwoningen die onder de liberalisatiegrens vallen of een gereguleerd contract hebben. Ze zijn onderdeel van de sociale volkshuisvesting en worden vooral toegewezen aan mensen met een laag inkomen. De inkomensgrenzen worden jaarlijks door het Rijk geïndexeerd.

⁴ De middenhuur is gereguleerd onder de Wet betaalbare huur. De wet regelt dat het gemoderniseerde woningwaarderingstelsel (WWS) geldt voor middenhuurwoningen tot en met 186 punten. De inkomensgrenzen worden jaarlijks door het Rijk geïndexeerd.

⁵ In wetsvoorstel Versterking regie op de volkshuisvesting is een nieuwe definitie voor sociale huurwoningen opgenomen. Een woning, verhuurd door een niet-corporatie, is sociale huur als deze wordt verhuurd onder de liberalisatiegrens en bij aanvang wordt verhuurd aan een huurder onder de DAEB-inkomensgrens. Specifiek voor nieuwbouw geldt een instandhoudingstermijn van minimaal 25 jaar. Daarnaast tellen alle DAEB-woningen van corporaties mee als sociale huur.

4.3 Beleidsregel zelfbewoning en anti-speculatiebeding gemeente Wassenaar 2025

De derde beleidsregel binnen het woonbeleid is de 'Beleidsregel Zelfbewoning en Anti-Speculatiebeding gemeente Wassenaar 2025'.

In de huidige krappe markt voor betaalbare koopwoningen leggen met name starters het vaak af tegen beleggers. Met een zelfbewoningsplicht en antispeculatiebeding wil de gemeente deze ongelijkheid tegengaan en starters meer kansen geven op een betaalbare woning.

De maatregelen gelden voor nieuwbouwkoopwoningen tot de betaalbaarheidsgrens van € 405.000,- (prijspeil 2025). Voor duurdere koopwoningen geldt geen zelfbewoningsplicht, omdat dit het doel – het tegengaan van speculatie en het versterken van de positie van starters – mogelijk zou voorbijshieten.

4.3.1 Zelfbewoningsplicht is voor nieuwbouw, opkoopbescherming voor bestaande bouw

De zelfbewoningsplicht geldt alleen voor nieuwbouwwoningen en niet voor bestaande bouw, terwijl beleggers zich vooral op die bestaande woningen richten. Om gemeenten toch handelingsruimte te geven, heeft het kabinet gekozen voor de invoering van de 'opkoopbescherming' voor bestaande woningen. Hoewel dit niet hetzelfde is als een zelfbewoningsplicht, wordt hiermee grotendeels hetzelfde doel bereikt. De opkoopbescherming wordt lokaal geregeld via de huisvestingsverordening.

4.3.2 Zelfbewoning

Zelfbewoningsplicht: looptijd drie jaar

De gemeente Wassenaar voert een zelfbewoningsplicht in voor bepaalde nieuwbouwwoningen. Kopers zijn verplicht om de woning minimaal drie jaar zelf te bewonen. Dit voorkomt dat woningen direct worden opgekocht door beleggers of snel met winst worden doorverkocht, en draagt bij aan een eerlijkere woningmarkt.

Hoewel de maatregel het eigendomsrecht beperkt, is deze juridisch verdedigbaar vanwege de noodzaak om betaalbare koopwoningen beschikbaar te houden. De gekozen termijn van drie jaar biedt een goede balans tussen effectiviteit en flexibiliteit, en sluit aan bij de woonbehoeften van jonge starters.

4.3.3 Anti-speculatiebeding

Antispeculatiebeding: looptijd van zeven jaar

Om te voorkomen dat nieuwbouwwoningen worden gekocht voor snelle winst, geldt naast de zelfbewoningsplicht ook een antispeculatiebeding: doorverkoop binnen zeven jaar is alleen onder strikte voorwaarden toegestaan. Deze termijn sluit aan bij de wettelijke instandhoudingstermijn voor betaalbare koopwoningen zoals wordt opgenomen in de beleidsregels. Uitzonderingen zijn mogelijk bij tijdelijke afwezigheid of ingrijpende persoonlijke omstandigheden, zoals verhuizing voor werk, overlijden of echtscheiding.

Omdat er geen publiekrechtelijke basis is voor bestuursrechtelijke handhaving van de zelfbewoningsplicht, wordt deze privaatrechtelijk vastgelegd, bijvoorbeeld via een kettingbeding in de koopovereenkomst. Bij overtreding kan een contractuele boete worden opgelegd, ook bij het niet naleven van de meldplicht aan opvolgende kopers. Handhaving hiervan is echter complex, vooral bij illegale verhuur. De gemeentelijke Basisregistratie Personen (BRP) kan signalen geven, maar dat is niet altijd voldoende.

5. Monitoring

Na vaststelling van de beleidsnota door de raad, werkt het college de beleidsregels uit. Besluitvorming van de beleidsregels vindt plaats in het vierde kwartaal van 2025 door het college. Jaarlijks monitort het college de ontwikkelingen. Bijsturing van de regels vindt plaats als ontwikkelingen in de (woning)markt daar aanleiding toe geven of als andere omstandigheden daarom vragen.

Bijlage: Infographic Samenhang woonbeleid gemeente Wassenaar

