

Regionale woonzorgvisie Haaglanden 2025-2030

*Naar meer en betere woningen
voor aandachtsgroepen*

VOORWOORD BESTUURLIJKE TREKKER	4	HOOFDSTUK 4: DE REGIONALE WOONOPGAVE AANDACHTSGROEPEN	13
SAMENVATTING	5	<i>4.1 Van welke doelgroepen is de woonopgave verkend?</i>	<i>13</i>
HOOFDSTUK 1: ACHTERGROND	7	<i>4.2 De opdracht van de werkgroepen</i>	<i>14</i>
<i>1.1 Waarom deze regionale woonzorgvisie?</i>	<i>7</i>	<i>4.3 Wat is de huisvestingsvraag van ouderen?</i>	<i>14</i>
<i>1.2 Samenwerking en afstemming op woonbeleid aandachtsgroepen</i>	<i>7</i>	<i>4.4 Werkgroep Urgentiecategorieën</i>	<i>16</i>
<i>1.3 Regionale afstemming tussen domeinen en partners uit zorg, welzijn en wonen</i>	<i>7</i>	<i>4.5 Vraagdruk op het segment tot de 1^e aftoppingsgrens</i>	<i>17</i>
HOOFDSTUK 2: VISIE, AMBITIES EN DOELEN	9	<i>4.6 Totale huisvestingsvraag regio Haaglanden</i>	<i>18</i>
<i>2.1 Wat is onze visie?</i>	<i>9</i>	<i>4.7 Huisvestingsvraag arbeidsmigranten, statushouders & woonwagewoners</i>	<i>19</i>
<i>2.2 Wat willen we bereiken?</i>	<i>9</i>	HOOFDSTUK 5: MISMATCH IN VRAAG EN AANBOD	21
HOOFDSTUK 3: REIKWIJDTE	11	<i>5.1 Urgentiecategorieën: wat is het jaarlijkse tekort?</i>	<i>23</i>
<i>3.1 Wat schrijft wet- en regelgeving voor?</i>	<i>11</i>	<i>5.2 Het regionale tekort</i>	<i>25</i>
<i>3.2 Samenhang andere (regionale) instrumenten en afspraken</i>	<i>12</i>	<i>5.3 Uitkomsten woononderzoek</i>	<i>25</i>
		<i>5.4 Conclusie</i>	<i>26</i>

HOOFDSTUK 6: AGENDA 2026 HAAGLANDEN **27**

6.1 Een evenwichtige regionale verdeling van urgente woningzoekenden *27*

6.2 Woonagenda aandachtsgroepen *29*

6.2.1 Ouderenhuisvesting 29

6.2.2 Woonwagenbewoners 30

BEGRIPPENLIJST **32**

BIJLAGEN **33 e.v.**

Bijlage 1: Eindverslag werkgroep ouderenhuisvesting - 29 oktober 2025

Bijlage 2: Huisvesting aandachtsgroepen, regio Haaglanden, Companen - 11 november 2025

Bijlage 3: Memo Verdeelafspraken - 29 oktober 2025

VOORWOORD BESTUURLIJKE TREKKER

Voldoende woningen en goede woningen voor alle woningzoekenden, maar voor mensen in een kwetsbare positie in het bijzonder. Dat is de ambitie van de negen wethouders Wonen die gezamenlijk de woningmarktregio Haaglanden vertegenwoordigen. Maar, gezien de woningnood, is er extra actie nodig. Daarom hebben we in deze regionale woonzorgvisie afspraken gemaakt over de wijze waarop kwetsbare inwoners voorrang krijgen bij het toewijzen van sociale huurwoningen en hoe we dat over onze gemeenten verdelen. Echter, alleen de woningen die we hebben beter verdelen is niet genoeg, daarom is in deze visie ook omschreven welke uitbreiding in de woningvoorraad nodig is. Voor bijvoorbeeld een oudere die een zorggeschikte woning nodig heeft, maar ook voor een jongere die na een verblijf in een beschutte instelling weer op eigen benen kan staan. Met dit stuk hebben wij als wethouders, met instemming van ieders college, de contouren geschetst en de randvoorwaarden afgesproken.

Door de gemeenteraadsverkiezingen in 2026 stopt de huidige ploeg wethouders en dragen zij deze visie met uitvoeringsagenda over aan de nieuwe wethouders die samen de Bestuurlijke Tafel Wonen zullen vormen. Dankzij de bouwstenen in deze visie kunnen onze medewerkers aan de slag met de uitwerking van het instrumentarium, dat in 2026 aan ieders gemeenteraad ter besluitvorming wordt voorgelegd.

We hopen hierdoor de nieuwe wethouders van een vliegende start te voorzien. Want het moge duidelijk zijn dat, om aandachtsgroepen goed te kunnen huisvesten, blijvende bestuurlijke inzet noodzakelijk is.

Karin Schrederhof, wethouder Wonen en Zorg Delft, bestuurlijke trekker regionale woonzorgvisie Haaglanden

SAMENVATTING

Haaglanden is een inclusieve regio waar mensen zich welkom en thuis voelen. Dat geldt voor alle inwoners, maar deze woonzorgvisie gaat vooral over mensen die een specifieke huisvestingsvraag en/of zorgvraag hebben. Om deze visie te bereiken, is er nog veel werk te doen. We hebben de visie daarom uitgewerkt in een regionale agenda. Met de regionale agenda gaan we als gemeenten, regio en Provincie volgend jaar aan de slag.

De agenda omvat twee belangrijke doelstellingen:

- Een evenwichtige regionale verdeling van urgente woningzoekenden.
- Voldoende woningvoorraad (woningen en woonvormen) voor aandachtsgroepen door de realisatie van een regionale woonagenda.

De woningmarktregio Haaglanden geeft met bovenstaande afspraken invulling aan vier ambities:

1. Een ongedeelde regio waarin iedere gemeente een bijdrage levert.
2. Een evenwichtige verdeling van urgente woningzoekenden.
3. Passend aanbod van wonen, welzijn en zorg in iedere gemeente.
4. Leefbare, toegankelijke en veilige wijken door belaste wijken te ontzien.

Inhoud regionale agenda

In de regionale woonzorgvisie is de woonbehoefte van aandachtsgroepen en het tekort in de woningmarkt geanalyseerd. Hoofdstuk 5 beschrijft de tekorten en wat we moeten oppakken. De acties beschrijven we in hoofdstuk 6 in de agenda voor 2026. Het grootste deel van de agenda betreft afspraken voor doelgroepen met een zorgvraag.

Ouderen

Voor de huisvesting van ouderen spreekt de regio af:

- Ouderenhuisvesting te beschrijven in drie kwalitatieve woontypen: nultredenwoningen, geclusterde woningen en zorggeschikte woningen. Daarmee weet de woningzoekende welk type woning hij kan verwachten. Bovendien geeft dit beter inzicht in de tekorten in de ouderenhuisvesting.
- Iedere gemeente bepaalt in de lokale woonzorgvisie de aantallen ouderenwoningen. Daarbij wordt afgesproken de landelijke behoefteraming als minimum te hanteren.
- Iedere gemeente registreert de realisatie van de drie woontypen ouderenhuisvesting in de Publiek Private Monitor Haaglanden.
- De regio bespreekt de uitkomsten van de monitor jaarlijks in een bestuurlijk overleg met corporaties, zorgaanbieders, zorgkantoren en belangenbehartigers.

Jaarlijkse instroom bestaande sociale voorraad van urgente woningzoekenden

De regio spreekt af de verdeling van urgente woningzoekenden te laten plaatsvinden volgens vier leidinggevende principes:

- Naar herkomstgemeente.
- Naar kansrijke woonstart.
- Een maximum van 30% van de jaarlijkse mutatie sociale voorraad.
- Met oog voor de leefbaarheid.

per gemeente worden opgepakt. Regionaal is afgesproken de toewijzing op elkaar af te stemmen.

Woonagenda urgente woningzoekenden: voldoende woningaanbod

Door de huidige wooncrisis, de toename van het aantal urgente woningzoekenden en de begrenzing van de jaarlijkse instroom in de sociale voorraad, is de verwachting dat sprake zal zijn van een jaarlijks woningtekort voor urgente woningzoekenden van rond de 1.000 tot 1.500 woningen. De regio spreekt om die reden af de volgende acties op te pakken:

- De ontwikkeling van een evenwichtige, regionale verdeling van de benodigde uitbreiding in woningen en woonvormen.
- Het uitwerken van een actieplan beter benutten van de bestaande voorraad.
- De opstelling van een regionaal actieplan Skaeve Huse, waarin is opgenomen de verdeling van woonvormen over de 9 gemeenten, de procesfasering, de besluitvorming en de betrokken partijen.
- Borging van de woonagenda aandachtsgroepen in de realisatieafspraken voor nieuwbouw.
- Monitoring van de realisatie.

Woonwagenbewoners

De vraag naar standplaatsen is onvoldoende in beeld. Daarom is afgesproken een regionaal behoefteonderzoek uit te voeren dat aansluit op het behoefteonderzoek uit Den Haag. Het tekort aan standplaatsen zal

HOOFDSTUK 1: ACHTERGROND

1.1 Waarom deze regionale woonzorgvisie?

De druk op de woningmarkt is groot voor iedereen, maar voor sommige mensen is het extra moeilijk om aan een woning te komen. Omdat zij vaak behoefte hebben aan extra ondersteuning of zorg bij het zelfstandig wonen, zoeken naar een specifieke woonvorm en soms ook behoefte hebben aan een woonvorm op een specifieke locatie. Zonder steun van gemeente, woningcorporaties en/of zorg- en begeleidingsorganisaties is de kans groot dat deze inwoners geen passende woonplek vinden.

Lokale woonzorgvisie én regionale woonzorgvisie

Iedere gemeente is verantwoordelijk voor de invulling van de woon-, welzijns- en zorgbehoeften van de eigen inwoners. Voor een aantal onderwerpen is het verstandig regionaal af te stemmen.

Wanneer wij in deze visie spreken over 'de regio' bedoelen we de woningmarktregio Haaglanden die bestaat uit de gemeenten: Delft, Den Haag, Leidschendam-Voorburg, Midden-Delfland, Pijnacker-Nootdorp, Rijswijk, Wassenaar, Westland en Zoetermeer.

Doel regionale woonzorgvisie

De regionale woonzorgvisie is een gezamenlijk instrument om op regionaal niveau afspraken te maken over de huisvesting van aandachtsgroepen. Hierbij worden afspraken gemaakt over:

1. De instroom van urgente woningzoekenden in de bestaande woningvoorraad.
2. De woonopgave voor aandachtsgroepen.

Doelgroepen regionale woonzorgvisie

Door de komst van de Wet versterking regie volkshuisvesting zijn inwoners met een bijzondere woonvraag landelijk gedefinieerd onder de noemer 'aandachtsgroepen'. In deze regionale woonzorgvisie wordt de landelijke definiëring gevolgd. In hoofdstuk 4 beschrijven we deze doelgroepen. Naast deze groepen is ook de huisvesting voor ouderen onderzocht en beschreven.

1.2 Samenwerking en afstemming op woonbeleid aandachtsgroepen

De Bestuurlijke Tafel Wonen Haaglanden gaf opdracht voor de regionale woonzorgvisie en stelde deze vast. Vanwege de gemeenteraadsverkiezingen in 2026 wordt de uitvoeringsagenda meegegeven aan de nieuwe wethouders via het overdrachtdossier.

De visie is opgesteld door een ambtelijke projectgroep met vertegenwoordigers uit het sociaal en fysiek domein van de 9 gemeenten, samen met zorgpartijen, woningcorporaties en belangenorganisaties. Een trekkersgroep coördineerde het proces.

Rol Provincie Zuid-Holland

De Provincie Zuid-Holland nam actief deel, ondersteunde financieel en bereidt zich voor op toezicht op de realisatie van nieuwbouw en de verdeling van urgente woningzoekenden.

1.3 Regionale afstemming tussen domeinen en partners uit zorg, welzijn en wonen

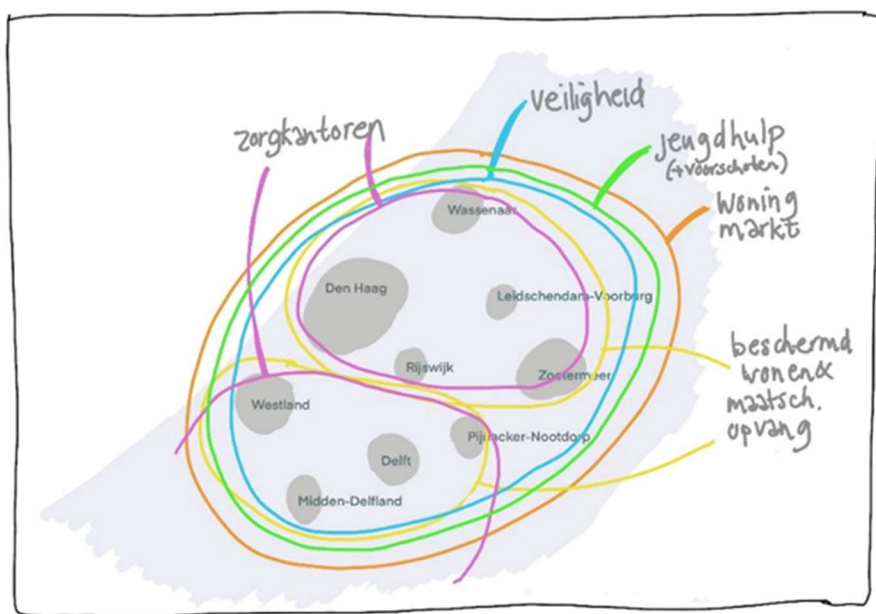
Voor voldoende huisvesting en passende zorg is regionale afstemming nodig tussen gemeenten en partners in wonen, welzijn en zorg. Dit zorgt

voor gelijke afspraken over de instroom van urgente woningzoekenden en een breed aanbod aan woonvoorzieningen.

Afstemming vond plaats met beleidsadviseurs uit de Wlz-regio's, centrumregio's BW&MO Den Haag en Delft en met zorgaanbieders, belangenorganisaties en de Zorg- & Veiligheidsregio Haaglanden. De

verschillende bestuurlijke indelingen maken regionale samenwerking complex, maar essentieel.

In onderstaande illustratie (figuur 1) zijn de regionale tafels waarmee is afgestemd, in beeld gebracht.



Figuur 1: Samenwerking en afstemming in de regio Haaglanden

De regio

Woningmarktregio Haaglanden bestaat uit 9 gemeenten: Delft, Den Haag, Leidschendam-Voorburg, Midden-Delfland, Pijnacker-Nootdorp, Rijswijk, Wassenaar, Westland en Zoetermeer.

HOOFDSTUK 2: VISIE, AMBITIES EN DOELEN

2.1 Wat is onze visie?

Haaglanden is een inclusieve regio waar mensen zich welkom en thuis voelen. Dat geldt voor alle inwoners, maar deze woonzorgvisie gaat vooral over mensen die een specifieke huisvestingsvraag en/of zorgvraag hebben. Dat varieert van een oudere die in een beschutte woongemeenschap wil wonen tot iemand die uitstroomt uit de maatschappelijke opvang en behoefte heeft aan een stabiele woonplek en een woonwagenbewoner die een locatie nodig heeft om gezamenlijk te wonen. Een vaste woonplek biedt bestaanszekerheid en levert een bijdrage aan een leefbare en economisch vitale regio met kansen voor iedereen.

2.2 Wat willen we bereiken?

Om deze visie te bereiken, is er nog veel werk te doen. We hebben de visie daarom uitgewerkt in een regionale agenda waarin we beschrijven hoe en wanneer we de ambities uit de visie willen bereiken. Met de regionale agenda gaan we als gemeenten, regio en Provincie aan de slag. De agenda omvat twee belangrijke doelstellingen:

- Een evenwichtige regionale verdeling van urgente woningzoekenden.
- Voldoende woningvoorraad (woningen en woonvormen) voor aandachtsgroepen door de realisatie van een regionale nieuwbouwagenda.

Ongedeelde regio

De regio huldigt het principe van de ‘ongedeelde’ regio. Immers, de inwoners van de eigen gemeente verhuizen ook naar de andere gemeente. De sterke kanten van alle gemeenten (woningvoorraad, voorzieningen, natuur en groen) worden door elkaars inwoners benut. Dat maakt het belangrijk dat bij een verdeling van urgente categorieën regionaal wordt afgestemd, want het beleid van de ene gemeente heeft gevolgen voor de in- of uitstroom van de andere gemeente in de woningmarktregio.

Evenwichtige verdeling van urgente woningzoekenden

De gemeenten in de regio Haaglanden hebben met de Provincie en het Rijk afspraken gemaakt in het Tussenakkoord en de Regionale Realisatieagenda over het toevoegen van nieuwe woningen. Daarin staat onder andere dat gemeenten waarin minder dan 30% van de woningvoorraad sociaal is, toewerken naar dit percentage. Daarbij wordt niet het onmogelijke gevraagd, maar zijn realistische afspraken gemaakt. In deze regionale woonzorgvisie staat naast de nieuwbouwopgave de evenwichtige verdeling en toewijzing van de aandachtsgroepen over de sociale woningvoorraad centraal. Dat is vastgelegd in een aantal leidende principes voor een regionale verdeelafpraak in de volgende hiërarchie:

1. Naar herkomstgemeente, tenzij
2. Kansrijke woonstart
3. Max 30% van de jaarlijkse mutatie sociale huur aan bijzondere doelgroepen
4. Met oog voor de leefbaarheid van wijken

Door rekening te houden met de lokale kwaliteiten en uitdagingen komen we als regio tot een optimaal resultaat.

Passend aanbod van zorg, welzijn en voorzieningen

Onze inwoners zijn niet alleen gebaat bij een passende woning, ook de omgeving en de beschikbaarheid van voorzieningen is daarbij belangrijk. Voor sommige inwoners is het belangrijk dat ze nabij de supermarkt en de zorgvoorzieningen wonen, anderen zijn weer gebaat bij een heel rustige omgeving. Voor nog andere aandachtsgroepen is het juist fijn om bij elkaar te wonen, zodat men gebruik kan maken van elkaars kracht en er een gemeenschap kan ontstaan. Een voorbeeld daarvan is geclusterd wonen voor ouderen. Nieuwe woonconcepten die aansluiten bij de behoefte van aandachtsgroepen bekijken we met een positieve blik. Iedere gemeente werkt aan een zo compleet mogelijk aanbod van sociaal-maatschappelijke voorzieningen. Bij de toewijzing van woningen houden we, zoveel mogelijk, rekening met de behoefte van de inwoners en het optimaal benutten van de beschikbare woningvoorraad. Daarmee dragen we eraan bij dat zoveel mogelijk inwoners, met de juiste ondersteuning, zo lang mogelijk zelfstandig kunnen wonen.

Leefbare, toegankelijke en veilige wijken

Bij het huisvesten van aandachtsgroepen kijken we niet alleen naar de behoefte van de nieuwe bewoners, maar ook naar de draagkracht van de wijk. Huisvesting van aandachtsgroepen mag er niet toe leiden dat de woon- en leefomgeving van de bestaande en nieuwe bewoners onder druk komt te staan. We werken, samen met partners, aan leefbare, toegankelijke en veilige wijken. Iedere gemeente geeft aan deze ambitie vorm in de lokale woonzorgvisie.

HOOFDSTUK 3: REIKWIJDTE

3.1 Wat schrijft wet- en regelgeving voor?

Tijdens de periode waarin deze regionale woonzorgvisie werd opgesteld, is landelijk de Wet Regie op de Volkshuisvesting (hierna: de Wet Regie) ontwikkeld en vastgesteld.¹ Met de Wet Regie neemt de landelijke overheid regie over het wonen in bredere zin. De uitwerking van deze wet is gekoppeld aan gelijktijdige wijzigingen in de Omgevingswet, de Huisvestingswet, de Woningwet en de Wmo. Hiermee wil de Rijksoverheid de regie nemen op het aantal woningen dat wordt ontwikkeld en op welke locaties dat gebeurt, op de betaalbaarheid van woningen, op de evenredige verdeling van woningen over gemeenten en op het verstevigen van lokale prestatieafspraken.

Met de Wet Regie wordt een nieuw (verplicht) instrument geïntroduceerd in de vorm van het Volkshuisvestingsprogramma (hierna VHP). Dit instrument wordt het nieuwe juridische kader voor prestatieafspraken. Het VHP is verankerd in de Omgevingswet en vervangt vanaf 2026 de huidige, verplichte woonvisie. Iedere gemeente moet in het VHP, naast andere voorgeschreven aandachtsgebieden, de woonopgave voor aandachtsgroepen in de nieuwbouwplanning expliciteren.

Volgens de Wet Regie moeten gemeenten regionaal afstemmen op de volgende drie onderwerpen:

1. De verdeling van urgente woningzoekenden in een regionale urgentieregeling.
2. De nieuwbouwopgave voor aandachtsgroepen, opgenomen in de regionale woondeal.
3. De woongerelateerde zorg- en dienstverlening in de regionale inkoopkaders.

Door een wijziging van de Huisvestingswet zijn gemeenten verplicht een huisvestingsverordening op te stellen met daarin een regionaal afgestemde urgentieregeling voor landelijk verplichte en gedefinieerde urgentiecategorieën. Gemeenten krijgen de verplichting om regionaal afspraken te maken over de evenredige verdeling van de huisvesting van deze wettelijke urgente woningzoekenden. In Haaglanden werken gemeenten overigens al jarenlang met een regionaal afgestemde huisvestingsverordening.

Als laatste wordt met deze woonzorgvisie ook ingespeeld op de wijziging van de Woningwet. Daarin staat dat prestatieafspraken straks bij voorkeur afgestemd worden met zorgaanbieders.

¹ Op het moment van schrijven van dit concept is de Wet aangenomen door de Tweede Kamer en ligt deze voor in de Eerste Kamer.

3.2 Samenhang andere (regionale) instrumenten en afspraken

Deze regionale woonzorgvisie kan niet los gezien worden van:

1. De **regionale woonvisie**;
2. De regionaal afgestemde **huisvestingsverordeningen** van de 9 gemeenten uit de regio.

Deze drie instrumenten (de regionale woonzorgvisie, de regionale woonvisie en de regionaal afgestemde huisvestingsverordeningen) hebben elk hun eigen scope en dienen naadloos op elkaar aan te sluiten.

De regionale woonzorgvisie brengt de verdeelvraagstukken tussen gemeenten in beeld op twee onderwerpen:

- 1) De instroom van de wettelijke urgentiecategorieën; en
- 2) De woonopgave van aandachtsgroepen die (nog) onvoldoende in de lokale woonzorgvisies en nieuwbouwprogramma's worden bediend.

De gemaakte regionale afspraken vormen daarmee input voor de regionale afspraken over de woonruimteverdeling, de regionale en lokale bouwprogramma's, volkshuisvestingsprogramma's en prestatieafspraken. Deze regionale woonzorgvisie is in feite een verbijzondering van de regionale realisatieagenda en het regionale deel in de huisvestingsverordening.

Het versnellen van de (betaalbare) woningbouwproductie, en dus de woningbouwprogrammering, heeft in de regio Haaglanden de bijzondere aandacht. Hierover zijn door gemeenten, woningcorporaties, huurdersorganisaties en de Provincie Zuid-Holland in 2021 afspraken gemaakt in het tussenakkoord "Samenwerken aan een solide

woningmarkt in Haaglanden 2021-2030 – de eerste stap". En in 2023 hebben partijen in Haaglanden de "Regionale Realisatieagenda Wonen Haaglanden" met het Rijk ondertekend. Partijen hebben afgesproken vanaf 2025 tot 2030 te werken naar een hoge(re) structurele jaarlijkse productie van betaalbare woningen in Haaglanden. In deze plannen moet, met de lokale en regionale woonzorgvisies als basis, de huisvesting van aandachtsgroepen een prominentere rol gaan krijgen.

De huisvestingsverordeningen, als laatste, gaan onder andere in op dat deel van de aandachtsgroepen dat urgentie voor toewijzing van een sociale huurwoning krijgt. De verplichte urgentiecategorieën zijn beschreven in de Huisvestingswet, waarbij de definiëring is vastgelegd in de regeling behorend bij de Wet Regie.

Alle bovengenoemde instrumenten hebben zowel een lokale als regionale variant, waarbij de regionale variant als kaderstellend voor de lokale variant geldt. De huisvestingsverordening dient ter besluitvorming aan iedere gemeenteraad te worden voorgelegd.

HOOFDSTUK 4: DE REGIONALE WOONOPGAVE

AANDACHTSGROEPEN

In drie werkgroepen hebben de 9 gemeenten uit de regio samen met partners de woonopgave voor aandachtsgroepen onderzocht. Dit zijn de:

- Werkgroep ouderenhuisvesting;
- Werkgroep statushouders, arbeidsmigranten, woonwagenbewoners en studenten en de vervolgwergroep woonwagenbewoners;

- Werkgroep urgentiecategorieën.

4.1 Van welke doelgroepen is de woonopgave verkend?

In de Wet Regie zijn de aandachtsgroepen en urgentiecategorieën vastgelegd. Deze zijn hieronder beschreven in figuur 2. De regio heeft deze indeling gevolgd en aangevuld met de doelgroep 'ouderen'. De woonopgave van deze groepen zijn verkend.

Alle aandachtsgroepen

Uitstromers uit instellingen (maatschappelijke opvang, slachtoffers huiselijk geweld en mensenhandel, (forensisch) Beschermd Wonen, GGZ, Jeugdzorg)
Uitstroom uit detentie en forensische zorg
Stoppende sekswerkers
Mantelzorgverleners- en ontvangers
Mensen met een lichamelijke, verstandelijke, of zintuiglijke beperking of psychische kwetsbaarheid
(Dreigend) dakloze mensen
Arbeidsmigranten
Studenten
Woonwagenbewoners
Statushouders



Urgentiecategorieën

Smalle definities o.b.v. nadere criteria in regeling

Uitstromers uit instellingen (maatschappelijke opvang, slachtoffers huiselijk geweld en mensenhandel, (forensisch) beschermd wonen, GGZ, Jeugdzorg)
Uitstroom uit detentie (langer dan 3 maanden)
Stoppende sekswerkers
Mantelzorgverleners- en ontvangers
Medisch urgenten / ernstig chronisch zieken

Oktober 2024 |

Figuur 2: Aandachtsgroepen en urgentiecategorieën

11

4.2 De opdracht van de werkgroepen

Door de werkgroepen is allereerst geïnventariseerd of de woonopgave regionaal goed in beeld is. Vervolgens kon de vraag worden beantwoord of er nadere regionale afstemming noodzakelijk is over de invulling van de woonopgave. Immers, lokaal is al veel beleid ontwikkeld. De meeste gemeenten hebben de invulling van de woon-, zorg- en welzijnsbehoefte van de eigen inwoners in een lokale woonzorgvisie beschreven. De werkgroepen hebben verkend of daarmee de regionale woonbehoefte voldoende is ingevuld en voor welke doelgroepen nadere regionale afstemming noodzakelijk is om te bouwen aan een sluitend woonaanbod. In dit hoofdstuk beschrijven we de uitkomsten.

4.3 Wat is de huisvestingsvraag van ouderen?

De werkgroep ouderenhuisvesting heeft de vraag naar ouderenhuisvesting in beeld gebracht (bijlage 1). Voorts heeft de werkgroep besproken welke onderwerpen op de regionale agenda staan

voor ouderenhuisvesting. Aan de werkgroep namen naast vertegenwoordigers van gemeenten ook vertegenwoordigers van zorgaanbieders, woningcorporaties en de twee zorgkantoren deel.

Landelijk is de vraag naar ouderenhuisvesting in beeld gebracht door onderzoeksbureau ABF in samenwerking met het Rijksinstituut voor Volksgezondheid en Milieu (hierna: het RIVM). Het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (hierna: Ministerie van BZK) gaf opdracht voor het onderzoek. Het Ministerie van BZK heeft gevraagd voor alle regio's de vraag naar ouderenhuisvesting te berekenen. Deze analyse is omgezet in een zogenoemd BZK-basisscenario voor ouderenhuisvesting voor iedere regio. De werkgroep ouderenhuisvesting heeft zich op dit landelijk onderzoek gebaseerd.

Kwalitatieve en kwantitatieve vraag

Het ABF-onderzoek geeft de volgende kwantitatieve en kwalitatieve behoefte aan ouderenhuisvesting voor de regio Haaglanden:

Gemeente	Zorggeschikte woning	Geclusterde woning	Nultredenwoning	Totaal ouderenhuisvesting
Delft	115	120	990	1.225
Den Haag	675	3.565	5.445	9.685
Leidschendam-Voorburg	140	255	1.415	1.810
Midden-Delfland	40	110	330	480
Pijnacker-Nootdorp	120	210	605	935
Rijswijk	115	300	1.100	1.515
Wassenaar	25	150	315	490
Westland	325	560	1.125	2.010
Zoetermeer	330	955	2.705	3.990
Regio totaal	1885	6225	14030	22.140

Tabel: BZK-basisscenario voor regio Haaglanden

Figuur 3: ABF, augustus 2023, opgave woningen per type en per gemeente in regio Haaglanden tot en met 2030

Het onderzoek laat zien dat er door de vergrijzing en de stop op de uitbreiding van de intramurale verpleeghuis capaciteit in de regio Haaglanden behoefte is aan nultredenwoningen en ook dat de vraag naar geclusterde en zorggeschikte woningen zal toenemen.

Kwantitatief

De gemeenten die hun behoefte aan ouderenhuisvesting recent hebben geanalyseerd, kwamen tot een grotere behoefte dan de kwantitatieve

opgave in het BZK-basisscenario voor ouderenhuisvesting. In de regio is afgesproken dat iedere gemeente de eigen ambitiecijfers inbrengt voor monitoring.

Kwalitatief

De regio volgt BZK-definitie (nultredenwoning, geclusterde woonvorm, zorggeschikte woning) om de bouwopgave eenduidig te monitoren. De toegankelijkheid is opgenomen in het Besluit Beheer Leefomgeving (BBL), dat nu voorligt ter besluitvorming in de Tweede en Eerste Kamer.

Nultredenwoning ¹ Zijn zelfstandige woningen die zowel intern als extern toegankelijk zijn.	Geclusterde woonvorm Zijn woningen die voldoen aan de definitie voor nultredenwoningen in een geclusterde woonvorm: deze zijn ingericht op het bevorderen van sociaal contact en gemeenschapsgevoel, waardoor eenzaamheid wordt tegengegaan en samenredzaamheid wordt bevorderd.	Zorggeschikte woning Zijn zelfstandige nultredenwoningen waarin Wlz-zorg geleverd kan worden voor bewoners en die onderdeel zijn van een geclusterde woonvorm.
--	--	--

Figuur 4: Beschrijving nultredenwoning, geclusterde woonvorm en zorggeschikte woning

Randvoorwaarden ouderenhuisvesting

Een goede samenwerking en afspraken tussen huurdersorganisaties, woningcorporaties, gemeente en welzijns- en zorgorganisaties zijn randvoorwaarden om te voorzien in de huisvestingsvraag van oudere inwoners. Om die reden heeft de werkgroep ook voorgesteld regionaal afspraken te maken over de goede benutting van de woningvoorraad en deze een plek te geven in het regionale instrumentarium. En om jaarlijks tussen het woon- en zorgdomein uit te wisselen over de goede combinatie van wonen, ontmoeting, zorg en de realisatie van ouderenhuisvesting.

4.4 Werkgroep Urgentiecategorieën

Door de Wet Regie zal de regio Haaglanden verplicht zijn bij de toewijzing van sociale huurwoningen voorrang te verlenen aan de wettelijke urgentiecategorieën. De werkgroep heeft de woonvraag van deze

groepen in beeld gebracht. Door het woningtekort in de regio Haaglanden is duidelijk dat het huidige aanbod aan woningen en woonvormen regionaal tekortschiet. Daarom heeft de werkgroep opdracht gegeven voor een vervolgonderzoek om dit tekort in aanbod zichtbaar te maken.

Huisvestingsvraag urgentiegroepen: kwantitatief

In figuur 2 op pagina 14 zijn tevens de verplichte urgente groepen in de rechterkolom in beeld gebracht. Dit zijn de doelgroepen die jaarlijks met voorrang een woning dienen te krijgen.

De werkgroep heeft een goed onderbouwde inschatting gemaakt van het verwachte jaarlijkse aantal woningzoekenden behorend tot een urgentie categorie.

In de corporatievoorraad worden op dit moment (gemiddelde 2022-2023) zo'n 1.000 woningen aan deze doelgroepen verhuurd. Bij

inwerkingtreding van de Wet Regie wordt de huidige, regionaal toegepaste weigeringsgrond voor de aanvraag van een urgentie, namelijk 'achterlaten woning', wettelijk verboden. De verwachting is dat hierdoor het aantal medisch(-sociale) urgent woningzoekenden toeneemt. Daarmee groeit het totaal aan wettelijke urgente woningzoekenden tot jaarlijks ongeveer 2.300 personen.

mantelzorgers	medisch urgenten laag	uitstroom MO	uitstroom BW	klinische GGZ	vrouwenopvang	uitstroom JZ	detentie	uitstap seks-werkers	totaal
10	1080	504	175	5	95	200	175	20	2264

Figuur 5: Tabel, eindnotitie werkgroep urgentie categorieën, november 2024

4.5 Vraagdruk op het segment tot de 1^e aftoppingsgrens

Om de vraagdruk helder te maken voor de woningen tot aan de 1^e aftoppingsgrens is nog een extra analyse gemaakt. Er zijn namelijk meer woningzoekenden met urgentie die een woningvraag hebben in het prijssegment tot aan de 1^e aftoppingsgrens.

Dit zijn statushouders en 'overige bijzondere doelgroepen'. Om dit in getallen uit te drukken, is geanalyseerd hoe deze vraag zichtbaar kan worden gemaakt op basis van de huidige verhuurregistratie. De huidige urgente woningzoekenden vallen onder de SVH-definitie "Bijzondere doelgroepen".² Op basis van de registratie van verhuringen voor bijzondere doelgroepen wordt de vraagdruk van het totaal van de urgente woningzoekenden becijferd op ruim 3.400.

² Waarom nu weer een nieuwe definitie? Er zijn twee redenen. 1. Er is geprobeerd om zoveel mogelijk aansluiting te krijgen bij bestaande realisatiecijfers. Om deze te gebruiken, is de definitie bijzondere doelgroepen in data van belang om appels met appels te vergelijken. 2. Definitie: urgenten (m.u.v. herstructureringsurgenten ofwel SV-urgenten),

convenantkandidaten, statushouders en overige bijzondere doelgroepen (directiebesluit en verhuringen aan stichtingen en instellingen). De bijzondere doelgroepen worden in de praktijk door veel gemeenten gebruikt. De groepering is logisch omdat deze doelgroepen voor het overgrote deel een beroep doen op de goedkope woningvoorraad tot de 1^e aftoppingsgrens.

		Realisatie (verhuurde woningen) Gemiddelde per jaar obv 2022-2024	Verwachte vraag
Bijzondere doelgroepen (definitie SVH) 	Urgenten (m.u.v. SV-urgenten)	417	2.264
	Convenantkandidaten	371	
	Statushouders	777	777
	Overige bijzondere doelgroepen	371	371
	Totaal	1.935	3.412

Figuur 6: De realisatie van bijzondere woningtoewijzingen tegenover de verwachting

* Overige bijzondere doelgroepen: directiebesluit en verhuringen aan stichtingen en instellingen

Huisvestingsvraag kwalitatief

Het grootste deel van de urgente woningzoekenden is vooral op zoek naar een relatief kleine en betaalbare woning voor een eenpersoons-huishouden. Een deel heeft echter behoefte aan een grotere woning, een geclusterde woonvorm of zorg en ondersteuning in de nabijheid. Op verzoek van de regio is de kwalitatieve woonvraag per doelgroep in een woononderzoek beschreven (bijlage 2: Huisvesting aandachtsgroepen, regio Haaglanden, Companen, oktober 2025), pag. 12, 13 en 14).

De toewijzing van woningen aan de woningzoekende met urgentie vindt in de meeste gemeenten in de regio plaats via directe bemiddeling. Bij het betrekken van een woning geldt voor deze urgente groepen de verplichting om begeleiding of zorg te accepteren.

4.6 Totale huisvestingsvraag regio Haaglanden

Om duidelijk te maken wat de wettelijke voorrang van urgente woningzoekenden betekent in de context van de gehele woningmarkt, is ook gekeken naar de jaarlijkse sociale woningvraag van reguliere woningzoekenden.

De schaarste aan huisvesting in de regio Haaglanden is zichtbaar in de cijfers. De vraag naar sociale huurwoningen overschrijdt het aanbod ieder jaar in ruime mate en het aantal actief woningzoekenden stijgt nog elk jaar. Begin 2025 stonden er 206.000 woningzoekenden ingeschreven op Woonnet Haaglanden. Daarvan zijn 83.405 mensen actief op zoek naar

een sociale huurwoning.³ Dit is het hoogste aantal ooit. In 2019 waren dit er ruim 73.000. De gemiddelde inschrijfduur is 7 jaar en 1 maand (rapportage 1^e half jaar 2025). Jaarlijks komen ruim 8.000 zelfstandige sociale corporatiewoningen vrij.

Conclusie

De woningmarkt in Haaglanden is ernstig overspannen. De vraag naar sociale huurwoningen is structureel veel groter dan het aanbod, met een recordaantal van ruim 83.000 actieve woningzoekenden in 2025. Jaarlijks komen slechts 8.000 sociale huurwoningen vrij. Dit maakt de wettelijke voorrang voor urgente woningzoekenden extra zichtbaar en impactvol voor reguliere woningzoekenden.

4.7 Huisvestingsvraag arbeidsmigranten, statushouders & woonwagenbewoners

De werkgroep arbeidsmigranten, statushouders en woonwagenbewoners heeft in 2024 per doelgroep de woonvraag in beeld gebracht). De groepen zijn in hun woonvraag zeer verschillend en bovendien zijn andere samenwerkingspartners betrokken dan bij de doelgroepen met een begeleidings- en/of zorgbehoefte. De werkgroep heeft niet als geheel overlegd maar is uiteengegaan per doelgroep.

Arbeidsmigranten

Vanwege het gebrek aan eenduidige cijfers heeft de regio het voornemen een regionaal onderzoek uit te voeren om de behoefte aan huisvesting

voor arbeidsmigranten duidelijk in beeld te krijgen. Omdat sprake is van andere betrokken partijen dan die voor de woonzorgdoelgroepen, organiseert de regio de afstemming voor arbeidsmigranten in een afzonderlijk proces.

Statushouders

De instroom van statushouders is goed in beeld in de regio Haaglanden op grond van de halfjaarlijkse taakstelling per gemeente, die door het Rijk wordt opgelegd. De groep statushouders heeft vooral behoefte aan een betaalbare woning in combinatie met (gemeentelijke) begeleiding. Het gaat hier zowel om eenpersoonshuishoudens als om grote gezinnen met meerdere kinderen. Iedere gemeente is verplicht om aan de taakstelling te voldoen. Door conceptwetgeving kan de verplichte taakstelling voor statushouders ophouden. Strikt genomen hoeven zij ook niet in corporatiewoningen te worden gehuisvest, maar dat is wel de meest gangbare oplossing. In Haaglanden krijgen ze geen urgentiestatus, maar worden ze onderhands bemiddeld en dus wel met voorrang in corporatiewoningen gehuisvest.

Woonwagenbewoners

Voor de groep standplaatszoekenden betreft het een lokale huisvestingsvraag, maar gemeenten gaan toewerken naar een regionale uniformiteit in de toewijzingsregels. Daarom zal er een actualisatie van het toewijzingsbeleid worden gedaan op de huisvestingsverordeningen. Er zijn momenteel 424 woonwagenstandplaatsen in de regio. Een deel betreft koopplekken, maar het merendeel is in eigendom van de

³ Definitie: reageert minimaal één keer per jaar op woningaanbod op Woonnet Haaglanden.

gemeente, of – in mindere mate – van een woningcorporatie.

Standplaatszoekenden zijn onderdeel van de doelgroep van corporaties en daarom willen de gemeenten een oproep doen deze voorraad bij corporaties te vergroten. Uit initieel onderzoek bleek dat er 407 unieke ingeschreven standplaatszoekenden en 353 meervoudige inschrijvingen zijn in meerdere gemeenten. Deze informatie bleek tijdens het onderzoek

soms verouderd te zijn. Om een actueel beeld te krijgen van de behoefte aan standplaatsen wordt een regionaal behoefteonderzoek uitgevoerd, dat aansluit op het behoefteonderzoek uit Den Haag. De modale inschrijftijd bij toewijzing van een standplaats is in veel gemeenten langer dan die voor een reguliere sociale huurwoning.

Gemeente	Woonwagens via WOCO	Woonwagenplaatsen via WOCO	Woonwagenplaatsen via gemeente	Koopplekken
Delft		9		3
Den Haag		126	107	0
Leidschendam-Voorburg	10	22	7**	5
Midden-Delfland			2	
Pijnacker-Nootdorp			2	14
Rijswijk	31			2
Wassenaar		1		20
Westland			21	
Zoetermeer	35		19	0

Figuur 7: Woonwagens en woonwagenstandplaatsen in regio Haaglanden

Studenten

Betrokken gemeenten (Delft en Den Haag) en corporaties (o.a. DUWO) voeren regelmatig overleg over de huisvesting van studenten. De nieuwbouwopgave en -planning is goed in beeld bij de gemeenten Delft en Den Haag. Vraag en aanbod naar studentenhuisvesting zijn eveneens voldoende in beeld. Dit wordt bovendien jaarlijks via de landelijke

Studentenmonitor LMS bijgesteld. De planning van de nieuwbouw is op termijn voldoende, maar laat voor de eerstkomende jaren tekorten zien. Er is zeker een uitdaging om de nieuwbouw, waar mogelijk, te versnellen. Schommelingen in de vraag hebben hier beperkt invloed op. Daarnaast is ook het regionale overleg over studentenhuisvesting voldoende belegd. De betrokkenen zien dan ook geen reden om dit te veranderen.

HOOFDSTUK 5: MISMATCH IN VRAAG EN AANBOD

Op basis van de vraaganalyse hebben de werkgroepen in beeld gebracht wat het tekort in woningen is en of een regionale aanpak noodzakelijk is.

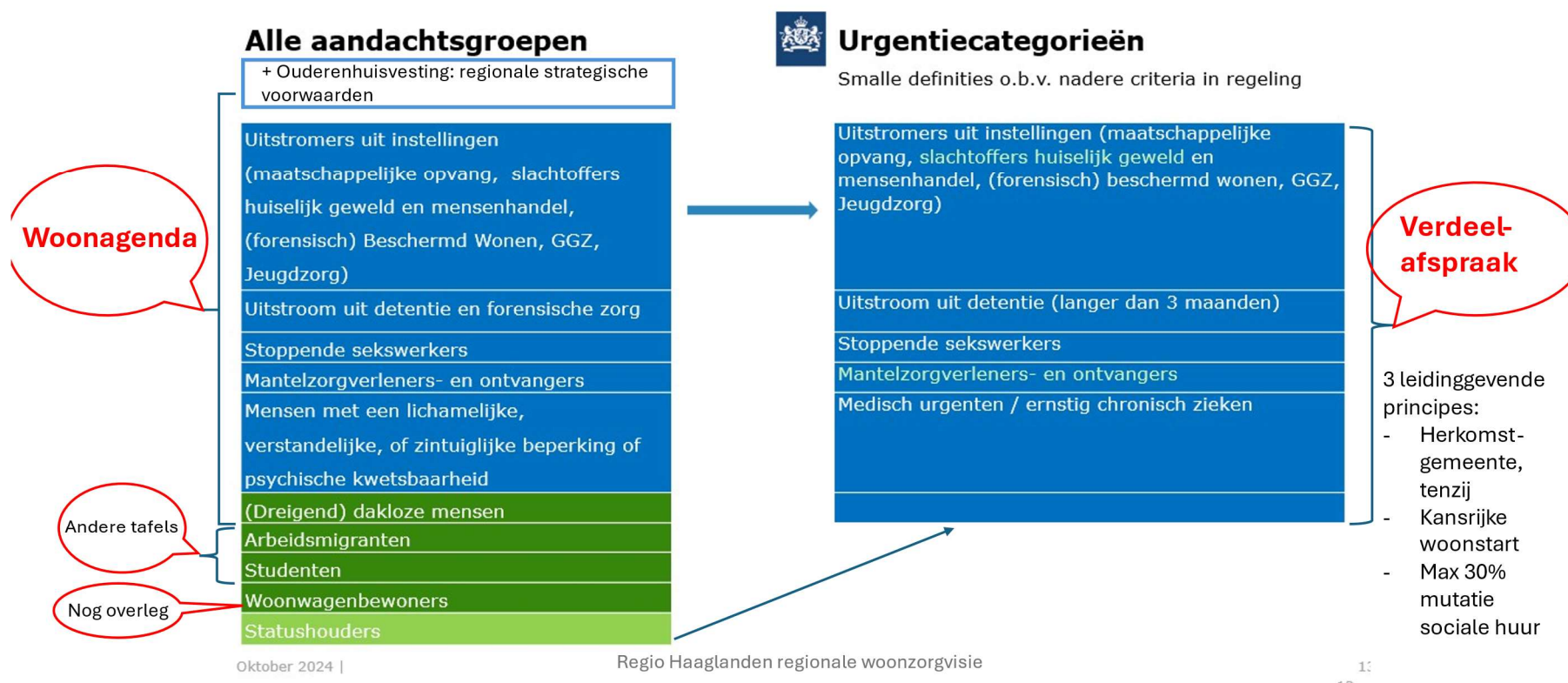
De vervolgaanpak is per aandachtsgroep verschillend. Met een duiding in figuur 8 brengen we dit schematisch in beeld.

De onderstaande conclusies zijn getrokken voor de doelgroepen zonder zorgbehoefte (arbeidsmigranten, studenten, woonwagenbewoners):

- Voor arbeidsmigranten wordt in een ander gremium aan oplossingen gewerkt.
- Voor woonwagenbewoners dient vervolgonderzoek plaats te vinden om de woonopgave en de aanpak ervan te kunnen vaststellen.
- Voor studenten is geen aanvullende regionale aanpak nodig, omdat de opgave al afdoende in de regio wordt opgepakt.
- Statushouders zijn een aparte groep. Deze hebben soms zorg en bij aanvang altijd begeleiding nodig. Ze hebben bijna altijd een woning onder de aftoppingsgrens nodig, maar aan de hand van de gezinssamenstelling kan de grootte van de woning waaraan behoefte is, erg verschillen. In de regio Haaglanden is afgesproken dat huisvesting van statushouders valt onder de afspraken voor urgente woningzoekenden.
- Voor de doelgroepen met een begeleidings- en/of zorgbehoefte en de (dreigend) daklozen is een tekort geconstateerd. Voor deze groepen is een regionale aanpak noodzakelijk.

De werkgroep urgentiecategorieën heeft bekeken hoe het beschikbare aanbod van woonruimte afwijkt van de vraag. De werkgroep heeft ook een aantal suggesties gedaan om de opgave die uit dat verschil ontstaat, op te pakken. Dit hoofdstuk beschrijft met name de woonopgave voor urgentiecategorieën.

Wat staat op de regionale agenda?



Figuur 8: Waar is de opgave van welke doelgroep belegd

5.1 Urgentiecategorieën: wat is het jaarlijkse tekort?⁴

De woningzoekenden met een urgentie hebben binnen 3 maanden een woning nodig. Zij zijn aangewezen op de jaarlijks vrijkomende sociale voorraad (de mutaties). Zoals ook in eerdere hoofdstukken beschreven, is er jaarlijks sprake van een tekort aan vrijkomende woningen.

Om het jaarlijkse tekort aan woningen in beeld te brengen voor deze groepen is een analyse gemaakt van de jaarlijkse vraag en het jaarlijkse aanbod van sociale woningen.

Evenwichtige woonruimteverdeling

Jaarlijks verhuren corporaties zo'n 8.000 sociale huurwoningen in Haaglanden (zie figuur 9). Veel sociale huurwoningen staan geconcentreerd in bepaalde wijken. Dat zijn meestal ook de oudere, goedkopere en kleinere woningen die vaak vrijkomen. Deze wijken hebben te maken met mindere leefbaarheid en veelal neemt de leefbaarheid af.

Ook zijn de wachttijden voor reguliere woningzoekenden in Haaglanden lang en lopen die al jaren op. De slaagkans (de kans dat wanneer je in een jaar actief op zoek gaat naar een woning, je deze ook vindt) is daardoor laag en ook die loopt terug.

Leidende principes

Vanwege de leefbaarheidsproblematiek, de herstelkansen van kwetsbare personen en huishoudens en om de slaagkans van reguliere

woningzoekenden niet onevenredig te belasten, hebben we de volgende leidende principes afgesproken met betrekking tot de huisvesting van aandachtsgroepen:

1. Naar herkomstgemeente, tenzij
2. Kansrijke woonstart
3. Max 30% van de jaarlijkse mutatie sociale huur aan bijzondere doelgroepen
4. Met oog voor de leefbaarheid van wijken

Met het oog op de opgave in numerieke zin is de 3^e afspraak het belangrijkste. Op basis van 8.000 mutaties en 30% toewijzing zijn er jaarlijks grofweg 2.400 woningen beschikbaar voor aandachtsgroepen.

In figuur 10 zien we de jaarlijkse behoefte aan woningen vanuit die aandachtsgroepen, welke onder de 30%-afpraak vallen. Die behoefte is 3.465 woningen. Dat is afgerond 43% van de vrijkomende woningen. Daar zien we dus al een tekort aan beschikbaar aanbod op grond van de keuze een begrenzing toe te passen.

Bijkomend punt is dat de huishoudens uit aandachtsgroepen in grote meerderheid een laag inkomen hebben en daarom aangewezen zijn op een woning onder de aftoppingsgrens. In Haaglanden komen jaarlijks afgerond zo'n 5.600 woningen in die prijs categorie vrij. Om 3.465 huishoudens een betaalbare woning te geven uit 5.600 vrijkomende

⁴ In deze paragraaf wordt gerekend met afgeronde getallen om een beeld te schetsen van de omvang van de opgave. In het rapport van Companen worden precieze getallen gebruikt, waardoor de uitkomsten kunnen afwijken.

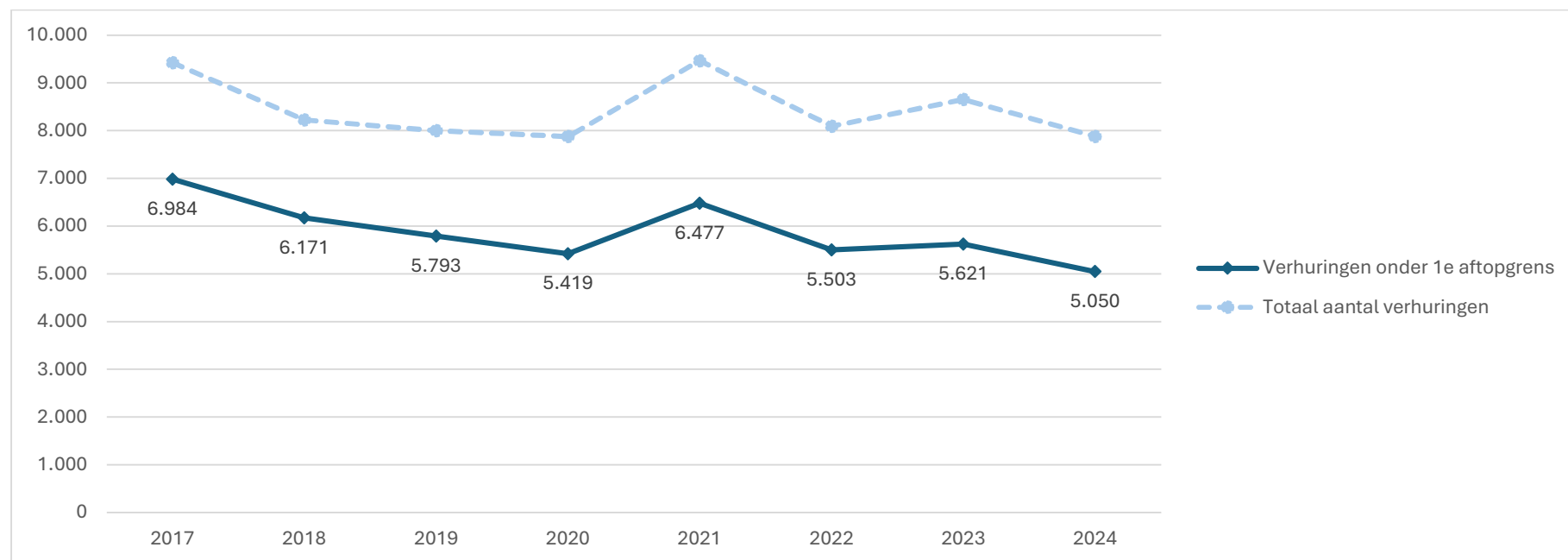
woningen, is afgerond 62% van het vrijkomende aanbod in die prijscategorie tot de aftoppingsgrens nodig.

Dat betekent een groot tekort in het aantal woningen dat beschikbaar is, of in die prijscategorie nog meer verdrukking voor reguliere woningzoekenden en extra druk op de leefbaarheid in de wijken waar die goedkope woningen staan (en dat zijn juist de wijken waar de leefbaarheid al onder druk staat).

Daar komt bij dat door amendementen aan de Wet Regie de groep *dakloze gezinnen met kinderen* zal worden toegevoegd als verplichte urgentiecategorie. Bij de ETHOS-telling in 2025 zijn in de zorgregio

Den Haag ruim 700 dakloze gezinnen met minderjarige kinderen geteld. Dat is waarschijnlijk een getal dat niet elk jaar zal terugkomen. Ook is de precieze definitie die in de wet gehanteerd zal worden, nog niet bekend. Toch mogen we ervanuit gaan dat voor deze extra categorie in de gehele regio nog enkele honderden woningen nodig zullen zijn.

Aanvullend is gekeken naar een bijzondere categorie die de laatste jaren steeds meer aandacht krijgt. Personen met onbegrepen en overlastgevend gedrag. Voor deze categorie zijn jaarlijks ten minste 60 woningen nodig. Het gaat dan om woonplekken net buiten de wijk (waardoor er minder overlast is van deze personen), maar met beschikbaarheid van zorg en/of begeleiding.



Figuur 9: Ontwikkeling van het aantal verhuringen onder de 1^e aftoppingsgrens (2017-2024)

Bron: SVH

5.2 Het regionale tekort

Gezien het tekort op de woningmarkt en de afgesproken begrenzingsafpraak is sprake van een jaarlijks woningtekort voor de woningzoekenden met urgentie. De inschatting is dat er ondanks de evenwichtige verdeelsystematiek jaarlijks ongeveer 1.000 tot 1.500 woningen tekort zullen zijn. Zeker aan kleine woningen onder de aftoppingsgrens. Dat zal betekenen dat woningzoekenden op de wachtlijst komen. Hoe groot dat aantal precies wordt, is moeilijk te zeggen, want dit zijn onderzoekscijfers. In de praktijk is het aantal mensen dat daadwerkelijk urgentie aanvraagt en krijgt, kleiner dan wat uit onderzoeken als potentie naar voren komt. Daarom is het belangrijk dat we goed gaan monitoren hoeveel urgenten we hebben in de praktijk, welke woningen zij nodig hebben en welke woningen we voor hen beschikbaar kunnen maken.

5.3 Uitkomsten woononderzoek

De cijfers die in dit hoofdstuk zijn gebruikt, zijn gebaseerd op een onderzoek dat Companen heeft uitgevoerd in opdracht van de werkgroep urgentiecategorieën voor de regio Haaglanden en het Zorg- en Veiligheidshuis Haaglanden. Dit onderzoek is tevens als bijlage 2 aan deze regionale woonzorgvisie gehecht. Companen heeft voor de diverse doelgroepen die een beroep doen op huisvesting met een vorm van voorrang de cijfers in beeld gebracht (zie bijlage 2: Huisvesting aandachtsgroepen, regio Haaglanden, Companen - 11 november 2025).

Jaarlijkse huisvestingsopgave per aandachtsgroep Regio Haaglanden	
Uitstromers Beschermd Wonen	175
Uitstromers klinische GGZ	5
Uitstromers Maatschappelijke Opvang	504
Uitstromers Vrouwenopvang/mensenhandel	95
Uitstromers Jeugdzorg	200
Uitstromers (jeugd)detentie en forensische zorg	175
Uitstromers sekswerkers	20
Medisch urgenten	1.080
Mantelzorgontvangers/-verleners	10
Personen met onbegrepen gedrag	60
Bijzondere doelgroepen die direct bemiddeld worden, maar geen verplichte wettelijke categorie zijn	371
Statushouders	770
Totaal	3.465
<i>Bij de Ethostelling in de zorgregio Den Haag zijn ook 730 Dakloze gezinnen met minderjarige kinderen geteld. Dit is een benadering van het werkelijk aantal. Ook is het een momentopname, die niet moet worden verward met de jaarlijkse opgave zoals die voor de doelgroepen hierboven is onderzocht.</i>	

Figuur 10: Jaarlijkse huisvestingsopgave per aandachtsgroep regio Haaglanden

Passende woonvormen voor aandachtsgroepen

De regio heeft bepaald dat het doel binnen deze huisvestingsopgave de uitstroom naar zelfstandig wonen betreft. Belangrijk om hierbij te vermelden, is dat ongeveer een kwart van de personen die uitstromen uit een intramurale instelling, behoefte heeft aan een tussenvorm. Hoewel de focus hierbij dus op uitstroom naar zelfstandig wonen ligt, zijn er verschillende behoeften aan begeleiding, woonvorm, omgeving en

betaalbaarheid tussen de verschillende aandachtsgroepen. Daarom vraagt elke groep om een specifiekere kwalitatieve invulling van wat een 'passende' woning betekent. Per groep zijn de gepaste woonkwaliteiten beschreven. Bij de uitwerking in een woonagenda zullen deze woonbehoeften worden meegegeven.

5.4 Conclusie

Een licht afnemend aantal mutaties, in combinatie met een toenemend aantal woningzoekenden dat aanspraak kan doen op urgentie, betekent dat de woonbehoefte van aandachtsgroepen een steeds groter beroep zal doen op de sociale huurvoorraad. Door de begrenzingsafspraken voor alle woningzoekenden met urgentie van 30% mutatie sociale huur, wordt voorkomen dat dit beroep zó groot wordt, dat andere woningzoekenden geen kans meer maken op een sociale huurwoning. Dit leidt er wel toe dat er onvoldoende woningen beschikbaar zijn voor alle huishoudens die urgent een woning nodig hebben.

Deze grote en urgente opgave vraagt om creatieve, effectieve en efficiënte oplossingen. Naast het bouwen van reguliere woningen zullen we tussenvormen moeten ontwikkelen en gebruik moeten maken van kansen binnen de bestaande voorraad om de vraag op korte termijn op te kunnen vangen.

HOOFDSTUK 6: AGENDA 2026 HAAGLANDEN

Met de actieagenda Haaglanden Aandachtsgroepen wil de regio een antwoord bieden op de woonbehoefte van aandachtsgroepen. Dit hoofdstuk beschrijft de acties in 2026.

6.1 Een evenwichtige regionale verdeling van urgente woningzoekenden

De regio heeft afspraken gemaakt over de verdeelprincipes die gaan gelden voor de verdeling van de urgente woningzoekenden over de 9 gemeenten (zie hoofdstuk 2, paragraaf 'Evenwichtige verdeling van urgente woningzoekenden').

Om daar uitvoering aan te kunnen gaan geven, zijn uitvoerings- en werkafspraken nodig. Daarover moeten we in 2026 met elkaar om de tafel. In deze actieagenda benoemen we de onderwerpen die we in ieder geval met elkaar moeten beslechten. In 2026 dient de eerste actie te zijn om een plan van aanpak op te stellen en dit in de ambtelijke projectgroep te bespreken. Onderdeel van dit PvA zijn de hierna volgende inhoudelijke acties, maar ook betrokken partijen, procesfasering en besluitvorming.

Doelen voor 2026

- Borgen dat de verdeling van wettelijke urgenten aansluit bij de in de regionale woonzorgvisie geformuleerde verdeelprincipes (o.a. naar herkomstgemeente).
- Borgen dat de betrokken werkorganisatie(s) het aantal urgentieaanvragen af kan/kunnen handelen;

- Borgen dat de begrenzingsafpraak van maximaal 30% ook uitgevoerd kan worden. Onderzoeken hoe er wordt omgegaan met het resterende aantal urgenten.
- Ervoor zorgen dat de urgentieregeling (met de gekozen systematieken) geborgd is in de huisvestingsverordening en beleidsregels/nadere regelingen urgentieverklaringen en de uitvoering van het urgentiesysteem.
- Ervoor zorgen dat de verschillende vormen van urgentie, zelf zoeken en bemiddeling kunnen worden uitgevoerd, volgens de verdeelprincipes.
- Het doen/nemen van een uitspraak en/of besluit m.b.t. schaalniveau van samenwerking: wat wordt lokaal en wat regionaal opgepakt? Denk aan: in welke mate is behoefte aan regionale afstemming t.a.v. urgenties of een regionale toetsingscommissie? Nu onderscheiden we in de praktijk twee verschillende werkprocessen t.a.v. de toekomstige doelgroep wettelijke urgentiecategorieën: enerzijds zijn er in de regio nu urgenten die met een urgentieverklaring zelf een woning zoeken. Anderzijds zijn er uitstromers uit instellingen (veelal convenantkandidaten) die via directe bemiddeling lokaal geholpen worden. Beide groepen zijn straks onder de Wet Regie wettelijke urgentiecategorieën. Het maken van werkafspraken over hoe we deze groepen over de regio verdelen en aan een woning helpen op een wijze die past bij de leidende principes, is essentieel.
- SVH beveelt aan dat veel meer woningzoekenden een bemiddelingsurgentie krijgen, om te kunnen sturen op maximaal 30% bijzondere doelgroepen (immers: wat als je al meer hebt gehuisvest en er reageren nog steeds urgenten op je woningen) en op het ontlasten van te kwetsbare portieken en complexen.

- Afspraken maken over wat we doen als het totale percentage op basis van lokale of regionale binding de 50% dreigt te overschrijden.
- Nagaan of de huidige methode van het aanvragen van urgentie robuust genoeg is voor de toekomst en, indien nodig, die robuustheid versterken.
- Zorgdragen voor eenduidige en heldere communicatie naar woningzoekenden en mogelijke aanvragers van urgentie.
- Systemen ontwikkelen die de spreiding van aandachtsgroepen over de regio borgen. Daarvoor zullen bijvoorbeeld gerichte zoekprofielen (met gemeente erin) nodig zijn, maar mogelijk ook (veel) meer bemiddelings-urgenties dan zelf zoeken-urgenties, enerzijds om gericht te sturen op spreiding en begrenzing, anderzijds om mensen op een goede startplek te kunnen plaatsen (de meeste uitstromers uit instellingen worden nu ook om die reden direct bemiddeld).
- Afspraken maken over monitoring: wie ziet toe op de verdeelafspraken? Hoe monitoren we de verdeelprincipes herkomstgemeente en kans op herstel?
- Bepalen welke handvatten toetsingscommissies nodig hebben om de verdeelprincipes vast te stellen. Herkomstgemeente heeft al een goede definitie: is die afdoende en wat hebben commissies nodig om die vast te stellen? Wat hebben zij nodig om kans op herstel te operationaliseren?

Werkgroep en coördinatie

- De opzet van een werkgroep voor de realisatie van de nieuwe huisvestingsverordening, waarin naast wonen ook zorg nadrukkelijk vertegenwoordigd is. Daarbij dient duidelijkheid te zijn over de taakverdeling tussen de werkgroep urgenties en de regiegroep HVO.

- Omdat het nauw raakt aan het toewijzings- en urgentieverstrekkingproces, zullen zij toetsingscommissies en corporaties nauw dienen te betrekken voor advies t.a.v. de concrete voorstellen en afspraken, voordat deze naar de ambtelijke projectgroep gaan.
- Afspraken worden ambtelijk vastgesteld (bestuurlijk wordt geïnformeerd).
- De ambtelijke projectgroep blijft het belangrijkste ambtelijke klankbordorgaan bij gemeenten. Het Beleidsgroep & Managers Wonen-overleg is dat aan de kant van de corporaties.

Planning en fasering

- Taken en verantwoordelijkheden zullen in Q1-2026 moeten worden toebedeeld.
- Prioriteit heeft het bepalen van hoe het urgentieverstrekkingproces (o.a. lokale of regionale toetsing, bemensing van de aanvragen) en de daarna volgende toewijzing (met name de zelf zoeken-urgentie of directe bemiddelings-urgentie) eruit gaan zien.
- Het is belangrijk om snel zicht te krijgen op welke wijzigingen dat in de HVO vraagt.
- Verdere planning wordt in 2026 opgesteld, wanneer meer zicht is op de implementatietermijn van de Wet Regie (naar verwachting per 1 juli 2026 aangenomen, met 2 jaar implementatieperiode, wat zou betekenen dat we uiterlijk op 1 juli 2028 conform de wet moeten handelen).

6.2 Woonagenda aandachtsgroepen

Door het woononderzoek is het grote jaarlijkse woningtekort voor urgente woningzoekenden zichtbaar gemaakt. Dit woononderzoek wordt volgend jaar vertaald in een regionale woonagenda, waaraan iedere gemeente gevraagd wordt een bijdrage te leveren.

Doelen voor 2026

- Afspraken maken over de taakstelling aandachtsgroepen per gemeente voor toevoeging van woningen en, indien noodzakelijk, invulling van geclusterde woonvormen.
- Uitwerken van een actieplan beter benutten van de bestaande voorraad.
- De opstelling van een regionaal actieplan Skaeve Huse, waarin de verdeling van woonvormen over de 9 gemeenten, de procesfasering, de besluitvorming en de betrokken partijen worden verkend.
- Borging van de woonagenda aandachtsgroepen in de realisatieafspraken voor nieuwbouw.

Werkgroep en coördinatie

- Inregelen van een goede monitoring van de realisatie.
- Het lijkt logisch de bestaande werkgroep urgentiecategorieën in stand te houden.
- Daarnaast zal ook de bestuurlijke samenwerking op wonen en zorg langjarig en robuust moeten worden ingericht.

Planning en fasering

- Taken en verantwoordelijkheden en procesfasering zullen in Q1-2026 moeten worden toebedeeld.

- Prioriteit heeft het inrichten van de monitoring.
- De volgende prioriteit is het opzetten van het actieplan beter benutten bestaande voorraad. Dit is namelijk nodig om de nood op korte termijn enigszins te lenigen.
- Vervolgens zal in samenwerking met de veiligheidsregio een opzet moeten worden gemaakt voor een actieplan Skaeve Huse.

6.2.1 Ouderenhuisvesting

De regio Haaglanden wil de ontwikkeling van ouderenhuisvesting regionaal monitoren en afstemmen. Omdat het wenselijk is dat bij deze afstemming ook de zorgkantoren, zorgaanbieders en woningcorporaties betrokken zijn, is een aantal strategische uitgangspunten met elkaar besproken.

De werkgroep ouderenhuisvesting en de betrokken partijen stellen het volgende voor:

1. Overeenstemming over 3 woontypen voor ouderenhuisvesting

Monitoring van de woningvoorraad vereist overeenstemming over de definiëring (de omschreven kwaliteit) van de woontypen ouderenhuisvesting. De regio spreekt af te werken met drie woonvormen: nultredenwoning, geclusterde woonvorm en zorggeschikt. In bijlage 1 worden deze afgesproken definities beschreven. De regio volgt de landelijke BZK-definiëring.

2. Gezamenlijke monitoring op de realisatie

Woon- en zorgpartijen kunnen slechts afstemmen en sturen wanneer partijen een vergelijkbaar referentiekader hanteren. De regio

hanteert één referentiekader. In bijlage 1 wordt dit kader kwalitatief beschreven.

Actiepunt voor 2026 is hoe deze monitoring van de bouw ouderenhuisvesting onderdeel kan worden van de Publiek Private Monitor Haaglanden (PPMH).

3. Sturing op een goede benutting van de woningvoorraad: juiste doelgroep in juiste voorraad

De vergrijzing vergroot de vraag naar kwalitatief goede ouderenhuisvesting. Deze nieuw toe te voegen voorraad dient herkenbaar en bereikbaar te zijn bij de juiste doelgroep. Het regionale instrumentarium dient hiervoor te worden aangepast: dit zijn het aanbodmodel, de woonruimteverdeling en de regionale huisvestingsverordening. In het bijzonder moet daarbij gekeken worden naar de labeling in de HVO (sterrenclassificatie).

Actiepunt voor 2026 is organiseren hoe gemeenten en woningcorporaties dit gezamenlijk kunnen oppakken.

4. Een combinatie van wonen, ontmoeting en zorg

Geclusterde en zorggeschikte woningen vragen een combinatie met ontmoetingsruimte(n) en zorg. Dat is niet alleen een afstemmingsactie door uitvoerende partijen. Ook financiers en regisseurs als zorgkantoor en gemeenten dienen hierop aan te sluiten in hun beleid en meerjarenaanpak.

Voor ouderenhuisvesting dient op regionaal niveau de afstemming plaats te vinden op:

- Kwaliteit: afspreken inhoudelijke randvoorwaarden voor woonproducten: kwaliteit.

- Uitwerking van deze labeling in de regionale woonruimteverdeling.
- Afstemming met regionaal werkzame partners zoals zorgkantoren over kwantiteit en kwaliteit.

Actiepunt voor 2026 is hoe het bestuurlijke overleg tussen partijen kan plaatsvinden.

6.2.2 Woonwagenbewoners

In het overleg van juni 2025 heeft de BTW de voorkeursrichting vastgesteld voor de doelgroep woonwagenbewoners. Deze aanpak bepaalt welke zaken regionaal en welke zaken lokaal worden opgepakt. De keuze is daarbij gemaakt voor regionale samenwerking voor het behoefteonderzoek en regelgeving voor de toewijzing van woonwagenplaatsen. Deze aanpak is gekozen omdat het praktisch en betekenisvol is: het versterkt de beleidsmatige basis voor toewijzing in de gehele regio, geeft duidelijkheid aan woonwagenzoekers en is conform de voorschriften in de aankomende Wet Regie.

Doelen voor 2026

In 2026 zal de regionale werkgroep woonwagenbewoners de volgende doelen uitwerken:

- Actualisatie huisvestingsverordeningen (in regionale afstemming) door uniforme toewijzingscriteria en definities. De basis hiervoor zijn de huidige regels van Pijnacker-Nootdorp en Den Haag.

- Uitvoering van een regionaal behoefteonderzoek woonwagenaanplaatsen. Dit onderzoek bouwt voort op het reeds lopende onderzoek van Den Haag.
- Resultaten worden gebruikt voor beleidsmatige en juridische onderbouwing (schaarstebepaling, HVO).

Werkgroep en coördinatie

De bestaande werkgroep woonwagens werkt deze doelen uit. De werkgroep bestaat uit een vertegenwoordiger van elke gemeente. De volgende acties worden in 2026 opgepakt:

1. De uitvoering van een regionaal behoefteonderzoek naar woonwagenaanplaatsen, inclusief een actualisatie van de bestaande wachtlijsten in de 9 gemeenten.
2. Een regionale actualisatie van het woonwagenbeleid in de HVO per 1 juli 2027 met als doel uniforme uitgangspunten en toewijzingscriteria.
3. Het doen van een oproep aan corporaties om het aantal woonwagenstandplaatsen en woonwagens te vergroten.

Fasering en planning

De werkgroep heeft zich ten doel gesteld om in juni 2026 de uitkomsten van het behoefteonderzoek en het voorstel voor uniforme HVO-afspraken ter besluitvorming aan de BTW voor te leggen.

Begrippenlijst

Wet Versterking Regie op de Volkshuisvesting ('Wet Regie')

Nieuwe wet die gemeenten opdraagt om woonbeleid voor aandachtsgroepen te maken en regionaal met andere gemeenten af te stemmen. De wet is ten tijde van het opstellen van deze visie aangenomen door de Tweede Kamer en in behandeling bij de Eerste Kamer.

Aandachtsgroepen

Woningzoekenden die een specifieke woonvraag hebben: naast de woning zorg en begeleiding, een specifieke woonvorm of locatie. Aandachtsgroepen zijn in landelijke wet- en regelgeving gedefinieerd (Wet Regie).

Urgentiecategorie

Een gespecificeerd deel van de aandachtsgroepen dat voorrang krijgt op de sociale woningmarkt.

Bijzondere doelgroep

Woningzoekenden die op dit moment voorrang krijgen in de woningmarktregio Haaglanden. Dit zijn: urgenten (géén stadsvernieuwingsurgenten), convenantkandidaten, statushouders, overige bijzondere doelgroepen.

BTW

Afkorting voor de Bestuurlijke Tafel Wonen van de woningmarktregio

Haaglanden, die bestaat uit de 9 gemeenten: Delft, Den Haag, Leidschendam-Voorburg, Midden-Delfland, Pijnacker-Nootdorp, Rijswijk, Wassenaar, Westland en Zoetermeer.

De BTW is het overleg van 9 wethouders Wonen die afstemmen over de woningbouwprogrammering of de woonruimteverdeling.

Regio

In deze visie is de regio: de woningmarktregio die bestaat uit 9 gemeenten. Dit zijn: Delft, Den Haag, Leidschendam-Voorburg, Midden-Delfland, Pijnacker-Nootdorp, Rijswijk, Wassenaar, Westland en Zoetermeer.

Nultredenwoning

Een van de woontypen voor ouderenhuisvesting. Dit zijn zelfstandige woningen die zowel intern als extern toegankelijk zijn.

Geclusterde woonvorm

Eén van de woontypen voor ouderenhuisvesting. Dit zijn nultredenwoningen in een geclusterde woonvorm, die is ingericht op het bevorderen van sociaal contact en gemeenschapsgevoel, waardoor eenzaamheid wordt tegengegaan en samenredzaamheid wordt bevorderd.

Zorggeschikte woning

Eén van de woontypen voor ouderenhuisvesting. Dit zijn nultredenwoningen in een geclusterde woonvorm, die geschikt zijn voor de levering van Wlz-zorg aan bewoners.

Bijlagen

Bijlage 1: Eindverslag werkgroep ouderenhuisvesting - 29 oktober 2025

Bijlage 2: Huisvesting aandachtsgroepen, regio Haaglanden, Companen -
11 november 2025

Bijlage 3: Memo Verdeelafspraken - 29 oktober 2025

BIJLAGE 1: Eindverslag werkgroep ouderenhuisvesting - 29 oktober 2025

Regionale woonzorgvisie Haaglanden: verslag werkgroep ouderen

d.d. 29-10-2025 (commentaar verwerkt L-V, DSW)

Samenvatting regionale afstemming

De regio Haaglanden wil de ontwikkeling van ouderenhuisvesting regionaal monitoren en afstemmen. Omdat het wenselijk is dat bij deze afstemming ook de zorgkantoren, zorgaanbieders en woningcorporaties betrokken zijn, is een aantal strategische uitgangspunten met elkaar besproken.

De werkgroep ouderenhuisvesting en de betrokken partijen stellen het volgende voor:

1. Overeenstemming over 3 woontypen voor ouderenhuisvesting

Monitoring vereist overeenstemming over de definiëring (de omschreven kwaliteit) van de woontypen ouderenhuisvesting. De regio spreekt af te werken met drie woonvormen: nultredenwoning, geclusterde woonvorm en zorggeschikt. In bijlage 1 worden deze afgesproken definities beschreven. De regio volgt de landelijke Bzk-definiëring.

2. Gezamenlijke monitoring op de realisatie met gezamenlijk cijferkader

Wonen en zorg-partijen kunnen slechts afstemmen en sturen, wanneer partijen een vergelijkbaar referentiekader hanteren. De regio hanteert één referentiekader. In bijlage 2 wordt dit cijferkader beschreven.

Actiepunt voor 2026 is hoe deze monitoring van de bouw ouderenhuisvesting onderdeel kan worden van de Publiek Private Monitor Haaglanden (PPMH).

3. Sturing op een goede benutting van de woningvoorraad: juiste doelgroep in juiste voorraad.

De vergrijzing vergroot de vraag naar kwalitatief goede ouderenhuisvesting. Deze nieuw toe te voegen voorraad dient herkenbaar en bereikbaar te zijn bij de juiste doelgroep. Het regionale instrumentarium dient hiervoor aangepast: dit zijn het aanbodmodel/de woonruimteverdeling en de regionale huisvestingsverordening.

Actiepunt voor 2026 is hoe dit door woningcorporaties kan worden opgepakt.

4. Een combinatie van wonen, ontmoeting en zorg

Geclusterde en zorggeschikte voorraad vragen een combinatie met ontmoetingsruimte en zorg. Dat is niet alleen een afstemmingsactie door uitvoerende partijen. Ook financiers en regisseurs als zorgkantoor en gemeenten dienen in hun beleid en meerjarenaanpak hierop aan te sluiten.

Voor ouderenhuisvesting dient op regionaal niveau de afstemming plaats te vinden op:

- Kwaliteit: afspreken inhoudelijke randvoorwaarden voor woonproducten: kwaliteit.
 - Uitwerking van deze labeling in de regionale woonruimteverdeling.
 - Afstemming met regionale werkzame partners zoals zorgkantoren over kwantiteit en kwaliteit.
- Actiepunt voor 2026 is hoe het bestuurlijke overleg tussen partijen kan plaatsvinden.

1. Vertrekpunt

In 2025 hebben vier verschillende 'bloedgroepen': de zorgaanbieders, zorgkantoren, woningcorporaties en gemeenten hun perspectieven gedeeld aan de hand van drie vragen:

1. Wat zijn jullie belangen bij deze gezamenlijke regionale visie?
2. Welke dilemma's zien jullie op deze onderwerpen?
3. Wat brengen jullie mee in deze gezamenlijke visie?

De werkgroep is bijgestaan door Hans Adriani, de bestuurlijke aanjager van WWZ.

2. Twee zorgkantoorregio's: DSW en CZ

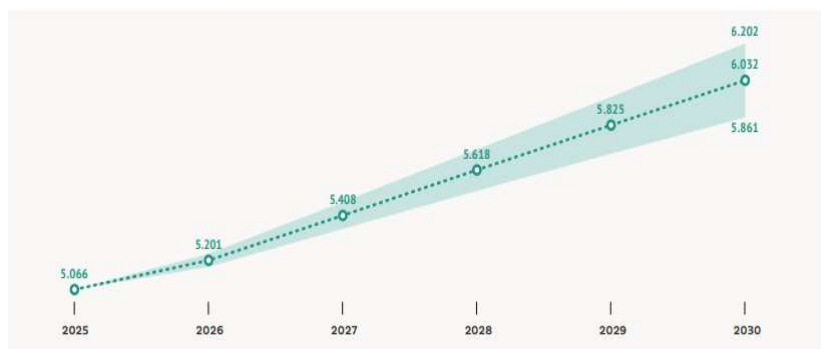
De woningmarktregio Haaglanden kent twee zorgkantoorregio's: regio DSW met zorgkantoor DSW (gemeenten D, W, PN, MD) en regio Haaglanden (DH, R, LV, Z, W) met zorgkantoor CZ.

2.1 Zorgkantoor DSW

DSW heeft op het bestuurlijke overleg in februari haar visie gedeeld op de ontwikkeling van de ouderenzorg en het belang van huisvesting voor de ontwikkeling van vitale woongemeenschappen. In de regio DSW staan partijen voor een transformatie naar een regionaal ecosysteem dat zijn basis kent in een gezonde leefomgeving waarin **zelf- en samenredzaamheid** wordt gestimuleerd. Dit heeft gemaakt dat DSW in samenspraak met alle betrokkenen de ambitie heeft geformuleerd om gezonde en vitale woongemeenschappen te ontwikkelen.

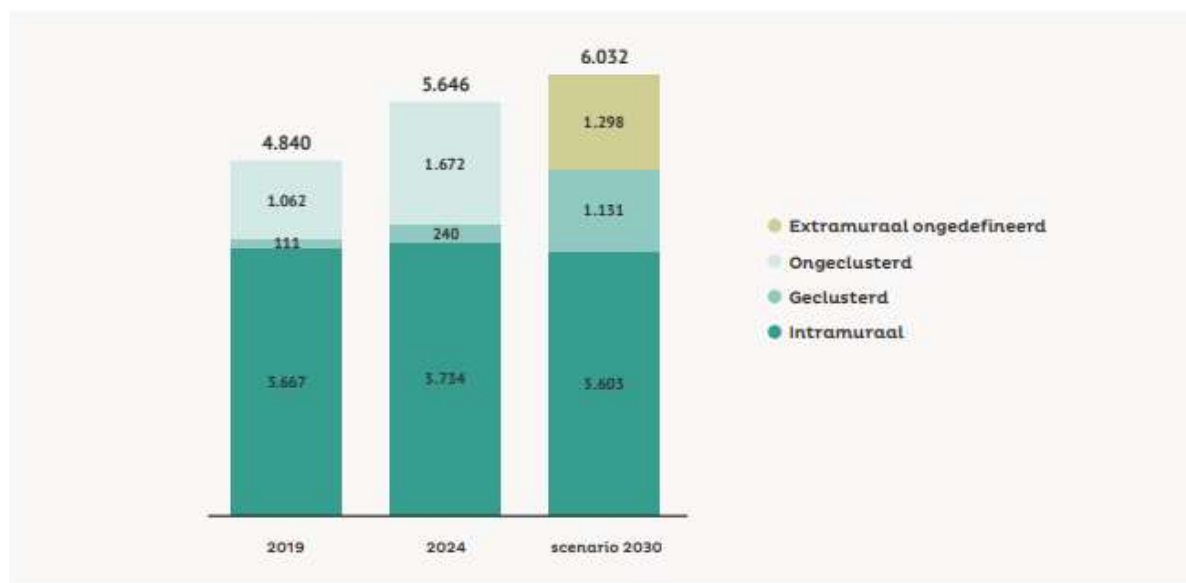
Zorguraagvoorspelling

In de figuur hiernaast is het verwachte aantal Wlz-klanten met een VV-indicatie te zien tot en met 2030, inclusief bandbreedte. De voorspelling houdt geen rekening met de gevolgen van beleidsverandering.



Grafiek: Het aantal te verwachten Wlz-cliënten in regio DSW

Illustraties: DSW. De getoonde intramurale capaciteit kan naar oordeel van DSW ook ingevuld worden in geclusterde wooncomplexen.



Staafdiagram: Weergave van de benodigde capaciteit in verblijfplaatsen en geclusterde woningvoorraad

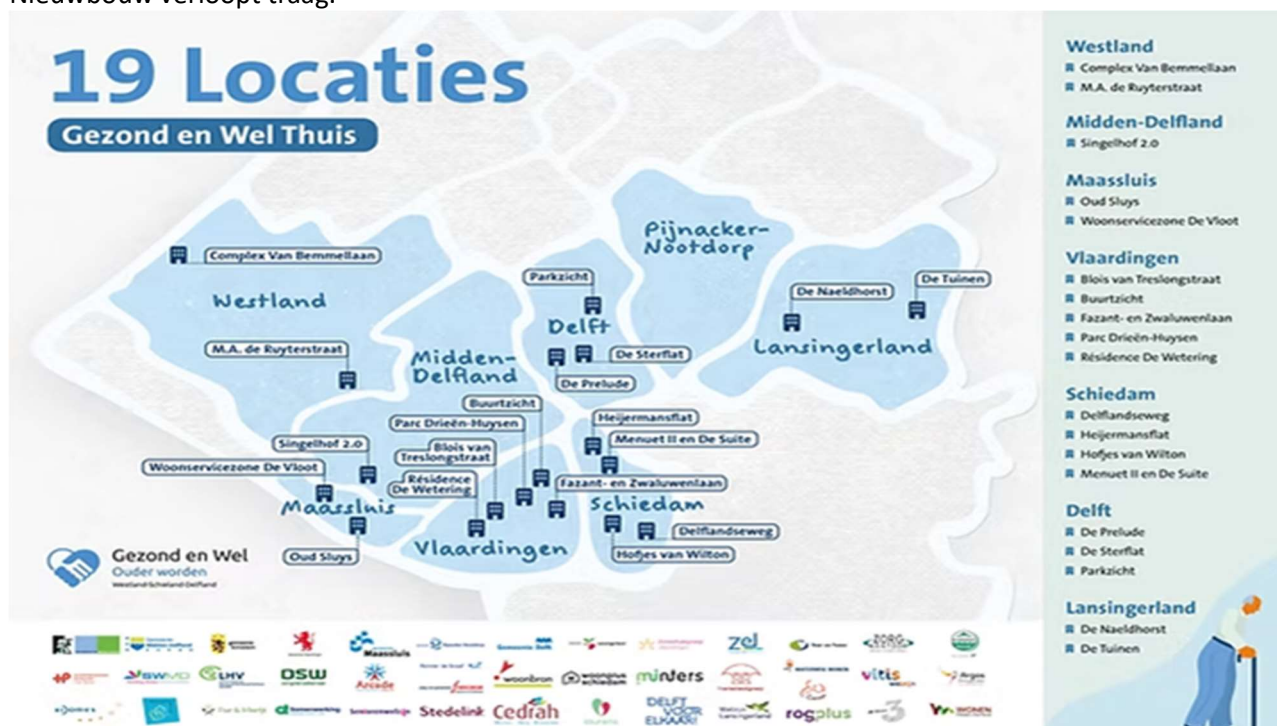


Grafiek: Weergave van de capaciteit o.b.v. maximaal aantal Wlz-cliënten

Zorgkantoor DSW zet in op een vergroting van het aantal geclusterde wooncomplexen. Een Gezond- en Wel-complex is een woonzorgconcept voor ouderen tussen zelfstandig thuis en het verpleeghuis in, waarin zorg- en gemeenschappelijke activiteiten in samenhang worden georganiseerd en gefinancierd. Om te komen tot dit concept werken partijen aan:

- *Gemeenschapsvorming*: bieden van ontmoetingsruimte, inzet van welzijnswerker voor community ontwikkeling en stimuleren van gezamenlijke activiteiten
- *Preferent aanbieder*: preferente aanbieder voor ZVW en Wlz met vast team en spreekuur in complex
- *Domeinoverstijgend samenwerken*: structureel overleg tussen partijen om preventie en vroegsignalering te stimuleren

In de gemeenten Midden-Delfland, Westland, Pijnacker-Nootdorp en Delft zijn inmiddels locaties ingezet. Het zorgkantoor ziet als dilemma de zoektocht naar voldoende locaties voor geclusterde woningvoorraad. Nieuwbouw verloopt traag.



2.2 Zorgkantoorregio CZ

Tijdens het overleg op 6 mei presenteert CZ haar analyse. Ook CZ analyseert de behoefte aan transformatie van de ouderenzorg waarin de Wlz-zorg in toenemende mate bij cliënten thuis wordt geleverd. CZ neemt geen rol in bij de ontwikkeling van geclusterde woningvoorraad, maar ziet een duidelijke behoefte aan toename in deze voorraad. CZ verwoordt het belang van betaalbaarheid en toegankelijkheid.

CZ wil met partners gezamenlijk optrekken voor de realisatie van een geclusterde woningvoorraad. Zij ziet als uitdaging: hoe de geclusterde woningvoorraad toe te laten nemen, vanwege het belang van efficiëntie in zorglevering en de noodzaak om zorgzame gemeenschappen te stimuleren. Zij wil in 2025 en 2026 partijen faciliteren en actief meedenken over de ontwikkeling van goede, specifieke woonzorgvormen zoals bijvoorbeeld het Haagse Plus Wonen. Partnerschap houdt in dat het zorgkantoor zelf proactief reageert op regionale en lokale initiatieven, maar ook door partijen wordt uitgenodigd tijdens de ontwikkelingsperiode

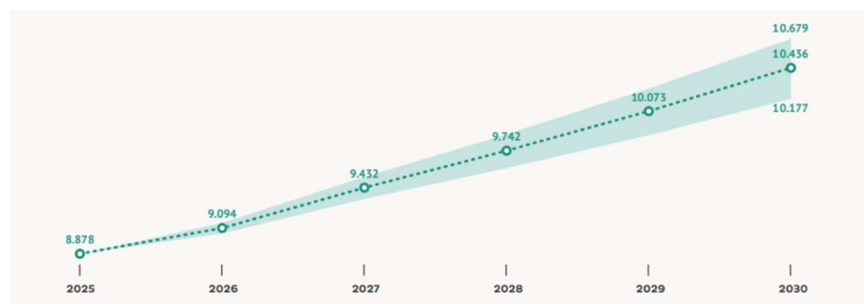
van woonzorgproducten. Om samen te zorgen voor goede subsidieaanvragen en financiële randvoorwaarden.

CZ ziet ook als uitdaging de aansluiting van haar eigen sectorcijfers bij de woningmarktaantallen: de aantallen van het Bzk-basisscenario en de lokale woonzorgvisies zijn hoger dan de aantallen die in de zorgsector zijn becijferd voor de geclusterde voorraad.

Maar beaamt ook de stelling van Hans Adriani dat we moeten voorkomen dat deze analyse afleidt van de daadwerkelijke opgave, hoe kan deze geclusterde woningvoorraad worden gestimuleerd.

Zorguraagvoorspelling

In de figuur hiernaast is het verwachte aantal Wlz-klanten met een VV-indicatie te zien tot en met 2030, inclusief bandbreedte. De voorspelling houdt geen rekening met de gevolgen van beleidsverandering.



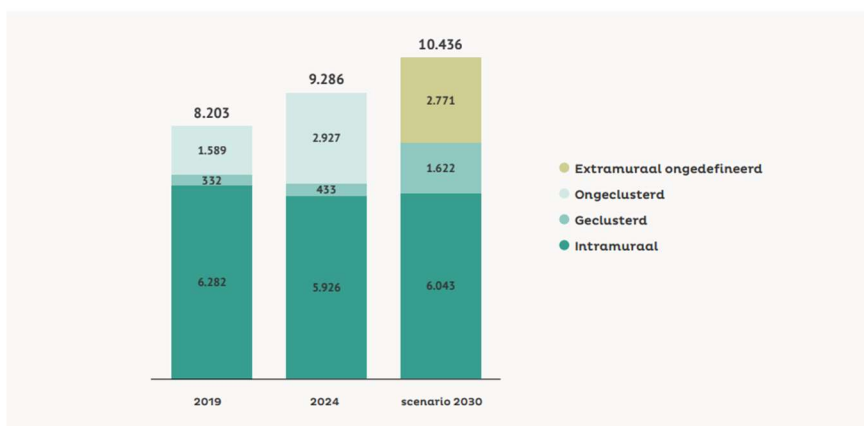
Grafiek: Het aantal te verwachten Wlz-cliënten in regio Den Haag



Grafiek: Weergave van de capaciteit o.b.v. maximaal aantal Wlz-cliënten

Gerealiseerde en benodigde ontwikkeling capaciteit

Het figuur hiernaast toont de capaciteit per woonvorm in 2019 en 2024. In de rechterkolom wordt de verwachte capaciteitsopgave per woonvorm weergegeven op basis van de prognose van de zorgvraag in 2030. Voor de verdeling van de opgave over de woonvormen is uitgegaan van: 1) het huidige landelijke beleid waarbij de intramurale capaciteit gelijk blijft aan het niveau van 2022 en 2) de doelstelling uit het programma Wonen en zorg van 40.000 extra geclusterde zorggeschikte plekken t.o.v. 2019 uitgesplitst op regioniveau. De resterende zorgvraag wordt extramuraal ingevuld, dit kan zowel geclusterd als ongeclusterd.



Staafdiagram: Weergave van de benodigde capaciteit in verblijfplaatsen en geclusterde woningvoorraad

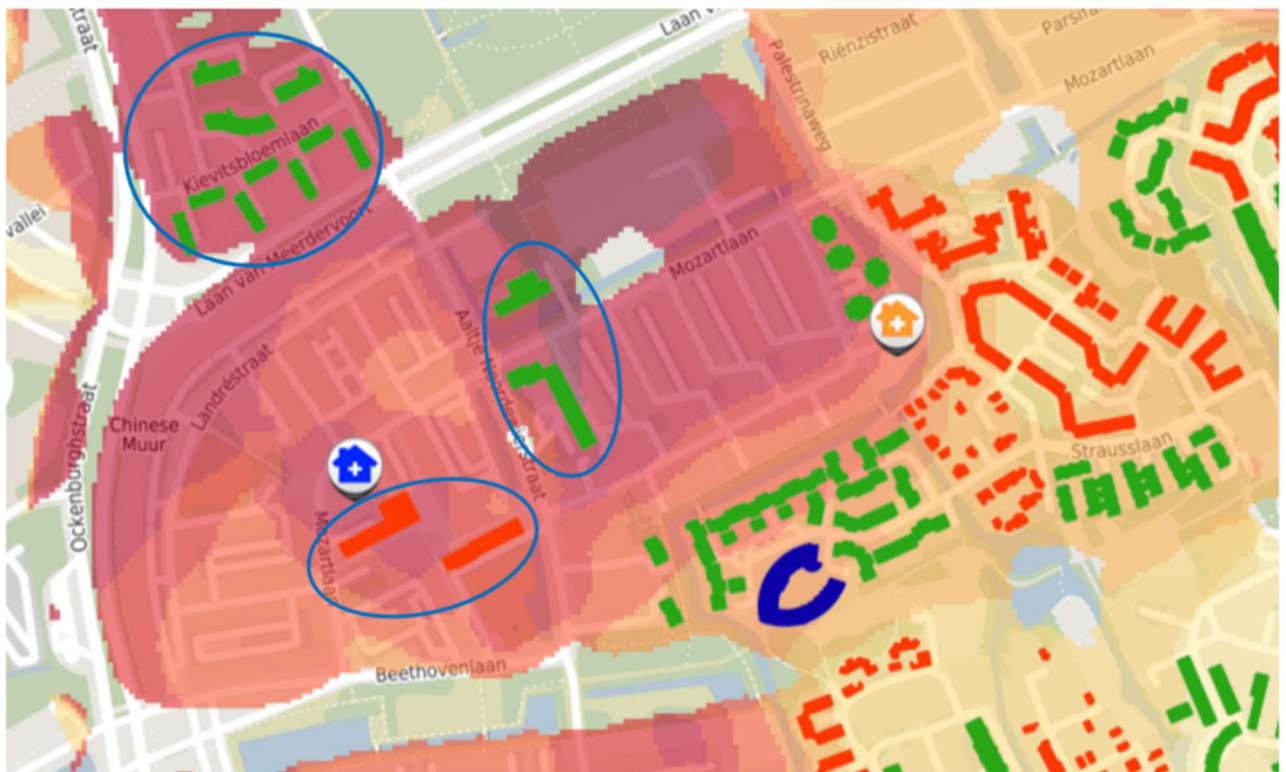
3. Zorgaanbieders Haaglanden

3.1 Zorgscala

In de Wlz-regio Haaglanden werken de V&V-zorgaanbieders samen in de vereniging ZorgScala. ZorgScala heeft zich de vraag gesteld welk antwoord zij als zorgpartijen kunnen geven op de toename van het aantal ouderen en de behoefte aan langer thuis, wat zich vertaalt in een steeds korte verblijfsduur intramuraal. Voorts zien zorgpartijen dat nieuwbouw vaak onzeker is en onvoldoende antwoord biedt. Vanuit dit besef ontwikkelde ZorgScala een aanpak waarbij als uitgangspunten worden gehanteerd:

- Hoe ontwikkelt de zorgvraag in Den Haag en omliggende gemeenten van (zorg)regio Haaglanden?
- Waar ontwikkelt deze zich?
- Focus op bestaand bezit, want:
Actuele woon-zorgvraag door vergrijzing + langer thuis wens én beleid
Nieuwbouw is langere termijn-opgave met onzekere factoren
Zorgaanbieders samen met woningcorporaties eerste focus op bestaand bezit, beleggers
tweede focus

ZorgScala maakte op basis van deze uitgangspunten een geografische kaart van de regio waarin zichtbaar wordt wat de focusgebieden zouden moeten zijn. De kaart als 'praatplaat' biedt een goede start van het gesprek tussen partijen om af te stemmen hoe je in dit gebied gezamenlijk aan de slag gaat. Via deze Bottom-up aanpak werken de V&V-partijen aan gebiedsgerichte samenhang van wonen, zorg en welzijn. ZorgScala benadrukt dat deze ketensamenwerking van belang is om te voorkomen dat de zorg overbelast raakt. Strategieontwikkeling vindt plaats met zorgaanbieders, corporaties, welzijnsaanbieders en bewonersgroepen.



Voorbeeld kaart: Hoe roder de kaart, hoe meer 75+ inwoners, aangegeven complexen zijn corporatiebezit, huis met + is woonzorglocatie

3.2 Zorgaanbieder Pieter van Foreest

Als systeem-partner in het DSW-gebied werkt Pieter van Foreest aan de transformatie van diverse panden. Zij zien het werken aan een zorggeschikte en geclusterde woningvoorraad als een goede ontwikkeling, maar lopen in de praktijk vaak tegen ruimtelijke regels aan. Een voorbeeld is een bestemmingswijziging van maatschappelijk naar wonen. Dit geeft veel rompslomp en vertraging, kunnen dit soort zaken niet in één keer worden geregeld? Gemeente Zoetermeer geeft aan dat zij mogelijkheid tot transformatie in de uitgangspunten van hun Omgevingsplan hebben opgenomen.

4. Woningcorporaties

Woningcorporaties zouden graag zien dat de huidige woningvoorraad beter wordt benut. Door een hogere woningbezetting, door de ombouw naar geclusterde woningvoorraad, door betere doorstroming. Voorts hebben zij een voorkeur voor directe bemiddeling bij de zorggeschikte woningvoorraad. Kunnen we betere afspraken maken over de toewijzing van de juiste woning voor de juiste doelgroep? Op dat gebied werken corporaties ook mee in de regio aan de ontwikkeling van de huisvestingsverordening.

Woningcorporaties geven aan grote zorgen te hebben over de toenemende eenzaamheid, of er voldoende zorg en ondersteuning blijft en het welzijn van oudere huurders.

5. Gemeenten

Den Haag ziet de noodzaak van Zorgzame buurten. De uitdaging is de samenwerking van zorg en welzijn in deze buurten. Hoe zorg je ervoor dat binnen de bestaande woningvoorraad je de zorg- en wonen-partijen bij elkaar brengt. Voorts blijft nieuwbouw een uitdaging. Zoekt naar de mogelijkheid om een raamovereenkomst te ontwikkelen: hoe ouderenhuisvesting gezamenlijk te ontwikkelen?

Zoetermeer ontwikkelt en stimuleert woonconcepten voor ouderen. Haar dilemma is: hoe worden senioren enthousiast over deze woonvormen?

Westland ziet een grote behoefte aan geclusterde woonvormen bij ouderen die nu in grote woningen wonen. Groepswonen is sterk ontwikkeld, uitdaging is nu voor het middensegment. Naast woningen heeft Westland als speerpunt de ontwikkeling van verpleeghuisbedden.

Delft heeft weinig uitbreidingslocaties voor nieuwbouw en zet daarom volop in op transformatie bestaande woningvoorraad. De uitdaging is om geschikte locaties te vinden.

Wassenaar constateert een tekort aan woningen met ruimten voor ontmoeting.

Gemeenten zijn positief over de lokale samenwerking wonen-zorg-welzijn. Waar in Delft de samenwerking breed is opgezet, concentreert zich deze in andere gemeenten vaker op de corporaties. Zoetermeer geeft aan het zorgkantoor aan tafel te missen.

6. Reflectie bestuurlijke aanjager

Na het rondje langs partijen reflecteert Hans Adriani op de inbreng en geeft advies mee.

- Gebruik in nieuwbouw dezelfde taal (definities).
- Locaties: 5 jaar geleden presenteerde de provincie Zuid-Holland de ambitie en de mogelijkheid om 265.000 woningen te bouwen. Blijkbaar zijn er voldoende locaties? Betrek de provincie en hun inzicht bij de verkenning naar locaties. Zoek naar mogelijkheden die al zijn aangewezen

voor woningbouw. Bepaal wat logische locaties zijn om aan te pakken. De aanpak van ZorgScala is inspirerend.

- Blijf niet bezig met de analyse van cijfers: kies een richtinggevend cijfer met bandbreedte, wat je ook kiest het is altijd veel dat nodig is.
- Help elkaar met projectleiderscapaciteit.
- Nieuwbouw blijft achter (60% realisatie): kunnen we niet werken aan tussentijdse oplossingen, beter benutten bestaande woningvoorraad?
- Er zijn veel kansen in de bestaande woningvoorraad jaren '60 en '70. Gemeenten als Rijswijk, L-V en Zoetermeer zijn al aan de slag en hebben al goede voorbeelden gestimuleerd. Vb Wonen met een Plus-flat in Rijswijk.
- Corporaties zijn verantwoordelijk voor de helft van de opgave in ouderenhuisvesting, spreek echter andere partijen aan (o.a. projectontwikkelaars, beleggers) voor de andere 50%.
- Om anterieure overeenkomsten succesvol te maken, moet je beleid verankeren in het VHV-programma en het omgevingsplan. Vb is Zoetermeer.

Tot slot wordt gezamenlijk gesproken over de benodigde transformatie van ouderenzorg naar vitale woongemeenschappen. Een vitale woongemeenschap vraagt een inzet op gebouw en woningen, wijkniveau en samenwerking tussen wonen, zorg en welzijn. Geconstateerd wordt dat het nodig is om hiervoor te werken aan de visieontwikkeling: wat verstaan we onder een vitale woongemeenschap. Inspirerend voorbeeld is de Gezond en Wel-aanpak in de DSW-regio.

Gezamenlijk constateren we dat om te werken aan vitale woongemeenschappen nodig is:

A. Te werken aan inhoudelijke samenhang op strategisch niveau

Werken aan strategische randvoorwaarden regionaal:

- Vastleggen woningtypen conform het Bzk-scenario in regionale labeling.
- Regionale monitoring en sturing op gerealiseerde aantallen en daartoe jaarlijkse bestuurlijke overleggen te organiseren.
- Regionaal een actieve uitwisseling stimuleren op voorbeelden van goede lokale samenwerkingsverbanden zoals de Rijswijkse woonzorgtafel of het Netwerk Gezond en Wel.
- Regionaal het overleg organiseren over ouderenhuisvesting zowel ambtelijk/professioneel als bestuurlijk voor de uitwisseling op kwantiteit en kwaliteit.

Lokaal dient te worden gewerkt aan de volgende strategische randvoorwaarden:

- Mogelijk maken van ruimtelijke programmering van gewenste locaties en de koppeling van partijen aan deze gebieden.
- Dit vereist het mogelijk maken van meerjarige samenwerking in het zorg- en welzijnsdomein. Er dient minimaal een VVT-zorgaanbieder betrokken te zijn.
- Reservering van kansrijke locaties en sturing op het gewenste programma.
- Verankering in beleid en juridisch kader: Omgevingsplan, VHV-programma, Inkoopkader Wlz, WZV en Wmo, woonruimteverdeling.

B. Te werken aan de inhoudelijke uitwerking van het zorgconcept

Door de werkgroep wordt geadviseerd om regionaal de inhoudelijke uitwerking van de woonzorgproducten voor ouderenhuisvesting te realiseren. Door te werken aan bijvoorbeeld:

- Aantrekkelijkheid woongebouw (vb van projectontwikkelaars).
- Hoe verdeling zorggeschikt: spikkeling versus concentratie.
- Samenstelling en sturing op bewonersgroep (1/3 kwetsbaar/Wlz en 2/3 vitaal geen zorg of Wmo).
- Ontwikkeling community;
- Aansluiting welzijn en zorg;
- Afspraken over toewijzingsbeleid in de huisvestingsverordening.

7. Afstemming regionale en lokale agenda

Door de wet Versterking regie op de volkshuisvesting zijn de mogelijkheden toegenomen om wonen en zorg beter te verbinden. De wetgever vraagt gemeenten in hun volkshuisvestingsprogramma de zorg- en dienstverlening die nodig is bij de woonproducten voor aandachtsgroepen inclusief ouderen te benoemen in de Wmo-visie en plan. De zorgkantoren kenden deze wettelijke verplichting al langer in de Wlz. De wetgever vraagt het zorgkantoor het inkoopbeleid af te stemmen met gemeenten. Voorts vraagt de wetgever in de Woningwet de woningbouwcorporaties voor het maken van prestatieafspraken de zorgaanbieders te betrekken.

Voor ouderenhuisvesting dient op regionaal niveau de afstemming plaats te vinden op:

- Kwantiteit: Monitoring bouw ouderenhuisvesting in de Publiek Private Monitor Haaglanden (PPMH).
- Kwaliteit: Afspreken inhoudelijke randvoorwaarden voor woonproducten: kwaliteit.
- Uitwerking van deze labeling in de regionale woonruimteverdeling.
- Afstemming met regionale werkzame partners zoals zorgkantoren over kwantiteit en kwaliteit.

Iedere gemeente is zelf verantwoordelijk voor de realisatie en ontwikkeling van ouderenhuisvesting in de eigen gemeente. De realisatie vindt dan plaats binnen de kwantiteits- en kwaliteitsnormen die regionaal zijn afgesproken tussen gemeenten maar vooral met samenwerkingspartners als woningbouwcorporaties, zorgaanbieders en zorgkantoren.

Bijlage 1. Definities

De regio spreekt voor ouderenhuisvesting af te werken met de onderstaande definities voor die onderscheiden woonvormen. Eenduidige taal geeft een basis voor monitoring en regionale afstemming.

Het Bzk-basisscenario ouderenhuisvesting onderscheidt een behoefte aan drie type woonvormen. In deze tabel zijn de definities samengevat. Door landelijke partijen is erkend dat de realisatie van ouderenhuisvesting extra kosten meebrengt door de hogere kwaliteit. Om die reden zijn/waren diverse investeringssubsidies beschikbaar. Deze worden ter beschikking gesteld door de Rijksdienst voor Ondernemend Nederland (RVO).

	Nultredenwoning ¹ Zijn zelfstandige woningen die zowel intern als extern toegankelijk zijn.	Geclusterde woonvorm Zijn woningen die voldoen aan de definitie voor nultredenwoningen in een geclusterde woonvorm: deze zijn ingericht op het bevorderen van sociaal contact en gemeenschapsgevoel, waardoor eenzaamheid wordt tegengegaan en samenredzaamheid wordt bevorderd.	Zorggeschikte woning Zijn zelfstandige nultredenwoningen waarin Wlz-zorg geleverd kan worden voor bewoners en die onderdeel zijn van een geclusterde woonvorm.
Ontmoetingsruimte	-	Verplicht, Ontmoetingsruimte in pandig of op loopafstand voor ouderen (bv ca 100 meter). Doel van de woonvorm is bevorderen gemeenschappelijkheid en tegengaan eenzaamheid.	Woningen dienen onderdeel te zijn van complex of groep geclusterde woningen.
Aantal woningen	-	Minimale clustering van 12 woningen.	Woningen dienen onderdeel te zijn van complex of groep geclusterde woningen.
Toegankelijkheid	Intern en extern gelijkvloers, zonder drempels	Intern en extern gelijkvloers, zonder drempels. Rollator toe- en doorgankelijk (bij voorkeur). Advies is om woningen dementievriendelijk in te richten.	De toegang én de woning rolstoel- en rollator toe- en doorgankelijk. Woningen die vallen onder de categorie BAT ² 3 of 4 en Woonkeur ³ 6 vallen binnen deze definitie. Voldoende ruimte bij de entree en in de toiletruimte en de badkamer. Brandveilig.

¹ Zie voor definities: Bijlage 1.

² Gradaties Bouw Advies Toegankelijkheid: <https://batutrecht.nl/bestanden/uploads/Gradaties-in-toegankelijkheid-van-woningen.pdf>

³ Woonkeur: <https://repository.officiële-overheidspublicaties.nl/externebijlagen/exb-2016-37683/1/bijlage/exb-2016-37683.pdf>

			Beschikken over een goede en stabiele internetverbinding voor domotica.
Zorgnormen	-	Bij voorkeur: Zorgsteunpunt en/of gemeenschappelijke ruimte, receptie, huismeester en/of vorm van alarmering.	Levering van VPT, MPT, PGB.
Doelgroep	-	65+geschikt en voorrang, wanneer in een complex min 50% van de woningen met voorrang aan 65+ wordt toegewezen, tellen alle geclusterde woningen mee.	Wlz-zorggeïndiceerd, min 30% van de woningen in het complex dient bestemd te zijn voor deze doelgroep.
Voorwaarden subsidie RVO		Stimuleringsregeling Ontmoetingsruimte in ouderenhuisvesting (SOO). Ontmoetingsruimte op max 100 meter loopafstand. Minstens 50% van de (beoogde) bewoners is bij oplevering van de ontmoetingsruimte 55 jaar of ouder. Minimaal 75% van de huurwoningen wordt bij oplevering verhuurd onder de geïndexeerde huurgrens voor een pand met 186 woonpunten. Dit bedrag wordt bijgehouden in bijlage 1 van de uitvoeringsregeling huurprijzen woonruimte. Minimaal 75% van de nieuwbouw koopwoningen heeft bij verkoop een prijs van maximaal 1,25 x het bedrag van de Nationale Hypotheek Garantie (NHG). Bij de bestaande koopwoningen is bij minimaal 75% van de woningen de WOZ-waarde (Waardering Onroerende Zaken) maximaal 1,25 x het bedrag van de NHG.	Stimuleringsregeling Zorggeschikte Woningen (SZGW). De zorggeschikte wooneenheden worden verhuurd tot de maximale huurprijs voor sociale huurwoningen (tot de liberalisatiegrens). Minimaal 30% van de wooneenheden wordt verhuurd aan bewoners met een Wlz-indicatie, minimaal zorgprofiel VV4 tot en met VV10 van de Nederlandse Zorgautoriteit. Na oplevering worden deze wooneenheden minimaal 3 maanden gereserveerd voor deze doelgroep. De infrastructuur binnen de woonvorm en woningen maakt telefonisch en digitaal contact op afstand mogelijk naar zorgverleners en zorgverlening. Bij de bouw wordt rekening gehouden met dementievriendelijk bouwen. In nieuwbouwwoningen zijn de woonruimte en woonvorm geschikt voor rolstoelen. In getransformeerde gebouwen is de woonvorm rolstoelgeschikt en zijn de

			wooneenheden geschikt voor rollators. Een transformatie moet per wooneenheid minstens gemiddeld € 40.000 kosten inclusief btw. Kost de transformatie per wooneenheid gemiddeld minstens € 100.000 inclusief btw? Dan krijgt u evenveel subsidie als bij nieuwbouw. U moet dan ook voldoen aan dezelfde toegankelijkheidseisen als nieuwbouw. De bewoner van de zorggeschikte woning betaalt zelfstandig huur voor de woning.
Verschijningsvorm	Appartement, patiobungalow, egw met slpkm bg	Aanleunwoningen, woonzorgcomplexen, serviceflats, groepswonen, hofjeswoningen	Voormalige verpleegzorgplekken

Bronnen:

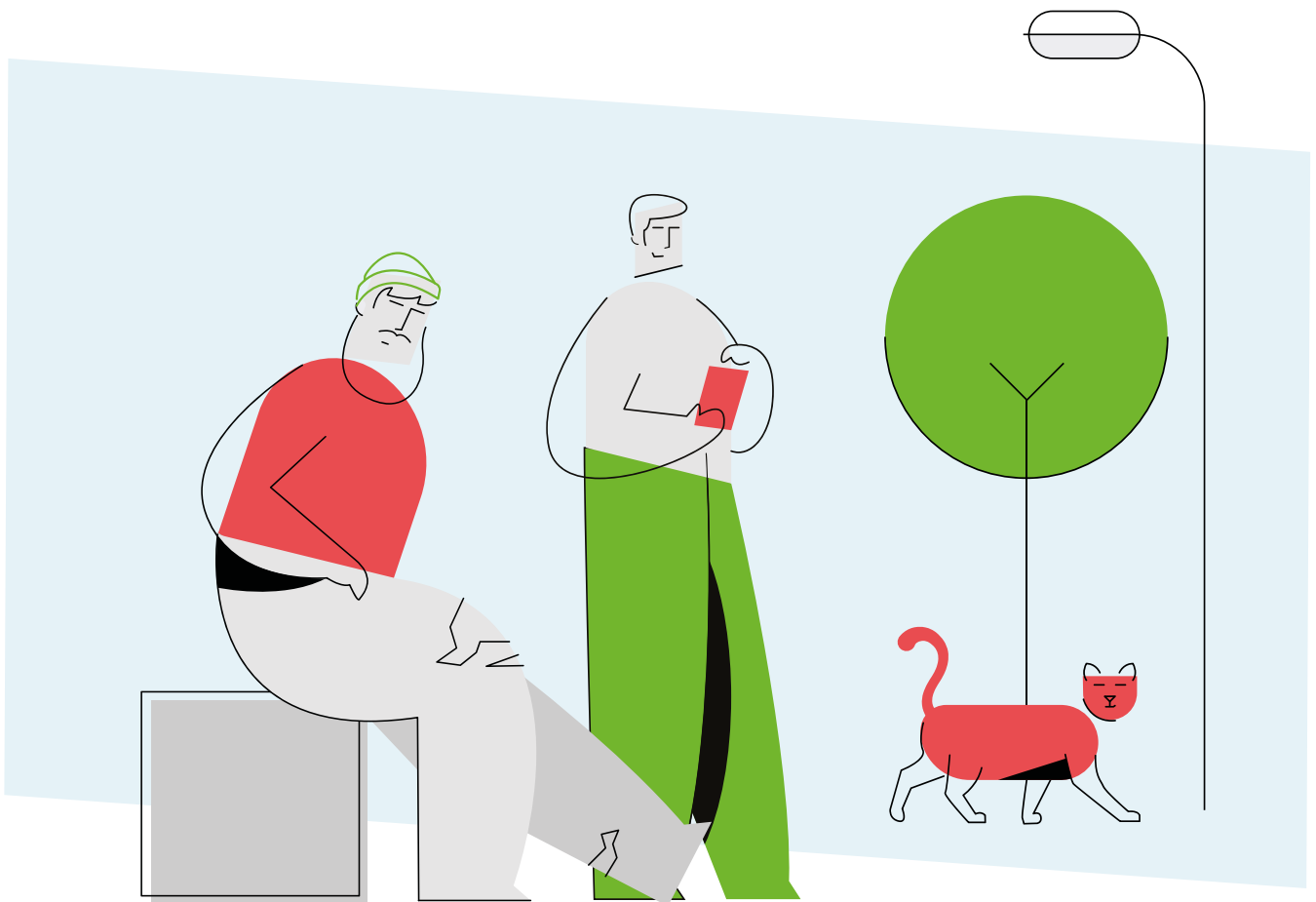
- Informatiepakket ouderenhuisvesting, Bzk, feb 2024 (Bijlage 1)
- Definities ouderenhuisvesting landelijke werkgroep monitoring, juni 2024 (Bijlage 1)
- Concept Afsprakenkader en richtlijnen Wonen en zorg voor ouderen, d.d. 05-09-2024 (Bijlage 2)
- Website RVO, aug 2024, subsidie Stimuleringsregeling Ontmoetingsruimte in ouderenhuisvesting (SOO), Stimuleringsregeling Zorggeschikte Woningen (SGZW) (Bijlage 1)

Bijlage 2. Cijferkader ouderenhuisvesting

Let op: alle cijfers: prognose tot 2030	Bzk basisscenario			
	Zorggeschikt	Geclusterd	0-treden	Totaal
Haaglanden	1.885	6.225	14.030	
Delft	115	120	990	1.225
Den Haag (1)	675	3.565	5.445	9.685
Leidschendam-Voorburg	140	255	1.415	1.810
Midden-Delfland	40	110	330	480
Pijnacker-Nootdorp	120	210	605	935
Rijswijk	115	300	1.100	1.515
Wassenaar	25	150	315	490
Westland	325	560	1.125	2.010
Zoetermeer (2)	330	955	2.705	3.990

Huisvesting Aandachtsgroepen

Inschatting van de opgave



Regio Haaglanden

11 november 2025

Concept

Ontrafel de trend. Kijk vooruit.

DATUM	11 november 2025
TITEL	Huisvesting Aandachtsgroepen
OPDRACHTGEVER	Regio Haaglanden
AUTEUR(S)	Roos Henneken Anne Oijevaar Martin Bleijenburg
PROJECTNUMMER	3600.115
STATUS	Concept

Ontrafel de trend.
Kijk vooruit.

Tivolilaan 205
6824 BV Arnhem
Postbus 1174
6801 BD Arnhem

www.companen.nl
info@companen.nl
026 351 25 32

KvK-nummer: 09035291
BTW-nummer: NL001826517B01

Inhoud

1	Inleiding	4
1.1	Aanleiding	4
1.2	Aanpak	5
2	Opgave	6
2.1	Woningbehoefte aandachtsgroepen	6
2.2	Vrijkomend aanbod in de bestaande woningvoorraad	14
2.3	Knelpunten	15
3	Aanbevelingen	19
3.1	Regionale coördinatie	19
3.2	Alternatieve woonoplossingen voor mensen met een urgente woningbehoefte	19

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

De regio Haaglanden biedt haar inwoners een hoge kwaliteit van leven. Echter, uitdagingen zoals een krappe woningmarkt en druk op de zorgsector bedreigen deze levensstandaard. Steeds meer inwoners worstelen met het vinden van (betaalbare) woonruimte. Dit geldt ook voor mensen die zich in een kwetsbare positie bevinden en naast een huis ook zorg en begeleiding nodig hebben.

In de voorgenomen wet *Versterking regie op de volkshuisvesting* (Wvrv) worden de maatregelen en doelen uit de Rijksprogramma's *Een thuis voor iedereen* en *Wonen en zorg voor ouderen* opgenomen. De wet is ingediend ter behandeling in de Eerste Kamer, de datum van inwerkingtreden is bij schrijven van deze notitie nog onzeker. Gemeenten zijn 2 jaar na ingang van de wet verplicht een woonzorgvisie – als onderdeel van het volkshuisvestingsprogramma – op te stellen waarin ze aangeven hoe ze invulling willen geven aan de vraag naar woonruimte vanuit ouderen en verschillende aandachtsgroepen, en aan de zorg en ondersteuning die daarvoor nodig is.

De regio Haaglanden maakt werk van huisvesting voor aandachtsgroepen en is gestart met een proces om te komen tot de regionale Woonzorgagenda. De gemeenten in de regio zijn het visietraject in 2024 gestart en werken nu aan een eenduidig zicht op de opgave van wonen met zorg voor een deel van de 12 door het Rijk gedefinieerde aandachtsgroepen, aangevuld met enkele nader gedefinieerde groepen in de regio. Voor het zicht op deze eenduidige opgave willen zij aansluiten bij bestaande analyses.

Dit onderzoek heeft als doel om meer zicht te krijgen op de noodzakelijke huisvestingsopgave van urgente aandachtsgroepen. Daarvoor wordt antwoord gegeven op de volgende vragen:

- Wat is de kwantitatieve en kwalitatieve woonvraag van de door de regio Haaglanden benoemde aandachtsgroepen?
- Welke specificaties heeft huisvesting voor de verschillende aandachtsgroepen? Te denken valt aan tussenvormen tussen intramuraal en zelfstandig wonen en aan woonvormen voor de personen met onbegrepen gedrag, ook wel Skaeve Huse genoemd.
- Wat is bij benadering de omvang van de huisvestingsopgave, door het matchen van vraag en aanbod en hoe houden we richting de toekomst rekening met de uitstroom naar herkomstgemeenten, ervan uitgaande dat we ambities realiseren om meer regionale spreiding en weer thuis wonen te bevorderen?

Het inzicht in deze huisvestingsopgave is op 9 oktober 2025 gepresenteerd in het Bestuurlijk Overleg Regionale Woonzorgvisie.

1.2 Aanpak

Er is gestart met een bureaustudie van regionale en lokale beleidsdocumenten en onderzoeken met betrekking tot de huisvestingsopgave voor aandachtsgroepen. Hierbij is nagegaan welke informatie over de omvang van de verschillende aandachtsgroepen de regio al heeft. Ter verificatie zijn deze cijfers vergeleken met resultaten uit het landelijke onderzoek dat Companen heeft uitgevoerd voor VRO. Wanneer de regio voor bepaalde aandachtsgroepen nog geen concrete resultaten had, zijn de resultaten van het rapport voor VRO¹ als uitgangspunt genomen. De resultaten van deze studie naar de omvang van de aandachtsgroepen zijn vervolgens vergeleken met cijfers van de regionale werkgroep Urgentiecategorieën. In 2024 heeft de regionale werkgroep Urgentiecategorieën/Doelgroepen Maatschappelijke Opvang & Beschermd Wonen voor de regio Haaglanden de urgentiecategorieën kwantitatief in beeld gebracht. Op basis van de bureaustudie is geconcludeerd dat de uitkomsten van de omvang van de diverse aandachtsgroepen zoals de werkgroep die in beeld heeft gebracht, blijft binnen de bandbreedte die uit de andere lokale of landelijke onderzoeken naar voren komt. Daarmee heeft de regio al een goed onderbouwde inschatting gemaakt van het verwachte jaarlijkse aantal woningzoekenden behorend tot een urgentiecategorie. Vervolgens is de huisvestingsopgave vergeleken met het jaarlijks vrijkomend aanbod in de bestaande woningvoorraad van de regio Haaglanden, en zijn daarbij de knelpunten in kaart gebracht.

¹ 'Onderzoek voorwaarden huisvesting aandachtsgroepen. Gepaste kwaliteiten en noodzakelijke investeringen' (Companen, 2024)

2 Opgave

2.1 Woningbehoefte aandachtsgroepen

Wie nemen we mee?

In de voorgenomen wet *Versterking regie op de volkshuisvesting* wordt van iedere gemeente verwacht dat zij in hun woningbouwplannen en woonruimteverdeling nadrukkelijk aandacht besteden aan de woonbehoeften van aandachtsgroepen. Het gaat hierbij om woningzoekenden die niet zelfstandig in hun huisvesting kunnen voorzien, bijvoorbeeld omdat zij zorg of begeleiding nodig hebben, omdat zij gebaat zijn bij een specifieke woonvorm, of omdat zij geen huisvesting tot hun beschikking hebben bij het uitstromen uit een instelling.

Binnen deze categorie bevindt zich een kleinere, duidelijk omschreven categorie: de zogenoemde urgentiecategorieën. In de voorgenomen wet krijgen deze groepen een landelijke wettelijke urgentie toegekend. Dat betekent dat gemeenten verplicht zijn deze woningzoekenden voorrang te geven bij de toewijzing van woonruimte.

Uitgangspunt voor dit onderzoek zijn de urgente aandachtsgroepen uit het Rijksprogramma “Een thuis voor iedereen”, evenals personen met onbegrepen, risicovol of extreem overlastgevend gedrag (bijvoorbeeld uit de levensloopaanpak).

Aandachtsgroepen²

Aandachtsgroepen:

- Uitstromers Beschermd Wonen
- Uitstromers klinische GGZ
- Uitstromers Maatschappelijke Opvang
- Uitstromers Vrouwenopvang/mensenhandel
- Uitstromers Jeugdzorg
- Uitstromers (jeugd)detentie en forensische zorg (langer dan 3 maanden)
- Uitstromers sekswerkers
- Medisch urgenten
- Mantelzorgontvangers/verleners
- Dak- en thuisloze gezinnen met minderjarige kinderen

Extra (niet-wettelijke) groep:

- Personen met onbegrepen, risicovol of extreem overlastgevend gedrag (bijvoorbeeld uit de levensloopaanpak)

In de eerste fase van dit onderzoek is de omvang van de verschillende groepen geïnventariseerd aan de hand van bureaustudie van regionale en lokale beleidsdocumenten en onderzoeken met betrekking tot de huisvestingsopgave voor aandachtsgroepen. Wanneer er voor bepaalde aandachtsgroepen nog geen concrete cijfers in beeld waren, zijn de resultaten uit het onderzoek ‘Onderzoek voorwaarden huisvesting

² Voor wettelijke afbakening aandachtsgroepen, zie ministeriële regeling Wet versterking regie volkshuisvesting

aandachtsgroepen' voor het ministerie van VRO gebruikt en afgeleid naar regio- en gemeenteniveau op basis van inwonertal.

Woningbehoefte regio Haaglanden

In 2024 heeft de regionale werkgroep Urgentiecategorieën/Doelgroepen Maatschappelijke Opvang & Beschermd Wonen voor de regio Haaglanden de urgentiecategorieën kwantitatief in beeld gebracht. Daarmee heeft de regio al een goed onderbouwde inschatting gemaakt van het verwachte jaarlijkse aantal woningzoekenden behorend tot een urgentiecategorie. Het geheel aan resultaten van de huisvestingsopgave voor de verschillende groepen zoals beschreven in de vorige paragraaf is vergeleken met de in beeld gebrachte cijfers door de werkgroep. De resultaten kwamen grotendeels overeen of bleven binnen de bandbreedte die uit de diverse onderzoeken naar voren kwam. Er is dan ook besloten om de cijfers die door de werkgroep in beeld zijn gebracht, aan te houden voor deze rapportage.

De verdeling van de regionale opgave per aandachtsgroep voor de Regio Haaglanden is weergegeven in onderstaande tabel. De totale huisvestingsopgave van deze groepen, zoals geschat door de regionale werkgroep Urgentiecategorieën, komt neer op om en nabij 2.324.

De opgavecijfers zijn daarnaast uitgesplitst naar de twee subregio's Delft en Den Haag, te zien in tabel 2.2 en tabel 2.3. De cijfers zijn hiervoor verdeeld over de gemeenten van de subregio's op basis van inwonertal.

Tabel 2.1: Jaarlijkse huisvestingsopgave per aandachtsgroep regio Haaglanden

	Regio Haaglanden
Uitstromers Beschermd Wonen	175
Uitstromers klinische GGZ	5
Uitstromers Maatschappelijke Opvang	504
Uitstromers Vrouwenopvang/mensenhandel	95
Uitstromers Jeugdzorg	200
Uitstromers (jeugd)detentie en forensische zorg	175
Uitstromers sekswerkers	20
Medisch urgenten	1.080
Mantelzorgontvangers/verleners	10
Personen met onbegrepen gedrag	60
Totaal	2.324

Bron: Werkgroep Urgentiecategorieën regio Haaglanden

Tabel 2.2: Jaarlijkse huisvestingsopgave per aandachtsgroep regio Den Haag

	Regio Den Haag
Uitstromers Beschermd Wonen	129
Uitstromers klinische GGZ	4
Uitstromers Maatschappelijke Opvang	373
Uitstromers Vrouwenopvang/mensenhandel	70
Uitstromers Jeugdzorg	148
Uitstromers (jeugd)detentie en forensische zorg	129
Uitstromers sekswerkers	15
Medisch urgenten	799
Mantelzorgontvangers/verleners	7
Personen met onbegrepen gedrag	45
Totaal	1.719

Bron: Werkgroep Urgentiecategorieën regio Haaglanden

Tabel 2.3: Jaarlijkse huisvestingsopgave per aandachtsgroep regio Delft

	Regio Delft
Uitstromers Beschermd Wonen	46
Uitstromers klinische GGZ	1
Uitstromers Maatschappelijke Opvang	131
Uitstromers Vrouwenopvang/mensenhandel	25
Uitstromers Jeugdzorg	52
Uitstromers (jeugd)detentie en forensische zorg	46
Uitstromers sekswerkers	5
Medisch urgenten	281
Mantelzorgontvangers/verleners	3
Personen met onbegrepen gedrag	15
Totaal	605

Bron: Werkgroep Urgentiecategorieën regio Haaglanden

In de schatting van de werkgroep urgentiecategorieën is de groep dak- en thuisloze gezinnen met minderjarige kinderen nog niet meegenomen. Deze groep is in 2025 toegevoegd als aandachtsgroep die in aanmerking zal komen voor urgentie. Dak- en thuisloze personen in Nederland worden op gemeenteniveau geteld via een methode genaamd de ETHOS-telling. De resultaten van de ETHOS-telling 2025 in regio Den Haag zijn in oktober 2025 gepresenteerd. Aan de hand daarvan hebben we een schatting uitgewerkt van de additionele woonbehoefte:

(Dreigend) dak- en thuislozen: ETHOS-telling

Voor de recent gepubliceerde ETHOS-telling is geteld in verschillende regio's in Nederland, waaronder de regio Den Haag. Hieronder vallen de gemeenten Den Haag, Leidschendam-Voorburg, Rijswijk, Wassenaar en Zoetermeer. ETHOS staat voor 'European Typology of Homelessness and Housing Exclusion'. De brede definitie omvat in totaal 13 categorieën van uitsluiting van behoorlijke huisvesting. Voor de recent uitgevoerde telling is de ETHOS-Light definitie gebruikt, waarbij de leefsituatie van mensen centraal staat: iedereen die zich bevindt in een leefsituatie die valt onder de ETHOS-Light categorieën wordt beschouwd als (dreigend) dak- of thuisloos.

De ETHOS-Light definitie bevat 6 categorieën, waar een zevende categorie aan toe is gevoegd:

1. Mensen die leven in de openbare ruimte
2. Mensen in de noodopvang voor dakloze mensen
3. Mensen in tijdelijke opvang voor dakloze mensen
4. Mensen die een instelling verlaten zonder vervolghuisvesting en mensen die langer in een instelling verblijven wegens gebrek aan passende vervolghuisvesting
5. Mensen in niet-conventionele woonruimten vanwege een gebrek aan passende huisvesting
6. Mensen die tijdelijk verblijven bij familie, vrienden of derden
7. *Mensen met een dreigende huisuitzetting zonder passende vervolghuisvesting*

De ETHOS-tellingen zijn uitgevoerd op 8 april 2025 in verschillende regio's in Nederland. De resultaten voor de regio Den Haag zijn weergegeven in figuur 2.1.

Figuur 2.1: Resultaten ETHOS-telling regio Den Haag 2024

	In de openbare ruimte	In de noodopvang voor dakloze mensen	In een tijdelijke opvang voor dakloze mensen	In een instelling	In een niet-conventionele woonruimte	Bij familie, vrienden of derden	In een woning met dreigende huisuitzetting	Verblijfsituatie onbekend, dak- of thuisloosheid bevestigd	Totaal aantal volwassenen + kinderen	% van aantal inwoners in de gemeente
Gemeente Den Haag	471	353	839	166	1.272	1.990	73	137	5.301 +945	1,10%
Gemeente Leidschendam-Voorburg	2	0	5	1	14	82	2	0	106 +26	0,17%
Gemeente Rijswijk	5	0	5	6	53	21	2	2	94 +60	0,25%
Gemeente Wassenaar	3	0	0	6	9	62	2	1	83 +11	0,34%
Gemeente Zoetermeer	6	0	6	10	15	54	7	1	99 +21	0,09%
Gemeente buiten regio Den Haag	8	2	12	58	24	76	1	5	186 +35	-
Onbekend*	5	1	2	155	7	39	0	11	220 +14	-
Totaal	500	356	869	402	1.394	2.324	87	157	6.089 +1.112	0,83%

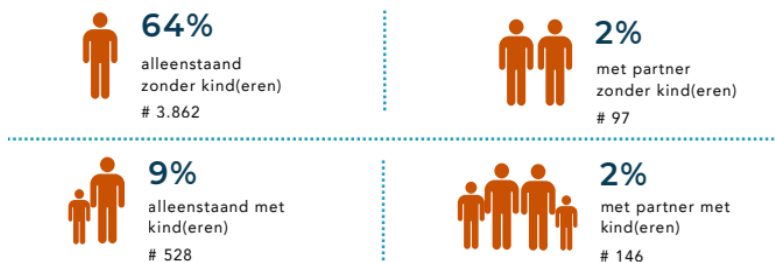
Bron: ETHOS-telling regio Den Haag, 2025

Voor de subregio Den Haag komt de totale telling van personen die (dreigend) dak- of thuisloos zijn neer op 6.089 volwassenen. Wanneer kinderen daarbij worden opgeteld komt de telling uit op 7.201 personen. Het betreft 0,83% van het totaal aantal inwoners van de subregio. Cijfers voor de subregio Delft zijn in de huidige telling niet meegenomen.

Dakloze gezinnen met minderjarige kinderen:

Dakloze gezinnen met minderjarige kinderen worden toegevoegd aan de Wet Versterking Regie op de Volkshuisvesting als urgente groep. De omvang van deze groep kan het beste via de ETHOS-telling worden geschat. In de ETHOS-telling van regio Den Haag is van 78% van de personen het huishoudtype bekend. De huishoudenssamenstelling is in figuur 2.2 weergegeven.

Figuur 2.2 Huishoudenssamenstelling (78% van) getelde personen ETHOS-telling Regio Den Haag, 2024



Bron: ETHOS-telling regio Den Haag, 2025

Voor 100% van de respondenten zou dit kunnen betekenen dat er 677 alleenstaanden met kind(eren) en 178 gezinnen met kind(eren) in een situatie van dakloosheid zitten. Samen gaat het dan om 855 dakloze gezinnen met minderjarige kinderen. Enkel de dakloze gezinnen die niet in een vorm van opvang verblijven krijgen recht op urgentie. Het is niet bekend hoe veel gezinnen in een vorm van opvang verbleven. Wel is bekend welk deel van de kinderen in een vorm van opvang verbleef. 32% van kinderen verbleef in de opvang, 68% (759 kinderen) daarbuiten (zie Figuur 2.3).

Figuur 2.3 ETHOS-Ligt classificatie volwassenen, mannen, vrouwen en kinderen, ETHOS-telling Regio Den Haag, 2024

ETHOS-Ligt classificatie		Volwassenen # 6.089	Mannen* # 3.578	Vrouwen # 2.094	Kinderen # 1.112
1	In de openbare ruimte	500 (8%)	413 (12%)	70 (3%)	5 (<1%)
2	In de noodopvang voor dakloze mensen	356 (6%)	260 (7%)	91 (4%)	-
3	In de tijdelijke opvang voor dakloze mensen	869 (14%)	417 (12%)	439 (21%)	353 (32%)
4	In een instelling	402 (7%)	130 (4%)	27 (1%)	30 (3%)
5	In een niet-conventionele woonruimte (garage, (sta)caravan, kraakpand, ...)	1.394 (23%)	689 (19%)	678 (32%)	363 (33%)
6	Bij familie, vrienden of derden	2.324 (38%)	1.547 (43%)	707 (34%)	301 (27%)
+	In een woning met dreigende huisuitzetting	87 (1%)	38 (1%)	33 (2%)	53 (5%)
Verblijfsituatie onbekend op teldag, dak- of thuisloosheid bevestigd gedurende de twee weken voor de teldag		157 (3%)	84 (2%)	49 (2%)	7 (<1%)

*Het aantal getelde personen met een andere of onbekende genderidentiteit is hier niet weergegeven. Dit verklaart waarom het totaal aantal mannen en vrouwen niet optelt tot het totaal aantal personen.

Bron: ETHOS-telling regio Den Haag, 2025

Op basis van 1.112 getelde kinderen, en een schatting van 855 gezinnen, heeft een gezin gemiddeld 1,3 kinderen. Met deze berekening zouden de 759 dakloze kinderen buiten de opvang behoren tot 584 gezinnen. Via deze grove schatting ontstaat er een behoefte van ongeveer 584 dakloze gezinnen met minderjarige kinderen die in aanmerking zullen komen voor urgentie in subregio Den Haag.

Voor subregio Delft is geen telling gedaan, dus is niet eenzelfde schatting te maken. Hogeschool Utrecht en Kansfonds raden het af om een extrapolatie te doen naar een andere regio, omdat dat het doel van de ETHOS-methode (daadwerkelijke telling) tegenstaat. Om door te kunnen rekenen op regioniveau vullen we een aantal in van 146 gezinnen met dakloze minderjarige kinderen die in aanmerking kunnen komen voor urgentie in regio Delft. We benadrukken dat een schatting op basis van inwonertal niet voldoende bruikbaar is, en adviseren de regio Delft om deel te nemen aan de ETHOS-telling.

Tabel 2.4: ETHOS-telling regio Haaglanden

	Aantallen
ETHOS-telling regio Den Haag (<i>Let op: dit betreft een schatting</i>)	584
ETHOS-telling regio Delft (<i>Let op: dit betreft een extrapolatie o.b.v. de schatting van regio Den Haag</i>)	146
Totaal regio Haaglanden (Let op: dit betreft een optelsom van de schatting van Den Haag en de extrapolatie voor Delft)	730

Bron: ETHOS-telling regio Den Haag, 2025, bewerking Companen

De geschatte opgave voor regio Haaglanden die voortkomt uit de ETHOS-telling regio Den Haag is een momentopname van 8 april 2025. Het betreft de totale geschatte behoefte aan huisvesting voor dak- en thuisloze gezinnen met minderjarige kinderen op dat moment. Deze doelgroep zal in aanmerking komen voor huisvesting met urgentie. De totale behoefte staat niet gelijk aan een jaarlijkse behoefte, maar is wel een behoefte op de korte termijn. De jaarlijkse opgave is nog onvoldoende in beeld op basis van deze telling.

Passende woonvormen voor aandachtsgroepen

In samenspraak met de werkgroep is bepaald dat het doel binnen deze huisvestingsopgave de uitstroom naar zelfstandig wonen betreft. Belangrijk om hierbij te vermelden is dat ongeveer een kwart van de personen die uitstromen uit een intramurale instelling, behoefte heeft aan een tussenvorm. Hoewel de focus hierbij dus op uitstroom naar zelfstandig wonen ligt, verschillen de behoeften aan begeleiding, woonvorm, omgeving en betaalbaarheid tussen de verschillende aandachtsgroepen. Daarom vraagt elke groep om een specifiekere kwalitatieve invulling van wat een 'passende' woning betekent. Hieronder benoemen we per groep de gepaste woonkwaliteiten.

Uitstromers Beschermd Wonen

Gepaste huisvesting voor personen die uitstromen uit Beschermd Wonen zijn studio's, (kleine) appartementen of gezinswoningen. In veel gevallen zal een huurprijs onder de eerste aftoppingsgrens het meest passend zijn. Geclusterd wonen in de vorm van begeleid wonen of zelfstandig wonen in een wooncomplex of een zelfstandige woning zijn de meest gepaste huisvestingsmogelijkheden. Hier komt vaak ambulante begeleiding bij kijken. Ook is een beschermende, beschutte woonomgeving van belang, met niet te veel prikkels.

Uitstromers klinische GGZ

Personen die uitstromen uit de klinische GGZ naar reguliere huisvesting komen meestal in geclusterde woonvormen of reguliere, zelfstandige woningen met (ambulante) begeleiding terecht. Voor hen zijn woningen met een huurprijs onder de eerste aftoppingsgrens geschikt. Een beschermde woonomgeving met weinig prikkels is van belang.

Uitstromers MO

Personen die uitstromen uit de maatschappelijke opvang vinden het liefst een zelfstandige sociale huurwoning, met minimaal 1 slaapkamer en doorgaans onder de eerste aftoppingsgrens; voor jongeren onder de kwaliteitskortingsgrens. Soms kan een kamer of bijvoorbeeld een flexwoning een oplossing bieden, mits die als stabiele huisvesting fungeert. Voor jongeren binnen deze doelgroep kunnen eventueel gedeelde voorzieningen worden gerealiseerd. Dit kan in de vorm van begeleid wonen, gemengd wonen, gespikkeld wonen, groepswonen of geclusterd wonen met begeleiding.

Uitstromers vrouwenopvang en slachtoffers mensenhandel

Wanneer mensen uit de vrouwenopvang uitstromen, of wanneer zij slachtoffer zijn geweest van mensenhandel, hebben zij een woning nodig om hun leven weer op te pakken. Dit zijn doorgaans reguliere woningen onder de aftoppingsgrens, in de vorm van studio's en (kleine) appartementen, en in geval van uitstromers met een gezin is een gezinswoning gewenst. In geval dat er sprake is van gevaar in de privéomgeving, is een woning in een andere regio nodig. Het kan zijn dat ambulante begeleiding gewenst is om zelfredzaamheid te bevorderen.

Uitstromers jeugdzorg

Wanneer jongeren uitstromen uit jeugdzorg met verblijf, dan komen zij op verschillende plekken terecht. Een deel stroomt uit naar vormen van beschermd wonen of een tussenvorm zoals een kamertrainingscentrum. Een ander deel stroomt uit naar zelfstandig wonen, eventueel met ambulante begeleiding. Voor hen zijn kamers/studio's, flexwoningen of kleine reguliere woningen in een omgeving die het risico op ondermijning beperken, geschikt. Vormen van zelfstandig wonen voor jongeren onder de 21 jaar moeten een huurprijs onder de kwaliteitskortingsgrens hebben, zodat de jongeren in aanmerking komen voor huurtoeslag.

Uitstromers (jeugd)detentie en forensische zorg

Personen die uitstromen uit langdurige detentie hebben doorgaans op zeer korte termijn een reguliere sociale huurwoning of appartement nodig die past bij hun inkomen en gezinsgrootte (in geval van ouderschap). Voor jongeren kan dit ook een kamer of studio zijn. De woning kan een flexwoning zijn, mits dit stabiele huisvesting biedt voor een langere periode. Een huurprijs onder de eerste aftoppingsgrens is gewenst. Stabiele huisvesting en een omgeving die de kans op recidive beperkt zijn gewenst.

Personen die uitstromen uit forensische zorg stromen veelal uit naar forensisch beschermd wonen, en soms direct naar reguliere huisvesting. Forensisch beschermd wonen is een verblijfsvoorziening met persoonlijke zorg en ondersteunende begeleiding in een beschermde woonomgeving. Wanneer cliënten (direct of vanuit forensisch beschermd wonen) uitstromen naar reguliere huisvesting, is de mogelijkheid tot het ontvangen van ambulante begeleiding belangrijk.

Uitstappende sekswerkers

Personen die als sekswerker uitstappen, hebben behoefte aan een woning zodat zij in een nieuwe omgeving kunnen uitstromen naar een andere levensstijl. Dit kunnen reguliere woningen zijn in de vorm van studio's of appartementen, en in geval van ouderschap is een gezinswoning wenselijk. Onderzoek naar belemmerende factoren bij uitstappen uit sekswerk toont aan dat financieel rondkomen en het niet kunnen vinden van betaalbare huisvesting een grote belemmering vormen in het uitstroomproces. Afhankelijk van het inkomen zijn sociale huurwoningen met een prijs tot de liberalisatiegrens dan vaak passend.

Mantelzorgontvangers/verleners

Wanneer intensieve mantelzorgverlening noodzakelijk is en/of de reisafstand tussen mantelzorgontvanger en -verlener groot is, dan kan worden overwogen om te verhuizen om de zorgverlening efficiënter te maken. Er is dan mogelijkheid om een (pre-)mantelzorgunit/-aanbouw te bouwen in de tuin. Daarnaast bestaat de mogelijkheid om via sociale urgentie een aanvraag te doen voor een sociale huurwoning in de buurt van de mantelzorgontvanger of de mantelzorgverlener. Waar een mantelzorgontvanger vaak baat heeft bij een nultreden of zorggeschikte woning, volstaat voor een mantelzorgverlener vaak een reguliere woning.

Medisch urgenten

De groep medisch urgenten betreft mensen met een lichamelijke of zintuiglijke beperking, of psychische kwetsbaarheid die wegens ernstige en chronische medische redenen andere huisvesting nodig hebben, omdat de huidige woning hen niet meer in staat stelt zelfstandig te wonen of hun behandeling te ontvangen. Deze aandachtsgroep omvat personen met veel verschillende woonwensen en -behoeften. Wat zij allen gemeen hebben, is dat ze een (zorg)geschikte woning naar gelang bestedingsruimte, en passend bij gezinsgrootte zoeken. Dit kan zowel een koopwoning als een huurwoning zijn.

Mensen met een lichamelijke of zintuiglijke beperking kunnen veelal zelfstandig wonen of gespikkeld wonen in woonwijken. Wanneer de zorgbehoefte groot is, dan biedt geclusterd wonen met begeleiding vaak een uitkomst. Geclusterde woonvormen waarin mensen gezamenlijk wonen hebben een ontmoetingsruimte en gemeenschappelijke voorzieningen.

Vaak zijn ruimtelijke aanpassingen vereist. Denk hierbij aan ruime gangen, verbrede deuren en aangepaste drempels. Een zorggeschikte gelijkvloerse woning of een woning met (trap)lift is in veel gevallen gepast. Voor personen met een zintuiglijke beperking zou de mogelijkheid tot digitale bediening of stem-handbediening de woonkwaliteit verbeteren. Aanpassingen voor deze twee groepen kunnen dus

zowel betrekking hebben op ruimtelijke indeling als op implementatie van technologie in de woningen. Daarnaast is de beschikbaarheid van zorg op afroep of ADL-ondersteuning een belangrijk vereiste voor deze aandachtsgroepen.

Personen met een psychische kwetsbaarheid (die minstens 12 maanden voorafgaande behandeling bij een specialistische tweedelijns instelling hebben gehad), kunnen aanpassingen zoals betere geluidsisolatie of verstelbare/flexibele ruimtes binnen hun woningen nodig hebben, om zo prikkelarm mogelijk te kunnen wonen. Personen uit deze groep kunnen baat hebben bij gespikkelde of geclusterde woonvormen.

Personen met onbegrepen gedrag

Passende huisvesting en opvang voor mensen met onbegrepen gedrag is cruciaal. Wonen in een reguliere woonomgeving is niet altijd haalbaar voor deze mensen. Een voorbeeld van een geschikt woonconcept is Skaeve Huse. Hier kunnen ze op gepaste afstand van andere woningen, in een rustige omgeving met weinig prikkels van buitenaf wonen met begeleiding. Het helpt bewoners om grip op hun leven te krijgen en door te wonen op gepaste afstand van woonwijken vermindert de overlast voor anderen.

Een deel van de mensen met deze problematiek ontvangt begeleiding door middel van de Levensloopaanpak (LLA). Dit is een landelijk project voor volwassenen die langdurige ondersteuning nodig hebben. Bijvoorbeeld wanneer er een hoog risico is op gevaarlijk gedrag, of terugkerende moeilijk beheersbare problematiek. Bij de levensloopaanpak zijn verschillende instanties betrokken, zoals zorg- en veiligheidshuizen, reclassering, de DJI en andere hulpverleners. Deze instanties trekken samen op en helpen deze personen om een zo stabiel mogelijk leven op te bouwen. Een veilige en passende woonplek is een zeer belangrijk onderdeel hiervan. In het traject wordt een levelsloopplan opgesteld waarin het einddoel wordt gesteld. Waar kan iemand uiteindelijk het beste wonen? Wat is het ideale woonprofiel? Vervolgens wordt gekeken hoe daar te komen, en wat daarvoor georganiseerd moet worden. Misschien is er een ambulant of juist langdurig klinisch behandeltraject nodig, of misschien beschikt iemand al wel over de benodigde woonvaardigheden voor de beoogde woonplek. Doel is een stabiele verblijfsplek, passend bij de benodigde ondersteuning of zorg.

2.2 Vrijkomend aanbod in de bestaande woningvoorraad

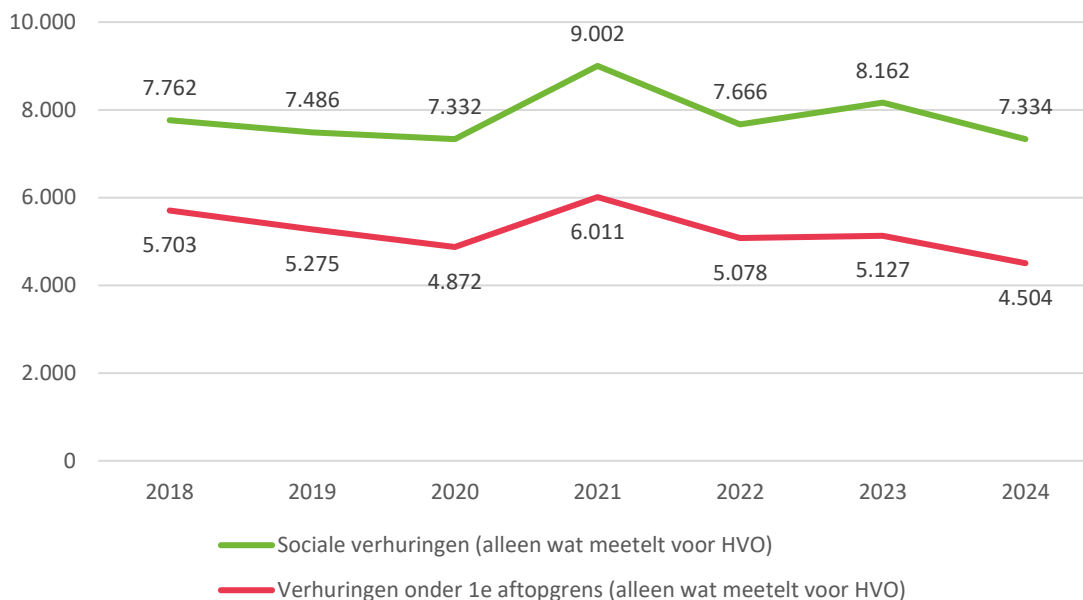
Mutaties sociale huursector

Personen die tot een aandachtsgroep behoren hebben vaak minder te besteden dan reguliere woningzoekenden. Het overgrote deel van hen zal behoefte hebben aan een sociale huurwoning, de meesten met een huurprijs tot de eerste aftoppingsgrens. Met de komst van de Wet Versterking Regie op de Volkshuisvesting komen meer mensen in aanmerking voor een sociale huurwoning met urgentie. In de regio is afgesproken om het percentage vrijkomende sociale huurwoningen dat naar bijzondere doelgroepen zal gaan voor elke gemeente te begrenzen op 30%. Deze begrenzingsafspraken voorkomen dat er, als gevolg van de toename in urgenties, geen woningen meer vrijkomen voor reguliere woningzoekenden binnen de sociale huurwoning. Daarnaast moet de afspraak voorkomen dat de leefbaarheid nog verder onder druk komt te staan.

Het huidige aantal mutaties heeft sinds 2018 licht geschommeld, met een uitschieter naar boven in 2021. Sindsdien is het aantal mutaties weer gedaald, naar onder het niveau van 2018 (zie figuur 2.4). Er komen dus minder sociale huurwoningen vrij dan de afgelopen jaren het geval is geweest. Dit geldt voor het

geheel aan mutaties in de sociale huurvoorraad, en ook specifiek voor verhuringen tot de eerste aftoppingsgrens. In 2024 zijn 7.334 woningen verhuurd, waarvan 4.504 onder de eerste aftoppingsgrens. Gemiddeld over de periode 2022-2024 ging het om 7.720 mutaties in gehele sociale voorraad, waarvan 4.903 tot de eerste aftoppingsgrens.

Figuur 2.4 Mutatiegraad sociale huur 2018-2024, Regio Haaglanden



Bron: SVH, 2025

2.3 Knelpunten

Een licht afnemend aantal mutaties, in combinatie met een toenemend aantal aandachtsgroepen en aanspraken op urgentie, betekent dat de woonbehoefte van aandachtsgroepen een steeds groter beroep zal doen op de sociale huurvoorraad. Door de begrenzingsafspraken van 30% wordt voorkomen dat dit beroep zó groot wordt dat andere woningzoekenden geen kans meer maken op een sociale huurwoning. Op basis van het gemiddelde aantal urgenties van 7.720 over de periode 2022-2024, zouden er maximaal 2.316 (30%) sociale huurwoningen voor aandachtsgroepen beschikbaar zijn. Op basis van de schatting van de werkgroep zijn er 2.264 woningen nodig voor de urgente aandachtsgroepen. Op het eerste oog lijkt er dus geen knelling te ontstaan, maar er is wel degelijk sprake van knelling. Er zijn naast de urgente aandachtsgroepen die de werkgroep heeft geschat nog meer mensen die een beroep doen op het vrijkomende aanbod:

- Er wordt een urgente groep toegevoegd aan de Wet Versterking Regie op de Volkshuisvesting, te weten dakloze gezinnen met minderjarige kinderen (die niet in de opvang verblijven). Op basis van een grove schatting en extrapolatie zou het kunnen dat er in de regio 730 gezinnen tot deze groep behoren. De totale behoefte staat niet gelijk aan een jaarlijkse behoefte, maar is wel een behoefte op de korte termijn. De jaarlijkse opgave is nog onvoldoende in beeld op basis van de ETHOS-telling.
- Regio Haaglanden kent ook urgentie toe aan overige bijzondere doelgroepen, waaronder personen met sociale urgentie. De werkgroep schat dat het gaat om 371 personen per jaar in de regio.

- De regio blijft verantwoordelijk voor een taakstelling van statushouders. Gemiddeld over de periode 2022-2024 heeft de regio 777 woningen aan statushouders verhuurd per jaar, waarvan gemiddeld 576 tot de eerste aftoppingsgrens. Conform de verdeelafpraak in de regio Haaglanden valt deze groep ook onder de begrenzing van 30%.

In totaal komt de schatting uit op 3.412 huishoudens per jaar die als bijzondere doelgroep op zoek zijn naar een woning binnen de sociale huursector. Daarnaast zoeken rond de 730 dakloze gezinnen met minderjarige kinderen op de korte termijn een sociale huurwoning.

Figuur 2.5 Bijzondere doelgroepen, definitie SVH

Wettelijke urgentiecategorieën (urgente aandachtsgroepen)
Statushouders
Overige bijzondere doelgroepen
Totaal: bijzondere doelgroepen regio Haaglanden

Bron: Werkgroep Urgentiecategorieën/Doelgroepen Maatschappelijke Opvang & Beschermd Wonen, 2025

Tabel 2.5 Inschatting behoefte aan sociale huurwoningen en vrijkomend aanbod sociale huurwoningen

	<i>Jaarlijks toegewezen met urgentie (2024)</i>	Jaarlijks benodigd voor urgentie-groepen bij verdeling o.b.v. inwonertal	Jaarlijks benodigd voor overige bijzondere doelgroepen (o.a. sociaal urgenten)	Jaarlijkse verhuringen aan statushouders (gemiddelde 2022-2024)	Totale jaarlijkse vraag bijzondere doelgroepen regio Haaglanden (excl. dakloze gezinnen)	Beschikbaar voor urgentie-groepen bij cap 30% (gem. 2022-2024)	Jaarlijks tekort aan mutaties voor bijzondere doelgroepen (excl. dakloze gezinnen)	Jaarlijks tekort aan mutaties binnen de voorraad (excl. dakloze gezinnen)	Totale (niet-jaarlijkse) opgave dakloze gezinnen met minderjarige kinderen o.b.v. ETHOS-telling regio Den Haag
Delft	107	209		81					
Den Haag	484	1.107		446					
L'dam-Voorburg	74	152		33					
Midden-Delfland	3	38		13					
Pijnacker-Nootdorp	27	113		28					
Rijswijk	58	117		41					
Wassenaar	9	52		14					
Westland	33	223		49					
Zoetermeer	80	253		71					
Regio Haaglanden	875	2.264¹	371	777 (waarvan 576 tot 1^e aft.gr.)	3.412	2.316	1.096	11.373	730 (584 Den Haag + 146 Delft)

+

¹ Inclusief de opgave voor personen met onbegrepen, risicovol of extreem overlastgevend gedrag komt de opgave uit op 2.324. Voor deze groep zijn woonconcepten zoals Skaeye Huse geschikt. De toewijzing voor dit type woning verloopt niet via reguliere inschrijfsystemen, maar gebeurt door gemeenten in samenwerking met zorginstellingen of woningcorporaties. Daarom is deze opgave niet meegenomen bij benodigde urgentietoewijzingen.
Bron: Werkgroep urgentiecategorieën, SVH, ETHOS-telling, bewerking Companen

Per jaar zijn dus ca. 3.412 huishoudens als bijzondere doelgroep op zoek naar een sociale huurwoning. In 2022-2024 waren er gemiddeld 7.720 mutaties per jaar in de sociale huurvoorraad, waarvan op basis van de regionale begrenzingsafpraak van 30% maximaal 2.316 woningen beschikbaar komen voor bijzondere doelgroepen. Voor bijzondere doelgroepen is er dus een jaarlijks tekort aan circa 1.096 mutaties in de sociale huurvoorraad. Om alle bijzondere doelgroepen die een beroep doen op een sociale huurwoning te kunnen huisvesten, zullen dus bijna 1.100 extra woningen voor hen beschikbaar moeten komen op jaarbasis. Bij een begrenzingsafpraak van 30%, betekent een ambitie van het huisvesten van alle bijzondere doelgroepen binnen 30% van de mutaties, dat er in totaal 11.373 mutaties binnen de sociale huur op jaarbasis nodig zouden zijn.

In deze berekening is de behoefte van dak- en thuisloze gezinnen met minderjarige kinderen nog niet opgenomen. In de regio Haaglanden behoren naar schatting 730 gezinnen tot deze doelgroep. Zij hebben allen behoefte aan een woning met urgentie op de korte termijn. De jaarlijkse opgave is nog onvoldoende in beeld.

Bijna 75% van statushouders wordt in corporatiewoningen tot de eerste aftoppingsgrens gehuisvest. Ook van de aandachtsgroepen en overige bijzondere doelgroepen is het grootste deel aangewezen op een woning met huurprijs tot de eerste aftoppingsgrens. In 2022-2024 waren er gemiddeld 4.903 mutaties met een huurprijs tot de eerste aftoppingsgrens. Het grootste deel van de extra benodigde mutaties zal in dit prijssegment moeten landen.

Deze grote en urgente opgave vraagt om creatieve, effectieve en efficiënte oplossingen. Naast het bouwen van reguliere woningen, zullen we tussenvormen moeten ontwikkelen en gebruik moeten maken van kansen binnen de bestaande voorraad om de vraag op korte termijn op te kunnen vangen. Hoofdstuk 3 bevat aanbevelingen op dit gebied.

3 Aanbevelingen

De resultaten van dit onderzoek geven weer dat de regio de komende jaren aan de slag moet met een flinke huisvestingsopgave. Het zal een aanzienlijke tijd in beslag nemen om alle woningzoekenden binnen de verschillende aandachtsgroepen van een passende woning te voorzien, en daarbij rekening te houden met de verschillende behoeften als het gaat om begeleiding, woonvormen, omgeving en betaalbaarheid. Tegelijkertijd heeft een combinatie van te beperkt passend aanbod en bureaucratie als effect dat mensen met deze woningbehoeften vandaag de dag al veel belemmeringen ervaren bij het betreden van de huizenmarkt, wat hun zelfredzaamheid en levenskwaliteit aanzienlijk kan beperken. Om op de lange termijn gunstige resultaten te kunnen behalen, zijn slagen op korte termijn nodig. In hoofdstuk 3 geven we een aantal richtingen en voorbeelden.

3.1 Regionale coördinatie

In samenspraak met de werkgroep kwam naar voren dat regionale coördinatie binnen dit vraagstuk nadrukkelijk gewenst is. Momenteel wordt nog te vaak afgeweken door lokale instanties, waardoor het hogere doel niet behaald kan worden. Een aanbeveling die we hierbij dan ook doen is het aanstellen van één partij die op regionaal niveau de huisvesting coördineert, met name op het vlak van de kwantitatieve verdeling van de groepen over de verschillende gemeenten. Een mogelijk voorbeeld van een instantie die de regionale coördinatie op zich kan nemen, is de SVH. De betreffende instantie is met name verantwoordelijk voor de verdeling van de 'aantallen', maar daarmee niet automatisch voor de daadwerkelijke huisvesting. Op deze manier zijn de aantallen te huisvesten personen binnen aandachtsgroepen voor elke gemeente helder, en is de daadwerkelijke huisvesting en invulling vervolgens aan de samenwerking tussen de gemeente en corporaties.

3.2 Alternatieve woonoplossingen voor mensen met een urgente woningbehoefte

Gemeenten dragen verantwoordelijkheid voor kwetsbare inwoners die hun situatie niet zelfstandig kunnen verbeteren. Een woonruimte is een erg belangrijke stap om zelfredzaam te worden en de leefsituatie te verbeteren. Er zijn verschillende invalshoeken mogelijk om het huisvesten van mensen met een urgente woningbehoefte te versnellen.

We onderscheiden drie strategieën:

1. Het creëren van extra (tijdelijke) woonruimte.
2. Het beter benutten van bestaande woningen door woningdeling.
3. Het versnellen van toewijzing voor mensen met urgente woonbehoeften.

1. Toevoegen van (tijdelijke) woonruimte

Gemeenten kunnen samenwerken met woningcorporaties, investeerders, zorginstellingen en maatschappelijke initiatieven om nieuwe woonvormen te realiseren, beheren en toewijzen.

Flexwoningen en verplaatsbare units

Modulaire, verplaatsbare woningen bieden een snelle en flexibele oplossing voor tijdelijke huisvesting. Ze zijn eenvoudig te plaatsen, aan te passen en te demonteren. Flexwoningen kunnen een flexibele schil van verplaatsbare woningen vormen, die schommelingen in vraag en aanbod op kunnen vangen. Het Rijk heeft de afgelopen paar jaar subsidies verstrekt aan gemeenten, zodat zij de bouw van Flexwoningen

kunnen stimuleren. De ontwikkelaars van Flexwoningen kunnen zowel commerciële als sociaalmaatschappelijke initiatiefnemers zijn. Flexwoningen zijn niet langer containerachtige modules, maar worden steeds vaker gebouwd volgens reguliere nieuwbouweisen, onder andere op het gebied van bouwmaterialen en duurzaamheid. Dit brengt hogere bouwkosten met zich mee, maar ook een langere levensduur van de woning en een prettigere woonervaring. Naast het bouwen van Flexwoningen, is een andere mogelijkheid om flexwonen te creëren binnen de bestaande voorraad, bijvoorbeeld door de inzet van leegstaande sloopwoningen met tijdelijke huurcontracten.

Flexwoningen zijn geschikt voor spoedzoekers zoals jongeren met een moeilijke thuissituatie, gescheiden personen of mensen zonder inschrijving als woningzoekende, bijvoorbeeld uitstromers uit intramurale instellingen. Het geschikte type flexwoning is afhankelijk van de beoogde huishoudens. Studio's zijn geschikt voor jongeren, Tweekamerappartementen voor alleenstaanden, en drie- of meerkamerwoningen voor gezinnen of zwangere vrouwen.

Woningsplitsing

Door grotere woningen te splitsen, ontstaat extra woonruimte zonder nieuwe grond te gebruiken. Dit kan via:

- **Zachte splitsing:** gedeelde voordeur, eigen kamer en sanitair.
- **Bouwkundige splitsing:** zelfstandige wooneenheden met eigen huisnummer.

Zachte splitsing is vooral geschikt voor jongeren; bouwkundige splitsing is beter voor volwassenen en gezinnen. Gemeenten kunnen splitsing stimuleren via versoepeld splitsingsbeleid en door het oprichten van een platform dat woningeigenaren en geïnteresseerden verbindt en informeert.

Transformatie van leegstaand vastgoed

Leegstaande gebouwen zoals kantoren, scholen, verzorgingstehuizen of gevangenissen kunnen worden omgebouwd tot woonruimte en extra aanbod in de daklozenopvang. Dit vereist minder bouw dan nieuwbouw en benut bestaande locaties. Een regionale taskforce kan actief zoeken naar geschikte panden.

Voor jongeren zijn studio's en kamers met gedeelde voorzieningen passend. Volwassenen en gezinnen hebben baat bij zelfstandige appartementen. Het woonklaar maken van een pand kan met hulp van donateurs, ondernemers of met overheidsfinanciering. Gemeenten kunnen gebruikmaken van de Stimuleringsregeling Flex- en Transformatiewoningen (SFT) voor financiering.

Optoppen, aanplakken en inplinten

Ruimtegebrek vraagt om creatieve oplossingen zoals bouwen bovenop bestaande gebouwen (optoppen), aanbouwen aan de zijkant (aanplakken), of het benutten van de begane grond (inplinten). Ook bijgebouwen zoals garages kunnen worden omgevormd tot woonruimte. Naast dat dit bijdraagt aan ruimteoptimalisatie, zijn er ook financiële voordelen aan verbonden. Zo kan het toevoegen van sociale huurappartementen op bestaande (meer)gezinscorporatiewoningen de sociale huuropgave op dure nieuwbouwgrond verlichten. Optoppen is daarmee voor zowel gemeenten, bouwers als corporaties een financieel aantrekkelijke aanvulling op de traditionele nieuwbouw.

Passantenhotels

Passantenhotels zijn complexen waar mensen een kamer kunnen huren, vaak voor meerdere maanden, totdat zij vervolghuisvesting hebben gevonden. Dit concept is vooral geschikt voor alleenstaande volwassenen en jongeren zonder vaste woonplek. In Amsterdam is al jaren ervaring met passantenhotels in verschillende varianten, bedoeld voor zelfredzame dakloze inwoners. Bewoners betalen hier een

pensionprijs en krijgen daarvoor een eigen kamer. In het passantenhotel is geen eigen kookgelegenheid. Na een verblijf van zes maanden kunnen bewoners doorstromen naar een passantenpension, waar wel eigen kookgelegenheid wordt geboden. Ook hier kunnen bewoners maximaal zes maanden verblijven.

2. Woningdelen

Parentsouses

Voor ouders in een scheidingssituatie biedt een Parentsouse tijdelijke woonruimte. In Parentsouses wonen meerdere gescheiden ouders samen in een huis, voor een periode van maximaal 1-2 jaar. Zij hebben ieder een grote kamer, waarin ook de kinderen kunnen komen logeren. Ze delen een gezamenlijke woonkamer, keuken en badkamer. Parentsouses worden gerund door zelfstandige stichtingen. Gemeenten kunnen deze stichtingen financieel ondersteunen bij het realiseren van Parentsouses, maar ook door een soepele vergunningverlening. Daarnaast kan de samenwerking bestaan uit een goede informatievoorziening door de gemeente: een gemeentelijk scheidingsloket kan ouders op de hoogte brengen van de mogelijkheden voor het verblijven in een Parentsouse. Stichting The ParentsHouse is al actief in Zoetermeer.

Hospitaverhuur

Door kamers in particuliere woningen tijdelijk te verhuren, ontstaat extra woonruimte. Aangezien het aanbod aan hospitaverhuur afhankelijk is van particulieren, is het van belang dat er voldoende duidelijke en overtuigende informatie beschikbaar is voor inwoners van de gemeenten over het verhuren van een kamer in huis. Er kan worden ingezet op een informatiecampagne, en samenwerking met organisaties als HospiHousing en Kamers met Aandacht kan waardevol zijn om verhuurders en kwetsbare jonge huurders aan elkaar te koppelen. Er is in de regio al een samenwerking tussen Kamers met Aandacht en de gemeenten Den Haag, Westland, Delft, Leidschendam-Voorburg en Pijnacker-Nootdorp.

Friendscontract

De kern van een Friendscontract is de verhuur van 1 woning aan meerdere afzonderlijke alleenstaanden, met 1 gezamenlijk huurcontract. Huurders regelen zelf de totale huurbetaling en zorgen zelf voor nieuwe huurders. Huurders vormen samen 1 huishouden (geen stellen of gezinnen) en zijn in gelijke mate financieel verantwoordelijk én beschermd. De woonlasten van de huurder zijn bij een Friendscontract laag, het verhoogt de huuropbrengsten van de corporatie en verlaagt de huurtoeslaguitgaven. Daarnaast zorgt het delen van huurwoningen ervoor dat corporaties meer mensen kunnen huisvesten binnen hun woningvoorraad. Het toepassen van een Friendscontract is mogelijk mits de huisvestingsverordening daar ruimte voor biedt.

3. Versnellen van woningtoewijzing

Loting

Het ophogen van het aantal sociale huurwoningen dat via loting wordt aangeboden vergroot de kans van mensen met een urgente woningbehoefte om zonder een lange inschrijftijd aan een woonruimte te komen. Door het gemiddeld hoge aantal reacties geeft dit uiteraard geen garantie op een woning.

Housing First

Housing First biedt dakloze mensen direct een woning, zonder voorafgaande voorwaarden. Vanuit hun huis werken zij aan herstel met intensieve begeleiding. De begeleiding van Housing First duurt gemiddeld

drie jaar en is bewezen effectief: 83% van de deelnemers blijft duurzaam gehuisvest. In Den Haag ligt dit percentage zelfs op 90%.

Room First

Room First is een inspirerende aanpak uit Rotterdam: Een concept soortgelijk aan Housing First, maar dan functionerend als tijdelijke oplossing. Jongeren en volwassenen die geen (veilige) plek hebben om te slapen, en willen werken aan het verbeteren van hun situatie en het verkrijgen van een eigen woning, kunnen zich in de gemeente Rotterdam aanmelden bij Centraal Onthaal om toegewezen te worden aan een tijdelijke kamer met gedeelde voorzieningen. Hiervoor betalen zij elke maand een eigen bijdrage. Personen die een kamer via Room First krijgen, werken wekelijks met een persoonlijke begeleider aan hun persoonlijke plan, met als doel om na 3 maanden klaar te zijn voor een andere woning of woonvorm. Het implementeren van Room First in regio Haaglanden kan veel jongeren en (jong)volwassenen helpen aan tijdelijk onderdak en een versterkte zelfredzaamheid.

Verhuisbox+

De Verhuisbox+ is een maatregel die in de regio door Den Haag wordt gebruikt voor het huisvesten van (dreigend) dak- en thuisloze mensen. De kern van de maatregel is dat er buiten de gemeentegrenzen en ook buiten de regio wordt gekeken voor een potentiële woning. In gemeenten met kortere wachttijden voor een sociale huurwoning is meer kans voor (dreigend) dak- en thuisloze mensen om een woning te vinden. Deelnemers aan de Verhuisbox+ worden begeleid bij het inschrijven bij corporaties in krimp gemeenten en het reageren op woningen. Ook worden deelnemers vergoed voor reiskosten naar bezichtigingen. Wanneer er een woning is gevonden, krijgen deelnemers een financiële tegemoetkoming voor het inrichten van de woning. Ook staat de gemeente garant voor de eerste maand huur en wordt een soepele overgang van uitkeringen georganiseerd tussen de gemeenten.

Wel is er een aantal aandachtspunten voor een succesvolle en positieve samenwerking met de gemeenten waar (dreigend) dak- en thuisloze mensen naar verwezen worden. Deze aandachtspunten komen naar voren uit een evaluatie van de eerste toepassingen van de Verhuisbox+. Zo is onderling contact met de ontvangende gemeenten zeer belangrijk. De ontvangende gemeenten moet actief worden geïnformeerd over de verhuizing, zodat een warme overdracht indien wenselijk mogelijk wordt. Een goed ontvangst voor de verhuizer is van belang, waarbij rekening wordt gehouden met het nodige maatwerk in de overdracht en daarna. Ook na de verhuizing is het belangrijk om een follow-up te doen bij de verhuizer om te verzekeren dat de verhuizer een positief toekomstperspectief tegemoet gaat in zijn nieuwe woonplaats. Daarnaast kan een follow-up interview met de gemeenten helpen om standpunten, dilemma's en eventuele afspraken af te stemmen.



Bijlage 3: Memo Verdeelafspraken - 29 oktober 2025

Leidende principes voor verdeling van de urgente woningzoekenden

Hoofdstuk 1. Aanleiding notitie

De Bestuurlijke Tafel Wonen heeft de ambtelijke projectgroep opdracht gegeven het volgende voor te bereiden:

Het maken van afspraken over een evenwichtige woonruimteverdeling van de verplichte urgentiecategorieën die beschreven zijn in de concept- Wet Versterking regie op de volkshuisvesting, waarbij de ruimte die er is in de regio optimaal benut wordt.
(BTW, 29 maart 2023).

Deze notitie doet hiertoe een voorstel.

Werkwijze

De ambtelijke projectgroep, welke bestaat uit vertegenwoordigers van de 9 gemeenten, heeft verkend hoe een verdeelafpraak tot stand kan komen. Besproken zijn de huidige verdeelafspraken in de beide centrumregio's Delft en Den Haag, de lokale convenanten, de beschikbare jaarlijkse sociale woningvoorraad en de meest gehanteerde regionale verdeelprincipes. De projectgroep heeft met een simulatiespel ook gezien en geconstateerd dat de huidige betaalbare woningvoorraad tekortschiet.

Om die reden zijn niet alleen verdeelafspraken nodig, maar is de werkgroep urgentiecategorieën/ doelgroepen Beschermd Wonen en Maatschappelijke Opvang, ook gevraagd een voorstel te doen voor tussentijdse woonoplossingen en voor de toekomst in beeld te brengen wat de woonopgave voor deze doelgroepen is. Deze voorstellen maken onderdeel uit van de regionale woonzorgvisie (zie kader).

Deze notitie beantwoordt verder de volgende vragen:

Hoofdstuk 2: Waarom is regionale verdeling noodzakelijk en urgent?

Hoofdstuk 3: Voor welke groepen woningzoekenden maken we regionale verdeelafspraken?

Hoofdstuk 4: Huidige situatie van verdeling

Hoofdstuk 5: Evenwichtige verdeelsystematiek

Hoofdstuk 6. Scenario's voor toekomstige verdeling op basis van de leidende principes

Hoofdstuk 7. Besluitvorming

Hoofdstuk 8. Procesaanpak voor bestuurlijke instemming

Groeidocument

Dit is het vierde concept waarin zowel ambtelijk commentaar als de eerste bestuurlijke reactie is verwerkt. De notitie is bedoeld als groeidocument op weg naar een bestuurlijk instemmingsbesluit. Dit instemmingsbesluit wordt opgenomen in de regionale woonzorgvisie, welke meegegeven wordt in het overdrachtdossier aan de nieuwe BTW.



Hoofdstuk 2. Waarom is regionale verdeling noodzakelijk en urgent?

Iedere gemeente kampt met een krappe woningvoorraad. Om die reden dient de motivatie helder te zijn waarom een regionale verdeling van urgente woningzoekenden noodzakelijk is. Onderstaande redenen zijn regionaal van belang.

2.1 Sturing en regie

De woningmarkt staat onder druk. Om te zorgen voor een evenwichtige verdeling van alle woningzoekenden over de 9 gemeenten is regionale sturing en regie bij voorrang van woningzoekenden noodzakelijk. De concept-Wet Versterking regie op de volkshuisvesting zal de voorrang van urgentiecategorieën bij wet voorschrijven. Iedere regio wordt gevraagd om regionaal af te stemmen over verdeling van de jaarlijkse instroom van urgentiecategorieën in de sociale voorraad.

In de regio Haaglanden kennen we al een regionale urgentieregeling die lokaal in de Huisvestingsverordeningen verankerd is. Daarmee is het beleid rondom urgentie en toewijzing nu al regionaal eenduidig. Deze regeling dient met het oog op de uitbreiding van de urgentie-categorieën in de concept-wet regie te worden herzien.

2.2 Woonagenda met oog voor sociale doelstellingen

De regio Haaglanden heeft een sterk sociaal beleid dat als doel heeft Weer thuis en Langer thuis mogelijk te maken. Deze beleidsdoelstellingen zijn uitsluitend mogelijk wanneer de woonagenda voldoende woningen en passende woonvormen biedt. Voldoende woningen zijn een voorwaarde om de inwoners in een kwetsbare situatie een kansrijk herstel te bieden.

2.3 Ongedeelde regio

De Bestuurlijke Tafel Wonen huldigt het principe van de ‘ongedeelde’ regio. Immers, de inwoners van de eigen gemeente verhuizen ook naar de andere gemeente. De sterke kanten van alle gemeenten (woningvoorraad, voorzieningen, natuur en groen) worden door elkaars inwoners benut. Dat maakt het belangrijk dat bij een verdeling van urgente categorieën regionaal wordt afgestemd, want het beleid van de ene gemeente heeft gevolgen voor de in- of uitstroom van de andere gemeente in de woningmarktregio.

2.4 Voorkomen van grote kosten in het sociale domein

De woonagenda en de woningmarkt hebben groot effect op de kosten in het sociale domein. Uitstroom uit instellingen maakt nieuwe instroom in de instellingen mogelijk en vermindert wachtlijsten en crises in de thuissituatie. Ongeacht de aankomende decentralisatie op Beschermd Wonen en een te verwachten besluit over decentralisatie Maatschappelijke Opvang in 2026, zijn afspraken tussen centrumgemeenten en regiogemeenten onmisbaar. Denk hierbij aan afspraken over wettelijk en aanvullend beleid, alsook onderlinge afspraken over in- en uitstroom uit voorzieningen/instellingen.

Bovenstaande redenen maken gezamenlijke verdeelafspraken van de wettelijke urgentiecategorieën noodzakelijk.



Hoofdstuk 3. Voor welke groepen woningzoekenden maken we regionale verdeelafspraken?

Een woningzoekende met urgentie krijgt voorrang bij de toewijzing van een woning. In de regio Haaglanden worden de urgentiecriteria regionaal afgestemd. Relevant in dit kader zijn de huidige regionale voorrangsgroepen en de nieuwe groepen voor urgentie, als gevolg van de nieuwe Wet VRV. In dit hoofdstuk beschrijven we deze voorrangsgroepen en becijferen we de aantallen.

3.1 Huidige voorrangsgroepen regio Haaglanden

Sociaal, medische of sociaal-medische urgenten

In de huidige verordening kan een woningzoekende al urgentie krijgen op basis van sociale, medische of sociaal-medische redenen. Woningzoekenden met een urgentie op basis van sociale, medische of sociaal-medische redenen kunnen zelf zoeken in het woonruimteverdeelsysteem. De woningzoekenden met een medische urgentie zijn ook opgenomen in de nieuwe concept-wet VRV.

De sociale urgentie wordt verleend in het geval van een levensbedreigende situatie. De sociale urgenten en de herstructureringsurgenten (in het kader van sloop/nieuwbouw) zijn niet wettelijk opgenomen. Met deze categorieën moet ook rekening gehouden worden bij het opstellen van de urgentieregeling.

Statushouders

Iedere gemeente heeft (vooralsnog) een wettelijke taakstelling voor statushouders. Ook deze groepen krijgen via directe bemiddeling toegang tot een sociale huurwoning. Het huidige kabinet heeft inmiddels een nieuwe wet in ontwikkeling om deze voorrang niet langer toe te staan. Waarschijnlijk is pas begin 2026 duidelijkheid over inwerkingtreding van deze wet.

Convenanten uitstroom instellingen

Naast de urgenties die worden toegekend via de huisvestingsverordening kent iedere gemeente ook een convenant over de uitstroom van zorgafhankelijke inwoners in instellingen of ambulante zorg¹. In dit convenant spreken gemeente, woningcorporaties en zorginstellingen af op welke wijze zij samenwerken om inwoners die nu zijn opgenomen in instellingen of ambulante zorg, weer zelfstandig te laten wonen. In de prestatieafspraken met corporaties worden ook aantallen afgesproken of percentages van woningaantallen. In het geval van percentages van de jaarlijkse mutatie sociale huur kan sprake zijn van communicerende vaten tussen convenantwoningen en woningen voor andere bijzondere doelgroepen met urgentie. De toewijzing van woningen verloopt via directe bemiddeling. Dat wil zeggen dat een kandidaat niet zelf kan zoeken maar een voor deze kandidaat geschikte woning krijgt toegewezen door de woningcorporatie, na overleg met de zorginstelling. Naast afspraken over huisvesting worden in de convenanten ook afspraken over zorg en begeleiding vastgelegd. De toegang tot convenantwoningen en de specifieke voorwaarden in de centrumregio Den Haag verschillen per gemeente. Dit komt doordat iedere gemeente haar eigen afspraken heeft gemaakt met verschillende zorgpartijen.

¹ Acht gemeenten hebben een convenant uitstroom instellingen afgesloten, de gemeente Wassenaar heeft een convenant in ontwikkeling.



Ook het aantal zorgpartijen betrokken bij het convenant verschillende per gemeente. De mogelijkheid bestaat daarom dat niet alle inwoners die in een instelling zijn opgenomen aanspraak kunnen maken op een convenantwoning.

3.2 Nieuwe wettelijk urgente woningzoekenden

In de concept-Wet VRV wordt iedere gemeente gevraagd om speciale aandacht voor de woonopgave van aandachtsgroepen in de nieuwbouw en de woonruimteverdeling. Dit zijn woningzoekenden die niet zelfstandig in een woning kunnen voorzien, hetzij doordat een combinatie met zorg of begeleiding is vereist, hetzij doordat een specifieke woonvorm wordt gevraagd.

Een klein, gespecificeerd deel van de aandachtsgroepen zijn de zogenoemde 'urgentiecategorieën'. In de concept-Wet VRV krijgen deze groepen een landelijke, wettelijke urgentie. Gemeenten zijn daarmee wettelijk verplicht deze groepen voorrang te verlenen in de woonruimteverdeling.

Door VNG en het ministerie van VRO zijn de aandachtsgroepen en de kleinere groep urgentiecategorieën als volgt in beeld gebracht.

Alle aandachtsgroepen

Uitstromers uit instellingen (maatschappelijke opvang, slachtoffers huiselijk geweld en mensenhandel, (forensisch) Beschermd Wonen, GGZ, Jeugdzorg)
Uitstroom uit detentie en forensische zorg
Stoppende sekswerkers
Mantelzorgverleners- en ontvangers
Mensen met een lichamelijke, verstandelijke, of zintuiglijke beperking of psychische kwetsbaarheid
(Dreigend) dakloze mensen
Arbeidsmigranten
Studenten
Woonwagbewoners
Statushouders



Urgentiecategorieën

Smalle definities o.b.v. nadere criteria in regeling

Uitstromers uit instellingen (maatschappelijke opvang, slachtoffers huiselijk geweld en mensenhandel, (forensisch) beschermd wonen, GGZ, Jeugdzorg)
Uitstroom uit detentie (langer dan 3 maanden)
Stoppende sekswerkers
Mantelzorgverleners- en ontvangers
Medisch urgenten / ernstig chronisch zieken

Oktober 2024 |

11

De wettelijke urgentie-groepen zijn niet helemaal nieuw in de regio Haaglanden. In de regio Haaglanden krijgt een groot deel van de urgentiecategorieën op dit moment al voorrang op de woningmarkt, via de convenantafspraken (uitstromers uit instellingen). Deze groepen krijgen toegang tot een sociale huurwoning door directe bemiddeling. Deze groepen kunnen nu niet zelf zoeken.



Ook kennen we in deze regio de doelgroep sociaal-medisch urgenten, aangezien voor urgenten een regionale urgentieregeling is opgenomen in de Huisvestingsverordening. Deze groep kan in principe zelf met urgentie in het woonruimteverdeelsysteem een woning in de regio zoeken.

De enige categorie die nog niet eerder voorrang heeft gekregen in het woonruimte-verdeelsysteem in de regio is de categorie stoppende sekswerkers.

3.3 Jaarlijkse instroom urgentiecategorieën regio Haaglanden

In 2024 heeft de regionale werkgroep urgentiecategorieën/Doelgroepen Maatschappelijke Opvang & Beschermd Wonen voor de regio Haaglanden de urgentiecategorieën kwantitatief in beeld gebracht.

Dankzij de werkgroep heeft de regio nu een goed onderbouwde inschatting van het verwachte jaarlijkse aantal woningzoekenden behorend tot een urgentiecategorie. De jaarlijkse opgave van urgentiecategorieën komt neer op grofweg 1.500 personen. In de corporatievoorraad worden op dit moment (gemiddelde 2022-2023) zo'n 1.000 woningen aan deze doelgroepen verhuurd.

Met weigeringsgrond (voorwaarde: voorheen zelfstandige woning bewoond)	medisch										uitstap
	mantel- urgenten		uitstroom	uitstroom	klinische vrouwen- uitstr	seks-					
	inwoners	zorgers	laag	MO	- BW	GGZ	opvang	JZ	detentie	werkers	Totaal
Regio	1139700	10	365	504	175	5	95	200	175	20	1549

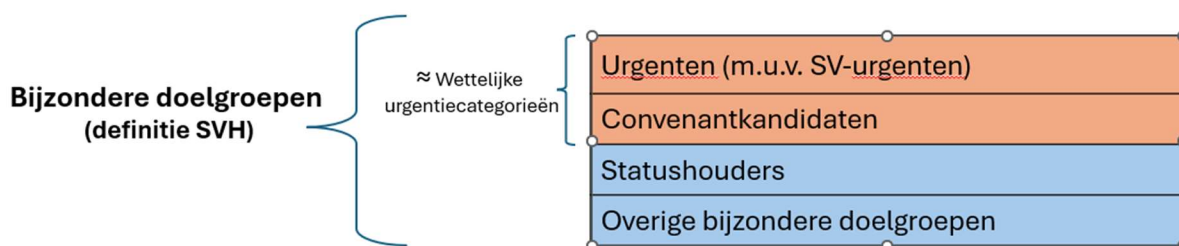
Tabel: Overzicht inschatting aantal per urgentiecategorie, Memo werkgroep urgentiecategorieën okt 2024.

Bij inwerkingtreding van de Wet VRV, wordt de huidige regionale toegepaste weigeringsgrond voor de aanvraag van een urgentie, namelijk 'achterlaten woning', wettelijk verboden. De verwachting is dat hierdoor het aantal medisch(-sociale) urgente woningzoekenden toeneemt en het totaal groeit tot ongeveer jaarlijks 2300 personen.

Zonder weigerings- grond / verwachte omvang na inwerking- treding Wet VRV											
	medisch		uit- stroom	uit- stroom	klini- sche	vrou- wen- opvang	uit- stroom	de- ten- tie	uit- stap	seks- wer- kers	Totaal
	inwo- ners	mantel zorgers	urgen- ten hoog	MO	BW	GGZ	JZ				
Regio	1139700	10	1080	504	175	5	95	200	175	20	2264

3.4 Totale vraag per jaar van bijzondere doelgroepen

De huidige urgente woningzoekenden worden beschreven in de SVH-definitie “Bijzondere doelgroepen”.²



Wanneer we in de bijzondere doelgroepen de verwachte jaarlijkse vraag van de urgentiecategorieën meetellen, zien we een jaarlijkse vraag aan woningen ontstaan van 3.412 woningen per jaar.

		Realisatie (verhuurde woningen)	Verwachte vraag
		Gemiddelde per jaar obv 2022-2024	
Bijzondere doelgroepen (definitie SVH)	≈ Wettelijke urgentiecategorieën		
	Urgenten (m.u.v. SV-urgenten)	417	2.264
	Convenantkandidaten	371	
	Statushouders	777	777
	Overige bijzondere doelgroepen	371	371
	Totaal	1.935	3.412

Wij weten op voorhand dat deze vraag groter is dan het nu beschikbare, betaalbare aanbod in de corporatievoorraad. Daarom zijn regionale afspraken nodig over welke aanvullende maatregelen nodig zijn om deze groep wel zoveel mogelijk passend te laten huisvesten, bijvoorbeeld door uitbreiding in nieuwbouw of toevoeging van tijdelijke woonvormen.

Voorts bestaat wettelijk ook de mogelijkheid om de instroom van urgente groepen te begrenzen via een regionaal afgestemde en unaniem besloten urgentieregeling. De regionale urgentieregeling opent daarmee de mogelijkheid tot regie, een bevoegdheid die de regio ook nu al toepast in de huidige huisvestingsverordening door een gezamenlijk afgestemd regionaal deel.

² Waarom nu weer een nieuwe definitie? Er zijn twee redenen. 1. Er is geprobeerd om zoveel mogelijk aansluiting te krijgen bij bestaande realisatiecijfers. Om deze te gebruiken, is de definitie bijzondere doelgroepen in data van belang om appels met appels te vergelijken. 2. De bijzondere doelgroepen worden in de praktijk door veel gemeenten gebruikt. De groepering is logisch omdat deze doelgroepen voor het overgrote deel een beroep doen op de goedkope woningvoorraad tot de 1^e aftoppingsgrens.



3.5 Wettelijke eisen Wvrv voor regionale afstemming

De concept Wet Versterking regie op de volkshuisvesting dient enerzijds te sturen op de nieuwbouw van (betaalbare) woningen in het land, anderzijds meer grip te krijgen op de verdeling van de betaalbare woningen in de regio. Via het nationaal volkshuisvestingsprogramma en het provinciaal huisvestingsprogramma worden de kaders voorgeschreven waarbinnen colleges een gemeentelijk huisvestingsprogramma kunnen maken.

3.5.1. Verplichting regionale afspraken bij verdeling

Via de wet wordt meer gestuurd op regionale samenwerking. Provincies wijzen woningmarktregio's aan³ die met elkaar in gesprek moeten gaan om tot afspraken te komen van de verdeling van urgenten⁴. Als die afspraken niet tot stand komen, wordt er via een Algemene Maatregel van Bestuur een percentage opgelegd aan gemeenten om als aandeel te nemen van het aantal regionale wettelijke urgenten. In de concept-maatregel is nu 15% opgenomen, dat wil zeggen: minimaal 15% van de jaarlijkse mutatie sociale huurwoningen dient in iedere gemeente te worden toegewezen aan urgentiecategorieën.

3.5.2 Wettelijke urgentieregeling

De wet wijzigt de Huisvestingswet 2014 op een ingrijpende manier, vooral binnen de urgentieregeling. Het Rijk schrijft grotendeels voor welke urgente groepen verplicht zijn en welke voorwaarden gemeenten kunnen stellen aan urgentieverlening. Meest ingrijpende wijziging is het toevoegen van een groot aantal wettelijk urgenten (zie paragraaf 3.2). Daarnaast wordt ook meer van de systematiek van de urgentieregeling bepaald door het Rijk. Dit betekent onder andere dat de weigeringsgrond dat urgenten een zelfstandige woning achterlaten, zoals in de huidige regionale urgentieregeling geldt, verboden wordt voor wettelijk urgenten⁵. Ook worden er via de voorgestelde Regeling versterking regie op de volkshuisvesting voor specifieke urgentiecategorieën (toegestane) voorwaarden gesteld. Over de uitwerking van de urgentieregeling wordt, in de vorm van aantallen toegekende urgenties, jaarlijks verslag uitgebracht aan de Provincie door de colleges⁶.

Belangrijk hierbij is dat ook door het Rijk is aangegeven dat het aantal toewijzingen aan urgenten, wettelijk en niet wettelijk, onder het percentage voor regionaal en lokaal maatwerk valt (maximaal 50%)⁷ op het moment dat er in de urgentieverlening een lokale of regionale bindingseis wordt gesteld.⁸

³ Artikel 3 concept Huisvestingswet 2014.

⁴ Artikel 6 concept Huisvestingswet 2014.

⁵ Artikel 15 concept Huisvestingswet 2014.

⁶ Artikel 12 concept Huisvestingswet 2014.

⁷ Artikel 14 Huisvestingswet 2014.

⁸ Dit is aangegeven in de memorie van toelichting van de wijziging van de Huisvestingswet 2014 van 1 januari 2024 (wijziging naar aanleiding van de evaluatie van de Huisvestingswet 2014).



3.6 Convenanten uitstroom uit instellingen

Een belangrijk deel van de huidige wettelijke urgentiecategorieën krijgt nu al voorrang op een woning via convenanten. Om de visies in het sociale domein te concretiseren zijn door alle gemeenten afspraken gemaakt over de uitstroom van mensen uit Beschermd Wonen en Maatschappelijke Opvang in de sociale woningvoorraad.

Centrumregio's BW&MO

In de centrumregio BW&MO Delft is een regionale verdeelafpraak gemaakt en bekrachtigd in de gezamenlijke uitvoeringsagenda.⁹ De verdeelafspraken zijn door de Delftse regiogemeenten uitgewerkt in een convenant en vastgelegd in de individuele prestatieafspraken met woningcorporaties. In de centrumregio BW&MO Den Haag is geen gezamenlijke regionale verdeelafpraak gemaakt. Alle individuele gemeenten¹⁰ hebben een convenant gesloten met hun woningcorporaties en zorgorganisaties. Deze convenanten zijn vooral gericht op de uitstroom uit instellingen en ambulante zorg.

3.7 Conclusies: welke aanpassingen zijn nodig?

In de regio Haaglanden zijn al diverse voorrangsafspraken over de instroom in de sociale voorraad van mensen die in een kwetsbare positie terecht zijn gekomen. Dit vanuit de zorg en de verantwoordelijkheid voor deze inwoners. Tegelijkertijd is er door de krapte op de woningmarkt ook behoefte om regie te houden op het aantal mensen met voorrang om andere woningzoekenden ook een kans te geven op een sociale huurwoning. Door de nieuwe Wet VRV zijn aanpassingen van de huidige verdeelafspraken nodig.

Wettelijke eisen

Als een regio de jaarlijkse instroom in de sociale woningvoorraad van het aantal urgente woningzoekenden wil begrenzen, zijn door de wet regionale afspraken voor verdeling van wettelijk urgentie vereist. Voorts dient de regio uitvoering te geven aan een urgentieregeling voor urgent woningzoekenden.

Uitgangspunten Bestuurlijke Tafel Wonen

In het regionale overleg van de Bestuurlijke Tafel Wonen op 11 november 2024 hebben de betrokken wethouders voorts de volgende uitgangspunten meegegeven bij de voorbereiding van verdeelafspraken over de 9 gemeenten.

⁹ Uitvoeringsagenda Transformatie Beschermd Wonen en Maatschappelijke Opvang 2022-2026.

¹⁰ M.u.v. Gemeente Wassenaar, die op dit moment een convenant opstelt.



De Bestuurlijke Tafel Wonen heeft kennisgenomen van de definities en het cijferkader van de werkgroep urgentiecategorieën. De Bestuurlijke Tafel Wonen stemt in met een verdiepingsslag op de verdeling van urgentiecategorieën.

De Bestuurlijke Tafel Wonen constateert dat de regionale opgave gezien het becijferde aantal urgentiecategorieën groot is en dat een zorgvuldig gesprek over de evenwichtige verdeling van de jaarlijkse instroom van deze urgente woningzoekenden moet worden gevoerd.

De Bestuurlijke Tafel Wonen vraagt bij de verdere verdiepingsslag naar een regionale verdeelsystematiek mee te nemen:

- Een duidelijke motivatie inclusief getalsmatige onderbouwing waarom een regionale verdeling van urgentiecategorieën noodzakelijk is (voor welk probleem is dit de oplossing?) en op welke gemeenten deze verdeling van toepassing is.

- Voorts vraagt de Bestuurlijke Tafel Wonen in de verdiepingsslag mee te nemen: een verdeling naar herkomstgemeente, kansrijk herstel en maatwerk en passend bij de bestaande sociale woningvoorraad per gemeente en de afspraken met lokale woningcorporaties en de huidige regionale afspraken over verdeling tussen centrum- en regiogemeenten.

- De verdiepingsslag in aantallen, verdeelprincipes en keuzes zullen ambtelijk worden voorbereid in de ambtelijke projectgroep en daarna weer geagendeerd worden voor de Bestuurlijke Tafel Wonen. Dit volgens de processtappen die zijn gepresenteerd op voorgaande BTW-overleggen in september, juli en februari 2024.

Hoofdstuk 4. Wat is huidige situatie van verdeling?

Alle gemeenten wijzen nu al het gros van de wettelijke urgentiecategorieën met voorrang toe. In deze paragraaf beschrijven we de inhoud van deze afspraken.

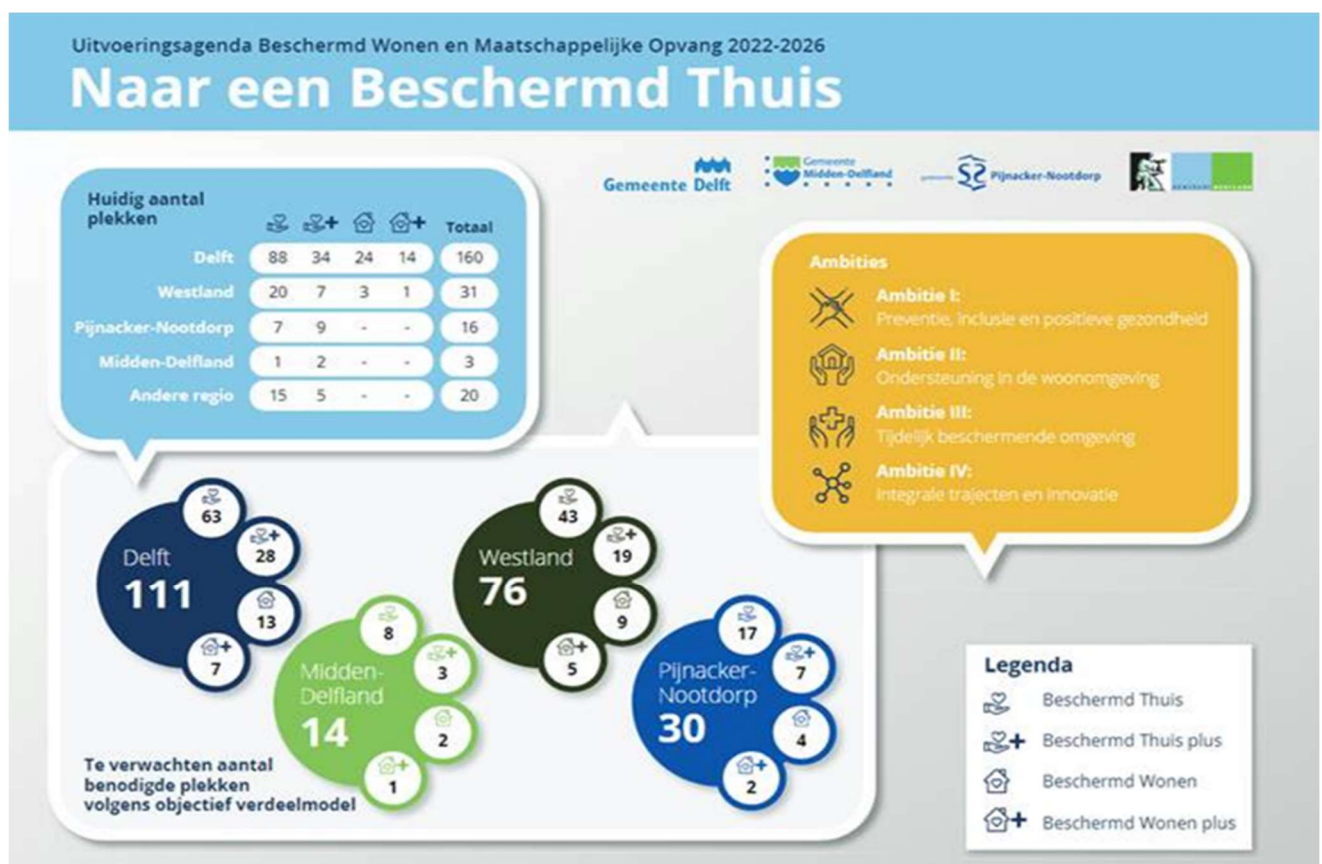
4.1. Centrumregio's

Delft

De vier gemeenten in de regio Delft werken samen aan de Transformatie van Beschermd Wonen en Maatschappelijke Opvang in de regio Delft (DWO). Deze afspraken zijn onafhankelijk van wat het Rijk in januari 2026 beslist over de 'doordecentralisatie'. Deze afspraken hebben als kern:

- De Beschermd Wonen-instellingen verdelen over de regio.
- Uitstroom waarbij cliënten met goede ondersteuning terug kunnen naar de "eigen" gemeente via convenant.

In de samenwerking zijn ook afspraken gemaakt over nieuw woonaanbod (woonzorgvormen) die nodig zijn in iedere gemeente.



De uitvoering van de visie gaat gepaard met een intensieve samenwerking op uitvoerend, tactisch en strategisch niveau, om te zorgen dat de uitstroom van cliënten gepaard gaat met de benodigde zorg en begeleiding en dat de betrokken partijen elkaar goed aanvullen en bij problemen elkaar weten te vinden. Op grond van deze afspraken "Naar een Beschermd Thuis" maakt iedere gemeente in de regio met de eigen corporaties afspraken in een convenant over het jaarlijkse aantal beschikbare woningen. Dit zijn er voor:



Gemeente Delft: 70

Gemeente Westland: 40

Gemeente Midden-Delfland: 3,5

Gemeente Pijnacker-Nootdorp: 7

De betrokken partijen zijn zeer tevreden over de lopende afspraken, zowel voor wat betreft de inhoud als op het proces.

Den Haag

In de centrumregio Den Haag heeft iedere gemeente een convenant afgesloten met de eigen corporaties over de uitstroom van instellingen. De convenanten verschillen in voorrangsdoelgroepen. Wel wordt verkend of een regionaal convenant mogelijk is.

4.2 Kwantitatieve afspraken huidige convenanten

In vrijwel iedere gemeente (in Wassenaar nog in ontwikkeling) zijn convenantafspraken gemaakt over specifieke urgentiecategorieën. Het verschilt per gemeente welke doelgroepen onder het convenant vallen en aan welke voorwaarden deze doelgroepen moeten voldoen. Ook de afgesproken aantallen woningen die corporaties leveren, verschillen sterk. Gemiddeld genomen worden minder woningen verhuurd aan convenantkandidaten dan in de afspraken staat. Dit komt bijvoorbeeld omdat de afspraak nog nieuw is en de realisatie dus nog op gang moet komen, doordat er geen passende woningen beschikbaar zijn of omdat de op voorhand gemaakte verdeling van convenantwoningen niet overeenkomt met de werkelijke behoefte vanuit de zorgpartijen.

Aantal verhuringen 2023 op basis van convenant

	Aantal afgesproken convenantwoningen ¹⁾	Verhuringen aan convenant- kandidaten (2023) ²⁾
Delft	70	64
Den Haag	313	282
Leidschendam-Voorburg	46	32
Midden-Delfland	3,5	0
Pijnacker-Nootdorp	7	1
Rijswijk	41	26
Wassenaar	0	0
Westland	30	7
Zoetermeer	67	33
Totaal regio Haaglanden	587	445

Bronnen:

1) Op basis van informatie van de ambtelijke projectgroep over afgesproken aantallen in convenanten.

2) Op basis van data SVH (aantal verhuringen via directe bemiddeling met reden “convenantafspraken”).



4.3 Beschikbaar aanbod bij corporaties

Jaarlijks verhuren corporaties zo'n 8.000 sociale huurwoningen in de regio Haaglanden (zie tabel hieronder). Ongeveer de helft van deze verhuringen is in Den Haag, gevolgd door Delft en Zoetermeer: zij nemen beiden 13% van het totaal aantal verhuringen in de regio voor hun rekening. Het woningaanbod is in Midden-Delfland, Wassenaar en Pijnacker-Nootdorp het kleinst.

Tabel: Jaarlijks aantal verhuringen in de sociale corporatiesector (gemiddelde o.b.v. 2020-2023).

	Verhuringen sociaal (tot liberalisatiegrens)		Verhuringen tot 1 ^e aftopgrens	
	Aantal	Relatief	Aantal	Relatief
Delft	1.051	13%	662	13%
Den Haag	3.907	49%	2.600	49%
Leidschendam-Voorburg	504	6%	384	7%
Midden-Delfland	114	1%	72	1%
Pijnacker-Nootdorp	179	2%	91	2%
Rijswijk	544	7%	401	8%
Wassenaar	160	2%	87	2%
Westland	518	6%	255	5%
Zoetermeer	1.065	13%	722	14%
Regio Haaglanden	8.040	100%	5.273	100%

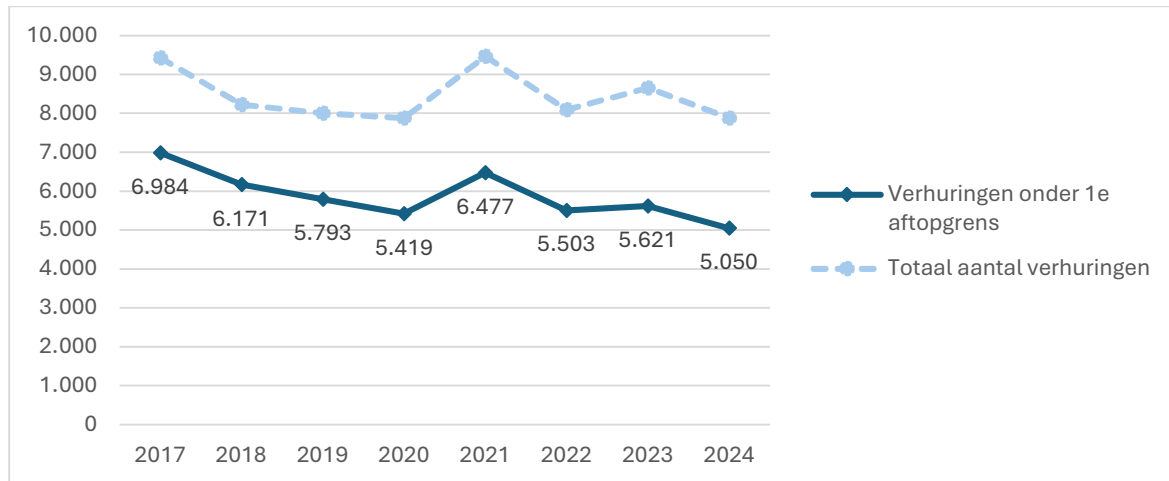
Bron: SVH

Het meeste aanbod ligt qua huurprijs onder de eerste aftoppingsgrens: het gaat om twee derde van wat beschikbaar komt (66%). De aandachtsgroepen waar deze notitie over gaat, zijn doorgaans kleine huishoudens (één of twee personen) met een lager inkomen. Zij zijn bijna altijd aangewezen op dit woningaanbod. In de praktijk zien we dit ook terug: ruim 90% van de aandachtsgroepen uit deze notitie die door corporaties zijn gehuisvest, kwamen in een woning in dit segment (onder de eerste aftoppingsgrens) terecht. Woningen boven de eerste aftoppingsgrens zijn voor deze doelgroep doorgaans niet geschikt (te duur en/of te groot).

Net zoals het totale woningaanbod loopt ook het aanbod in dit huursegment al jaren terug in de regio. Naast bijzondere doelgroepen zijn ook alle andere (met name jonge of startende) kleine huishoudens met een lager inkomen aangewezen op dit deel van de voorraad: denk aan jongeren, alleenstaanden en stellen met lage inkomens en (vooralsnog) statushouders. Dit deel van het corporatiebezit staat vaak geconcentreerd in bepaalde wijken en buurten. Op complex- en portiekniveau leidt in bepaalde buurten een te hoge mutatiegraad tot een (te) hoge concentratie van doelgroepen in een kwetsbare situatie. Hierdoor groeit de balans tussen vragende en dragende bewoners scheef en is de leefomgeving geen goede herstelplek voor de bijzondere doelgroepen (meer).



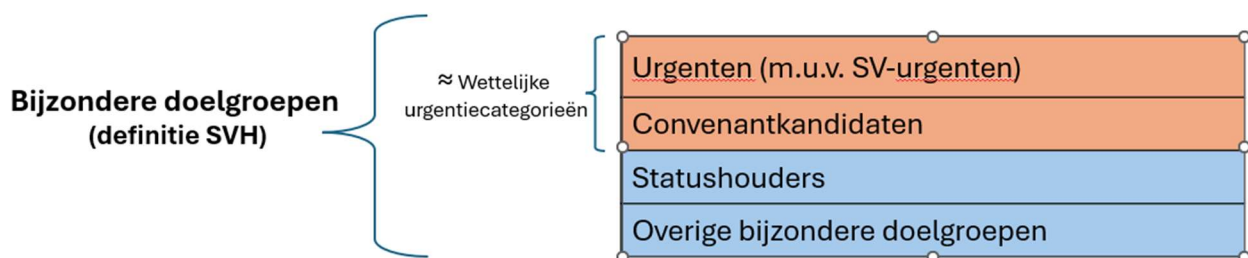
Figuur: Ontwikkeling van het aantal verhuringen onder de eerste aftoppingsgrens (2017-2024).



Bron: SVH

4.4 Huidige praktijk van verdeling

Deze notitie gaat over de instroom van de wettelijke urgentiecategorieën in de woningvoorraad (zie paragraaf 3.1). Corporaties huisvesten jaarlijks op dit moment zo'n 1.000 urgenten en convenantkandidaten in de regio. Deze twee groepen vormen min of meer de groep wettelijke urgentiecategorieën.¹¹ De urgente woningzoekenden vragen een urgentieverklaring aan in hun woongemeente en zoeken daarmee in principe zelf een woning in de regio. Convenantkandidaten worden op basis van lokale convenantafspraken direct bemiddeld (mogen niet zelf zoeken in de regio).



In de meeste gemeenten zijn met corporaties (prestatie)afspraken gemaakt waarmee de instroom van bijzondere doelgroepen (meestal inclusief statushouders) in de corporatiesector begrensd wordt. Dit om zo te kunnen borgen dat (a) de leefbaarheid in portieken en complexen op peil blijft en (b) om ervoor te zorgen dat ook reguliere woningzoekenden die op dit segment zijn aangewezen, een kans maken. De details en definities van de afspraak verschillen per gemeente, maar hebben wel een rode lijn: meestal wordt de instroom van bijzondere doelgroepen begrensd op maximaal 30% van de verhuringen in de sociale huursector (in sommige gemeenten gespecificeerd per woningsegment).

¹¹ Min of meer betekent dus dat in de praktijk een kleine afwijking mogelijk kan zijn.



4.5 Cijfermatige analyse urgentiecategorieën naar herkomstgemeente

Het blijkt lastig te zijn om een cijfermatige analyse te maken voor een verdeling naar herkomstgemeente per urgentiecategorie. We beschikken voor de gehele woningmarktregio op dit moment over te weinig cijfers per categorie naar herkomstgemeente. Voor de uitstromers uit BW&MO is in Delft een goede verdeling voorhanden, in de regio Den Haag dient hierover nog nader overleg te worden gevoerd. Voor de andere grote groep, de uitstromers uit Jeugdzorg en Detentie, zijn evenmin goede cijfers naar herkomstgemeente voorhanden.

Op basis van jaarlijkse monitoring kunnen deze cijfers wel worden opgebouwd.



Hoofdstuk 5. Evenwichtige verdeelsystematiek

De voorrang op de woningmarkt van urgentiecategorieën is niet nieuw in Haaglanden. Iedere gemeente huisvest nu al urgentiecategorieën. In de regio is daarbij steeds de afweging, hoe kunnen we goed zorgen voor onze inwoners die in een kwetsbare positie terecht zijn gekomen, maar tegelijkertijd regie houden op het aantal instromers om andere woningzoekenden ook een kans te geven op de betaalbare woningvoorraad. Voor de verdeling van deze urgente woningzoekenden vinden de volgende leidende principes de meeste instemming. In deze paragraaf worden deze principes gedefinieerd.

5.1 Leidende principes voor verdeling

In de regio is vaak het gesprek over verdeling gevoerd. Daarbij vinden de volgende principes de meeste navolging en instemming.

1. Naar herkomstgemeente, tenzij

Iedere gemeente voelt zich verantwoordelijk voor de huisvesting van de eigen inwoners in een kwetsbare situatie. Daarmee is dit een vanzelfsprekend leidend principe. Ook als deze inwoners gebruik hebben moeten maken van voorzieningen in een andere gemeente, maar nu weer kunnen terugverhuizen. Bij de definitie naar herkomstgemeente hanteren we de definitie¹² uit de Handreiking Woonplaatsbeginsel Beschermd Wonen. Samengevat luidt deze:

Onder herkomstgemeente verstaan we 'de gemeente waar iemand met een woonadres staat/stond ingeschreven voorafgaand aan beschermd wonen (Red.: Opname in instelling)'. Als iemand geen woonadres heeft geldt de gemeente waar iemand het laatst stond ingeschreven in de afgelopen 5 jaar als woonadres.'

2. Kansrijke woonstart en maatwerk

Alle gemeenten ondersteunen de doelstellingen in het sociale domein die gericht zijn op kansrijk herstel van de inwoner in een kwetsbare positie. Bij de omschrijving van dit principe sluiten we aan bij de omschrijving van de VNG in de Handreiking Woonplaatsbeginsel Beschermd Wonen.¹³

Bij het besluit welke gemeente het meest passend is voor een kansrijke woonstart worden onderstaande criteria gehanteerd:

- Aanwezigheid van een positief sociaal netwerk (familie en vrienden)
- Voorwaarden voor succesvolle trajecten (bijvoorbeeld ingezette (schuld)hulpverlening, scholing, (vrijwilligers)werk)
- Gegronde redenen om tegemoet te komen aan de wens van een cliënt, anders dan de hierboven genoemde voorwaarden

¹² Handreiking Woonplaatsbeginsel Beschermd Wonen VNG, juli 2023, op p 9 de definities en op p 19 een beslisboom bij twijfelgevallen.

¹³ Handreiking Woonplaatsbeginsel Beschermd Wonen, VNG, juli 2023, pag. 14.



Maatwerk

Voor de uitstroom uit instellingen is maatwerk en directe bemiddeling naar een woning voor alle gemeenten vanzelfsprekend als leidend principe. Dat betekent dat een woningzoekende door de corporatie direct gekoppeld wordt aan een geselecteerde woning. De woning is geschikt voor de woningzoekende en in overleg met de zorginstelling geselecteerd.

Nadat de regio overeenstemming heeft gevonden over een evenwichtige verdeelafpraak zal voor het vervolg besproken moeten worden hoe het uitvoeringsproces wordt uitgewerkt. Geldt voor alle urgentiecategorieën directe bemiddeling? Deze uitwerking wordt opgepakt in het regionale proces voor de aanpassing van de regionale huisvestingsverordening.

De vraag is namelijk of directe bemiddeling voor alle urgentiecategorieën dient te gelden. Een deel van de urgentiecategorieën is in staat zelf een woning te zoeken zonder directe bemiddeling. Dat is op dit moment een belangrijk beleidsuitgangspunt bij de huidige woonruimteverdeling. Bijvoorbeeld de woningzoekende met een urgentie op sociale criteria kan nu zelf een woning zoeken in het regionale verdeelsysteem. Dit zal in het vervolgproces moeten worden uitgezocht.

3. Maximum 30% van de jaarlijkse mutatie in de sociale woningvoorraad

We constateren in de praktijk een gedeelde systematiek in de woonruimteverdeling: in alle gemeenten bestaan afspraken om een maximaal % van de jaarlijkse mutatie toe te wijzen aan aandachtsgroepen in de sociale woningvoorraad van de corporaties. Vrijwel iedere gemeente hanteert een begrenzing als leidend principe (meestal 30%) voor de instroom van bijzondere doelgroepen in de jaarlijkse mutatie van de sociale corporatievoorraad. In de meeste gemeenten staat deze begrenzing onder druk als gevolg van een relatief hoger aantal sociaal/medisch urgenten dan het aantal verleende urgenties in deze gemeenten. Er dienen immers ook woningen beschikbaar te zijn voor reguliere woningzoekenden en in sommige buurten en portieken is de veerkracht onvoldoende om meer aandachtsgroepen te huisvesten.

De definities van bijzondere doelgroep en sociale voorraad alsook het percentage verschillen soms in nuances tussen gemeenten. De meeste gemeenten hanteren een norm van maximaal 30% van de jaarlijkse mutatie, in sommige gemeenten gespecificeerd per woningsegment¹⁴. In de volgende hoofdstukken wordt cijfermatig geanalyseerd wat de beschikbaarheid is van de sociale voorraad binnen de jaarlijkse mutatie.

4. Met oog voor de leefbaarheid in wijken

Met name de centrumgemeenten Den Haag en Delft en de regiogemeenten met een grote druk op de sociale woningvoorraad kijken bij de verdeling van urgente woningzoekenden ook naar de leefbaarheid in de wijk. Dat maakt dat binnen een gemeente afgeweken wordt van de 30%

¹⁴ De urgentiecategorieën doen bijna allemaal een beroep op de woningvoorraad van kleine woningen tot de 1^e aftoppingsgrens of, in geval van jongeren, op de voorraad die specifiek bedoeld is voor deze doelgroep. In gemeenten met een grote voorraad in deze prijs categorie wordt aangegeven dat het % toewijzingen groter is.



jaarlijkse mutatie.¹⁵ Inzet op leefbaarheid is daarom van groot belang om een begrenzingsafspraken te blijven hanteren met oog voor de leefbaarheid van de wijk. Daarbij wordt onder meer gekeken naar de juiste balans tussen vragers en dragers om ook een goede landingskans van bijzondere doelgroepen te vergroten.

¹⁵ Dit kan in gevallen door naar beneden af te wijken of door omhoog af te wijken in bepaalde wijken. Omwille van de leefbaarheid is bijvoorbeeld in de Woonvisie Den Haag 2040 aangegeven dat in bepaalde wijken 40% van de sociale voorraad kan worden toegewezen aan aandachtsgroepen.



Hoofdstuk 6. Conclusies huidige verdeling en cijfermatige uitwerking mogelijke verdeelprincipes

6.1 Scenario's verdeling

Om het gesprek te kunnen voeren over evenwichtige regionale verdeelafspraken zijn scenario's voor verdeling opgesteld. Deze scenario's zijn gebaseerd:

- Op basis van de leidende principes
- Op de huidige praktijk van verdeling
- Op de wettelijke vereisten

De werkgroep urgentiecategorieën heeft een inschatting gemaakt van het aantal te verwachte urgentiecategorieën: dat komt neer op zo'n 2.264 mensen na inwerkingtreding van de Wet Regie op de Volkshuisvesting. Dat betekent ten opzichte van de huidige realisatie dat er wettelijke urgentiecategorieën bijkomen en dat bestaande urgentiecategorieën in omvang zullen toenemen (met name door het vervallen van een weigeringsgrond voor urgentie). De totale bijzondere doelgroepen voor urgentie worden ingeschat op 3.412 personen. Dit aantal is de basis voor de verdeling in de scenario's (zie ook paragraaf 3.4).

Wanneer we de leidinggevende principes hanteren, zien we het volgende beeld (zie onderstaande tabel). Omdat de opgave als geheel groeit, is in ieder verdeelscenario en bij iedere gemeente een toename te zien ten opzichte van de huidige realisatie (kolom B). Tegelijkertijd is ook zichtbaar dat de opgave in ieder verdeelscenario (kolom A, E, F) groter is dan de beschikbare woningvoorraad voor deze doelgroep (kolom C, D).



Tabel: Opgave bijzondere doelgroepen⁴⁾ per gemeente: realisatie (B), mogelijke verdeelprincipes (A, E, F) en scenario's voor maximaal beschikbare woonruimte in bestaand corporatiebezit (C, D).

	A	B	C	D	E	F
	Verdeling naar inwonertal	Realisatie 2024 ¹⁾	Max. 30% van sociale huur	Max. 30% van woningen tot 1 ^e aftop	Min. 15% uit Wet regie ²⁾	Verdeling naar herkomst-gemeente
Delft	314	205	315	199	158	Niet in beeld te brengen ³⁾
Den Haag	1.668	1002	1.172	780	586	
L'dam-V'burg	229	110	151	115	76	
Midden-Delfland	57	24	34	21	17	
Pijnacker-Nootdorp	171	56	54	27	27	
Rijswijk	177	166	163	120	82	
Wassenaar	79	29	48	26	24	
Westland	335	82	155	77	78	
Zoetermeer	381	185	320	216	160	
Regio Haaglanden	3.412	1.859	2.412	1.582	1.206	3.412
Niet geplaatst	0	1.553	1.000	1.830	2.206	0

Bronnen/toelichting:

- 1) Bron: verhuurdata SVH. Betreft verhuringen aan alle bijzondere doelgroepen (zie paragraaf 3.4).
- 2) De Wet Regie op de Volkshuisvesting schrijft voor dat gemeenten afspraken gaan maken over de verdeling van wettelijke urgentiecategorieën over de regio. Als gemeenten daar niet uitkomen, zijn zij verplicht om (minimaal) 15% van hun vrijkomende voorraad aan deze groep te huisvesten. Hier berekenen we op welke aantallen je dan uitkomt.
- 3) Op dit moment is niet goed (genoeg) in beeld wat de herkomstgemeente van de wettelijke urgentiecategorieën in Haaglanden is, waardoor we bij dit scenario niet kunnen berekenen tot welke aantallen per gemeente een dergelijk verdeelprincipe in de regio zou leiden.
- 4) Uitgaande van een opgave van in totaal 3.412 bijzondere doelgroepen per jaar, waarvan 2.264 wettelijke urgentiecategorieën (zie ook hoofdstuk 7 ad 3).



7. Verkenning haalbaarheid scenario's

7.1. Opbrengst informatieve en oordeelvormende ronde

Door de ambtelijke projectgroep is met de eigen wethouder verkend of de leidende principes instemming krijgen. De uitkomst van dit gesprek wordt hieronder beschreven.

Alle gemeenten benadrukken het belang van een eerlijke verdeling van de huisvestingsopgave van urgent woningzoekenden over de regio. Gemeenten willen duidelijkheid over de herkomst van urgent woningzoekenden en de verdeling van deze urgent woningzoekenden over de sociale huurvoorraad.

De meeste wethouders kunnen zich voor een regionale verdeelafpraak vinden in de leidende principes, onder voorwaarde dat de volgorde als volgt is:

1. Naar herkomstgemeente, tenzij
2. Kansrijke woonstart
3. Max 30% van de jaarlijkse mutatie sociale huur
4. Met oog voor de leefbaarheid van wijken

Ad 1. Naar herkomstgemeente

Rijswijk en Midden-Delfland vragen om een betere cijfermatige onderbouwing naar herkomstgemeente om de verdeling te rechtvaardigen. Deze cijfers zijn afgelopen jaren onvoldoende systematisch verzameld. De monitoring op herkomstgemeente dient te worden uitgewerkt in de volgende fase.

Rijswijk benadrukt daarnaast de eigen verantwoordelijkheid van iedere gemeente op basis van het inwonertal. De gemeente heeft een grote sociale woningvoorraad en vangt hierdoor meer urgente woningzoekenden op uit de regio. De sociale voorraad is regionaal scheef verdeeld. Dit maakt dat gemeenten met een grote sociale voorraad in absolute en relatieve zin meer urgente woningzoekenden huisvesten. Door afspraken in de Regionale Realisatieagenda Wonen Haaglanden (regionale woondeal) over onder meer de uitbreiding van de sociale voorraad zal op den duur deze scheve verdeling verminderen. Dit proces verloopt echter langzaam. In de tussentijd vraagt Rijswijk de andere gemeenten om compenserende afspraken over de urgente woningzoekenden. Bijvoorbeeld door op korte termijn extra huisvestingsoplossingen te ontwikkelen in de vorm van het beter benutten van de bestaande woningvoorraad door splitsing, optoppen en aanbouwen of door locaties te benutten voor flexibele woningvoorraad of door leegstaand vastgoed met een andere functie te benutten voor sociale woningen.

Ad 2. Kansrijke woonstart

Uit de reacties kwam naar voren dat de term “Kansrijke woonstart” een betere benaming is voor dit leidende principe dan ‘Kansrijk herstel’.

Wanneer is hiervan sprake?

Bij de toepassing van het leidende principe ‘kansrijke woonstart’ wordt rekening gehouden met de volgende wegingscriteria.



- 1) perspectief van de cliënt;
- 2) sociaal netwerk;
- 3) bestaand werk, dagbesteding, onderwijs;
- 4) lopende hulp- of ondersteuningstrajecten;
- 5) actuele criminele activiteiten en/of maatregelen.

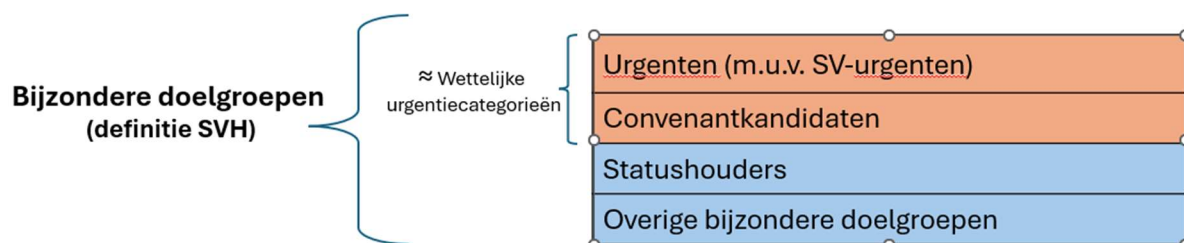
Bij het besluit welke gemeente het meest passend is voor een kansrijke woonstart worden in de praktijk van de Delftse regio onderstaande criteria gehanteerd:

- Aanwezigheid van een positief sociaal netwerk (familie en vrienden)
- Voorwaarden voor succesvolle trajecten (bijvoorbeeld reeds ingezette (schuld)hulpverlening, scholing, (vrijwilligers)werk, etc.
- Gegronde redenen om tegemoet te komen aan de wens van een cliënt, anders dan de hierboven genoemde voorwaarden

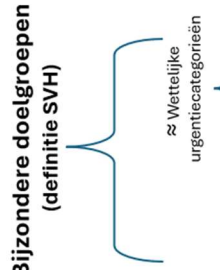
In de volgende fase dient te worden uitgewerkt hoe de uitstroom uit instellingen en de aanmelding voor urgentie nu plaatsvindt en of bijstelling nodig is om de leidende principes tot uiting te laten komen.

Ad 3. Maximaal 30% van de jaarlijkse mutatie sociale huur

De meeste gemeenten onderschrijven een begrenzing op 30% van de jaarlijkse mutatie sociale huur voor de toewijzing aan bijzondere doelgroepen. Dit is vaak geregeld in het kader van prestatieafspraken en de afspraken kunnen verschillen per gemeente. Daar wordt vaak (doch niet altijd) de SVH-definitie gehanteerd, die de volgende categorieën bevat:



In de regio Haaglanden bevat de totale bijzondere doelgroep hierdoor meer categorieën dan enkel de wettelijke urgentiecategorieën, hoewel die groep wel de grootste is van de bijzondere doelgroepen. De totale vraag van bijzondere doelgroepen na inwerkingtreding van de Wet Regie is als volgt ingeschat.

		Realisatie (verhuurde woningen) Gemiddelde per jaar obv 2022-2024	Verwachte vraag
Bijzondere doelgroepen (definitie SVH) 	Urgenten (m.u.v. SV-urgenten)	417	2.264
	Convenantkandidaten	371	
	Statushouders	777	777
	Overige bijzondere doelgroepen	371	371
	Totaal	1.935	3.412

16

Met de 30%-afspraken over de jaarlijkse mutatie sociale voorraad kan slechts een deel van de verwachte vraag van bijzondere doelgroepen worden ingevuld. Dat betekent dat in alle gemeenten gewerkt dient te worden aan uitbreiding van de sociale voorraad bestemd voor bijzondere doelgroepen.

Begrenzingsafspraken 30% jaarlijkse mutatie sociale huur¹⁷

In deze regionale inventarisatie constateren we een bestaand verdeelsysteem met begrenzing. Begrenzingsafspraken maken onderdeel uit van de systematiek van de prestatieafspraken¹⁸. Vaak wordt een begrenzing toegepast op 30% van de jaarlijkse mutatie voor de gehele sociale voorraad. Enkele gemeenten hanteren een begrenzing van 30% onder de eerste aftoppingsgrens en/of 30% in kwetsbare gebieden en portieken.

Eén van de gemeenten past de 30%-begrenzing toe op specifieke delen van de sociale voorraad: bijvoorbeeld maximaal 30% van vrijkomende woningen in de categorie kleine, grote en 55+gelabelde woningen voor aandachtsgroepen. Voorts geeft één van de gemeenten aan bij onvoldoende corporatieaanbod eigen doorstroomlocaties in te willen zetten.

De wettelijke minimale taakstelling voor de wettelijke urgentiecategorieën dient minimaal 15% van de jaarlijkse mutatie sociale voorraad te zijn. Dat is echter onvoldoende voor de opgave. Daarvoor is meer nodig. De huidige begrenzingsafspraken van (vormen van) 30% van het aantal mutaties in de corporatiesector geven meer ruimte, echter nog onvoldoende voor de woonopgave van bijzondere doelgroepen. Wel kan dan worden voldaan aan de minimale taakstelling van 15% voor de wettelijke urgentiecategorieën en is er nog wat (doch onvoldoende) ruimte over voor de wettelijke taakstelling voor statushouders en overige bijzondere doelgroepen.¹⁹

¹⁶ De doelgroep "Overige" wordt per gemeente ingevuld en bevat per gemeente verschillende doelgroepen. Bij de uitwerking van deze afspraken dient de invulling nader te worden geanalyseerd.

¹⁷ Belangrijk is bij de uitwerking een artikel op te nemen dat bij gewijzigde landelijke regelgeving die gevolgen heeft voor de 30% afspraak, opnieuw regionaal overleg plaatsvindt om te bezien of aanpassing noodzakelijk is. De regionale regelgeving dient hierin ruimte te bieden.

¹⁸ Bij de uitwerking van een begrenzingsafspraken van 30% in regionale regelgeving dient rekening te worden gehouden met de planningscyclus van het maken van prestatieafspraken.



In overleg met de eigen colleges stemmen de 9 wethouders in met een regionale begrenzingsafspraken van jaarlijks 30% mutatie van de sociale voorraad. Dit aantal woningen dat voortvloeit uit deze begrenzingsafspraken wordt ingezet voor alle voorrangsgroepen (de bijzondere doelgroepen) in de regio. In met name de gemeente Den Haag is sprake van een groot aantal dakloze doelgroepen (O.a. Jongeren, Gezinnen met minderjarige kinderen). Daarom heeft Den Haag op de BTW als aanvulling ingebracht.

1. Grote urgentie

Door de overvolle maatschappelijke opvang en hotelopvang voor gezinnen, heeft Den Haag geconstateerd dat de regionale verdeelafspraken in aantal tekortschiet. Het aantal daklozen in Den Haag is schrikbarend en is maatschappelijk ongewenst. De extra Haagse hotelopvang voor gezinnen kost op jaarbasis 15 miljoen, geld dat beter besteed kan worden. Den Haag vraagt aandacht voor deze urgentie en nood, maar ook een helpende hand van collega- wethouders om actief in woord én daad aan deze woningnood van daklozen te werken.

2. Verdeelafspraken

Het Haagse college ondersteunt de huidige verdeelafspraken met een begrenzing van 30% van de jaarlijkse mutatie sociale voorraad, maar ziet dit tegelijkertijd als startpunt voor het gesprek over verdere maatregelen die nodig zijn om dakloosheid te bestrijden. Den Haag stelt bij de uitvoering van de verdeelafspraken een jaarlijkse monitoring als voorwaarde. Voorts wil zij met de provincie in gesprek over het toegepaste escalatiemodel.

3. Nieuwbouw van de sociale voorraad

De beide wethouders onderschrijven de ambitie om met de regionale woonzorgvisie de extra benodigde woningvoorraad in nieuwbouw zichtbaar te maken. Dit dient dan ook in sociale planvoorraad per gemeente zichtbaar te zijn en door de provincie te worden bewaakt.

4. Tijdelijke huisvestingsmaatregelen

Nieuwbouwontwikkeling is traag. In tussentijd zijn huisvestingsoplossingen nodig. Den Haag stelt voor tijdelijke huisvesting regionaal op te pakken en aan te jagen als onderdeel van het uitvoeringstraject van het regionale woonzorgvisie-proces.

Daarbij denkt zij aan onorthodoxe maatregelen als de huisvesting van twee woningzoekenden in één woning, de financiering van de onrendabele top van sociale huur die wordt ingezet voor daklozen, de aankoop van grootschalige huisvestingslocaties.

Ad 4. Met oog voor de leefbaarheid in de wijken

Iedere gemeente beoordeelt zelf, in overleg met de eigen woningbouwcorporatie, op welke wijze de begrenzing over de wijken wordt toegepast en of er een verlaging dan wel verhoging van het % in kwetsbare wijken plaatsvindt. Wanneer de gemeente kiest verlaging plaatst dit de gemeente vervolgens voor het dilemma hoe wel te kunnen voldoen aan de regionale begrenzingsafspraken.



Hoofdstuk 8: Naar een gedragen regionale verdeelafpraak

8.1 Aanpak bespreking

In afstemming met de Bestuurlijke Tafel Wonen en de ambtelijke projectgroep is de volgende procesaanpak afgesproken.

1. Verkennend: Is de notitie volledig? (Maart – April)

Ten eerste is de vraag aan de ambtelijke projectgroep: vind je de info duidelijk? Is meer info noodzakelijk? Dient een ander scenario te worden ontwikkeld? (5 maart)

De notitie is in een eerste ronde informerend voorgelegd met dezelfde vragen aan de Bestuurlijke Tafel Wonen. (19 maart)

Ook is in het Bestuurlijke Overleg met de zorgpartijen, wethouders sociaal en de woningcorporaties opgehaald welke onderwerpen zij meegeven voor verdere uitwerking. (10 april)

2. Oordeelvormend: Naar welk scenario gaat de voorkeur van iedere gemeente? (April – Mei)

De vraag aan de ambtelijke projectgroep is om na de Bestuurlijke Tafel Wonen op 19 maart het gesprek aan te gaan met de eigen wethouder. De vraag is: naar welk scenario gaat de voorkeur uit en onder welke voorwaarden is een ander scenario mogelijk?

Deze input is besproken op de ambtelijke projectgroep in april en in mei en is verwerkt in concept 4. Dit nieuwe concept leggen we ter bespreking voor aan de Bestuurlijke Tafel Wonen op 21 mei.

De vraag aan de Bestuurlijke Tafel Wonen is om op basis van concept 4 overleg te voeren met het eigen college. De woningcorporaties/SVH en de betrokken organisaties op het Bestuurlijke Overleg krijgen deze notitie eveneens voorgelegd om hun zienswijze in te brengen.

3. Instemmend: Naar een gedragen regionaal instemmingsbesluit

Naar aanleiding van de bespreking in het eigen college worden de reacties op 25 juni in de Bestuurlijke Tafel Wonen besproken. De notitie wordt vervolgens bijgesteld en ter instemming voorgelegd op 17 september op de BTW.

De notitie wordt onderdeel van de regionale woonzorgvisie.