Woonvisie Midden-Delfland 2024-2030

met een doorkijk naar 2040

Gemeente Midden-Delfland



Concept versie: 3 april 2024

Woonvisie Midden-Delfland 2024-2030

Context: aanleiding en bouwstenen

Aanleiding ontwikkeling woonvisie

Het is de hoogste tijd om onze koers op het gebied van wonen opnieuw uit te zetten. Sinds het opstellen van de vorige woonvisie is er veel veranderd op de woningmarkt. De prijzen van woningen zijn ongekend gestegen, met name in de koopsector. Daarnaast is de bevolkingssamenstelling in Midden-Delfland veranderd door vergrijzing en ontgroening. Tot slot zijn er tal van nieuwe wetten en regels vastgesteld in de afgelopen jaren, waar we als gemeente mee te maken hebben. Deze woonvisie 2024-2030 vervangt de Woonvisie 2010-2025 en de Woonagenda 2016-2022.



Wonen in Midden-Delfland

Opbouw woonvisie en leeswijzer

De woonvisie brengt op beknopte wijze in beeld in welke context deze woonvisie is gemaakt, welke afspraken en ideeën vertrekpunt zijn, welke conclusies uit onderzoeken en adviezen zijn meegenomen, welke ambities de woonvisie omvat en welke aanpak daarbij past.

Inhoud Woonvisie:

1. Context	Aanleiding, en bouwstenen
2. Analyse	Woonwensen en behoeftes aan wonen
3. Analyse	Woningvoorraad en potenties
4. Woonvisie	Prioriteiten, ambities en instrumenten
5. Aanpak pijler 1	Wonen voor iedereen
6. Aanpak pijler 2	Toekomstbestendig wonen
7. Aanpak pijler 3	Dorps wonen in het groen
8. Bijlage	Interviews en colofon

Deze woonvisie geeft een kwalitatieve invulling aan de woonopgaven in Midden-Delfland én benoemt de sturingsinstrumenten die de gemeente hiervoor heeft.
Daarnaast wordt een doorkijk gemaakt naar 2040 in de vorm van een indicatief woningbouwprogramma en een woningmarktstrategie.

Bouwstenen voor de woonvisie

Bij de visievorming is gebruik gemaakt van:

* bestuurlijke bouwstenen: lokale en regionale afspraken
* bouwstenen vanuit de raad: moties en inbreng van raadsleden
* bouwstenen vanuit inwoners en stakeholders.

Bestuurlijke bouwstenen

Bestuurlijke afspraken vormen het vertrekpunt voor deze woonvisie. In 2022 is het Coalitieakkoord van CDA-D'66-VVD 2022-2026 "Midden-Delfland heeft het!" gesloten. Na een wijziging in de coalitie naar CDA-OGP-D66 is het Addendum Coalitieakkoord 2024–2026 "Met elkaar werken we door" als aanscherping toegevoegd. Deze vormen de basis voor deze Woonvisie.

Werken aan toekomstige woningbouw

In het coalitieakkoord staat: "Wij verwachten van alle partijen een stevige inzet om maximaal te bouwen voor jongeren en ouderen en doorstroming te bevorderen".
In het Addendum wordt onder het kopje "Werken aan toekomstige woningbouw" toegevoegd dat er tot 2030 voldoende woningbouwlocaties voorhanden zijn, maar dat dit na 2030 niet het geval is en een inventarisatie van mogelijke locaties voor de toekomst nodig is.
Deze Woonvisie bevat daarom al een doorkijk naar 2040.
Daarnaast heeft het Rijk en provincie Zuid-Holland de gemeente opgaven opgelegd om meer en sneller sociale en betaalbare woningen te bouwen.

Toekomstige woonopgaven na 2030 vragen om een doorkijk naar 2040 in deze woonvisie

Regionale woondeal "Meer bouwen – beter benutten"

Bestuurders van de provincie Zuid-Holland, de gemeenten, het Rijk en de sociale verhuurders hebben de "Regionale Realisatie-agenda Wonen Haaglanden (regionale woondeal)" ondertekend.



Ondertekening Woondeal Haaglanden, 15 maart 2023 (bron: haagwonen.nl)

Doelstelling is om samen bijna 75.000 woningen te realiseren:

1. Tot 2025 aanjagen woningbouwproductie in Haaglanden
2. Van 2025 -2030 werken naar een hoge(re) structurele jaarlijkse productie van betaalbare woningen in Haaglanden



Bron achtergrond: Rijksoverheid.nl

Midden-Delfland zorgt in de periode 2022-2030 voor het bouwen van minimaal 474 woningen, waarvan minimaal 106 sociale huurwoningen en 48 middenhuur woningen.

Met het realiseren van haar woningbouwprogramma tot 2030 voldoet de gemeente aan de Woondeal

Bouwstenen vanuit de raad

De raad heeft haar ambities op het gebied van wonen geuit in diverse moties en tijdens een kick-offbijeenkomst van de woonvisie.

Aangenomen moties over wonen

Deze woonvisie geeft mede invulling aan de moties die de afgelopen jaren zijn aangenomen op het gebied van wonen:

* Herijking beleid woningmarkt starters (nov 2019): een integrale woningbouwvisie tot en met 2040 op te stellen en onderzoeken meest wenselijke samenstelling type woningen bij woningbouwprojecten (sociale en middenhuur, goedkope, betaalbare en duurdere koop), zonder bij voorbaat uit te gaan van 30% sociaal.
* We bouwen de juiste woningen (nov 2020): duidelijkheid over aantallen en groottes woningen per potentiële bouwlocatie en verkennen maatregelen voor bevorderen doorstroming
* Wooninstrumenten in zicht (sep 2021): mate van toepasbaarheid
* Afspraken woningbouw (nov 2022):
  - Voortaan 30% sociale huur bouwen bij nieuwbouwprojecten
  - 60% sociale en betaalbare woningen, incl. sociale huur
  - Particuliere partijen moeten sociaal kunnen bouwen, mits minimaal 25 jaar beschikbaar voor de doelgroep.
* Wonen vraagt om strategische keuzes (nov 2022): aangeven wat en welke middelen nodig zijn voor voeren van actief grondbeleid als dit van belang is voor uitvoering van de woningbouwopgave.

Inbreng raadsleden tijdens kick-offbijeenkomst

Raadsleden hebben hun wensen voor de woonvisie gedeeld:

* Betaalbare woningen voor de verschillende doelgroepen
* De juiste woningen bouwen voor doorstroming
* Vitale bereikbare kernen met voorzieningen
* Aandacht voor de drie kernen en de buurtschappen
* Diverse bevolkingsopbouw voor draagvlak voorzieningen
* Oplossingen in de bestaande voorraad (bv woningen splitsen)
* Een open blik voor creatieve oplossingen, ook na 2030
* Suggesties voor participatie bij de visievorming



Kick-off bijeenkomst Woonvisie met de raad (28 sep 2023)

Deze woonvisie biedt kaders voor de realisatie van de ambities op het gebied van wonen

Bouwstenen vanuit inwoners en stakeholders

Inwoners en andere stakeholders is gevraagd naar hun meningen en opvattingen over wonen in de gemeente Midden-Delfland. Deze zijn inbreng geweest bij de ontwikkeling van deze woonvisie.

Ideeën van inwoners

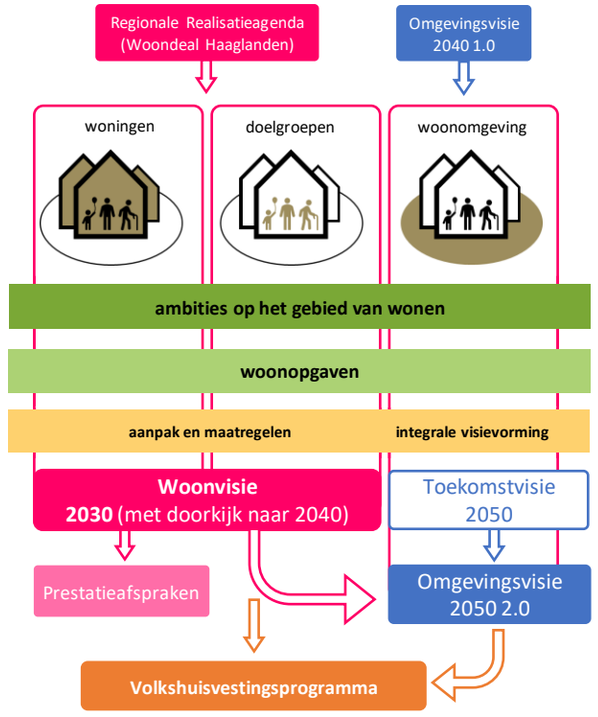
Bij het raadplegen van inwoners is aangesloten bij de participatie rond de ontwikkeling van de nieuwe Toekomstvisie 2050. Naast de opbrengst uit het brede participatietraject heeft ook een aparte 'Woonspecial' plaatsgevonden met de ambassadeurs van de toekomstvisie.

Geraadpleegde stakeholders

Diverse stakeholders zijn geïnterviewd: vertegenwoordigers van de woningcorporatie, huurdersverenigingen, makelaars, verenigingsleven, zorgorganisaties en afdelingen binnen de gemeente.

Ingrediënten voor Woonvisie

Voor het ontwikkelen van deze woonvisie is gebruik gemaakt van adviezen van inwoners en stakeholders, diverse lokale en regionale onderzoeken en koers- en visienota's (zie colofon). Zij geven (meer) inzicht in de behoefte aan wonen, het woningtekort en de opgaven. Deze zijn vertaald naar ambities op het gebied van wonen, de opgaven en de knoppen waar de gemeente aan wil draaien.



Inbreng Omgevingsvisie 2.0 en Volkshuisvestingsprogramma

Deze woonvisie vormt inbreng voor de Toekomstvisie 2050. De ruimtelijke consequenties die voortvloeien uit het streefbeeld van de Toekomstvisie 2050 zijn input voor een nadere concretisering in de Omgevingsvisie 2.0. De koers voor het woonbeleid moet op termijn worden geborgd in het Volkshuisvestingsprogramma, onderdeel van de Omgevingswet. Het Rijk moet de vorm hiervan nog bepalen.

Woonvisie Midden-Delfland 2024-2030

Analyse: woonwensen en behoeftes aan wonen

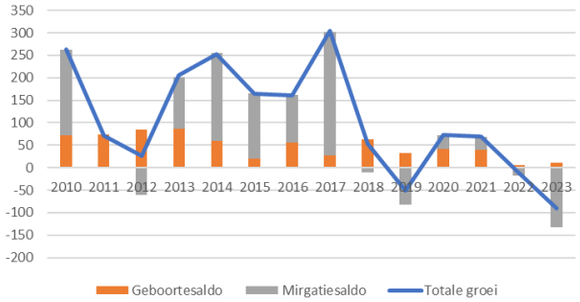
Gemeente Midden-Delfland

Bevolkingsontwikkeling

De bevolkingsontwikkeling is direct van invloed op het draagvlak voor voorzieningen in Midden-Delfland én daarmee op de vitaliteit van de dorpen. Met een vraag gestuurd nieuwbouwprogramma sturen we waar we kunnen op de bevolkingsontwikkeling.

Bevolkingsgroei door nieuwkomers

Het aantal geboorten is zeer constant over de jaren. Het aantal overlijdens neemt toe. De verwachting is dat dit patroon zich als gevolg van de vergrijzing verder doorzet. Het geboortesaldo beweegt zich daardoor naar 0 toe en mogelijk op de middellange termijn negatief.



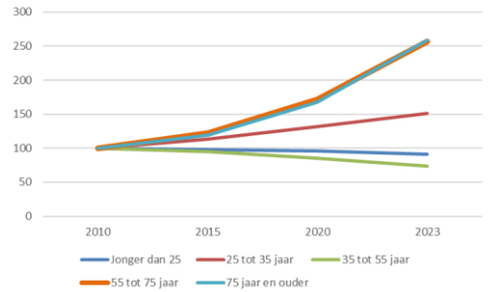
Bevolkingsontwikkeling 2010-2023 (Centraal Bureau voor Statistiek)

Het saldo buitenlandse migratie is vrij constant over de jaren en fluctueert rond 0. Het saldo binnenlandse migratie fluctueert sterk, maar is gemiddeld ruim positief geweest de afgelopen jaren.

Bevolkingsgroei is voornamelijk afhankelijk van binnenlandse migratie

Vergrijzende bevolking

De vergrijzing is al heel goed zichtbaar in Midden-Delfland.



Leeftijdsontwikkeling 2010-2023 (Centraal Bureau voor Statistiek)

Het aantal 55-plussers neemt snel toe en het aantal jongeren onder 25 jarigen en de groep 35-55 jarigen nemen in aantal af. Het aantal 25 tot 35 jarigen neemt wel licht toe, wat per saldo duidt op instroom van deze groep. Deze ontwikkeling zal zich naar verwachting voorzetten de komende jaren.

Midden-Delfland vergrijst en het aantal jongeren neemt af. Door instroom lijkt het aantal 24-35 jarigen licht toe te nemen

De vergrijzing is ook terug te zien in de verwachte groei van het aantal mensen met een ADL beperking (Algemene Dagelijkse Levensverrichtingen). Hieronder vallen bijvoorbeeld het zelfstandig uit bed komen en aankleden, eten klaarmaken, douchen en boodschappen doen. In 2023 zijn er in Midden-Delfland een kleine 600 inwoners met een dergelijke behoefte aan ondersteuning. De verwachting is dat dit aantal in 2050 zal oplopen tot ongeveer 900 inwoners.

Behoefte aan doelgroepen

Onder andere uit het brede participatietraject dat vooraf ging aan deze woonvisie constateren we dat met name (alleenstaande) starters, jonge gezinnen en ouderen het moeilijk hebben op de woningmarkt.

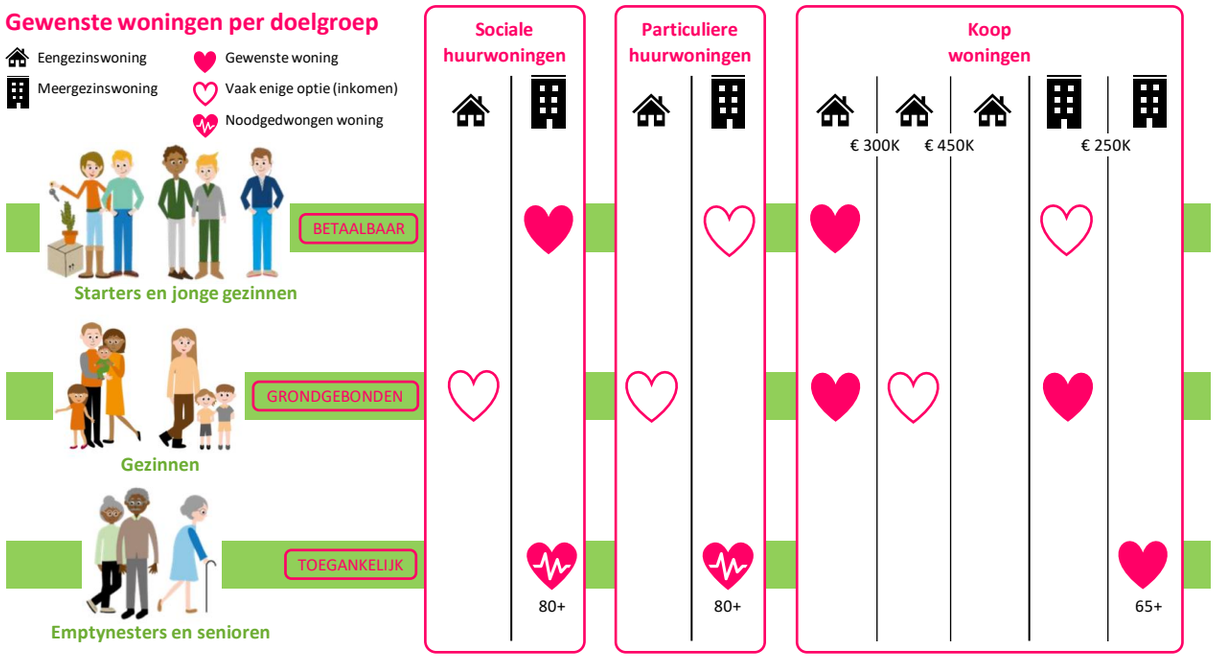
Focus op starters, (jonge) gezinnen en ouderen

De gemeente Midden-Delfland wil voorzien in de behoefte aan:

* betaalbare woningen voor starters en jonge gezinnen
* grondgebonden woningen voor middeninkomens
* toegankelijke en levensloopbestendige woningen voor ouderen om doorstroming te bevorderen.

Deze doelgroepen hebben ieder hun voorkeur bij het zoeken naar een geschikte woning. Als dit type woning niet beschikbaar is, kiezen zij een alternatief of blijven in hun huidige woning wonen.

Gewenste woningen per doelgroep



Starters en jonge gezinnen willen betaalbaar wonen

De betaalbaarheid van woningen is primair van belang voor de woningkeuze van starters en jonge gezinnen. Zij zoeken woningen die zeer beperkt aanwezig zijn in Midden-Delfland en in de regio. Jongeren die op basis van het inkomen te veel verdienen voor een sociale huurwoning, maar te weinig voor een koopwoning, vallen tussen wal en schip. Zij richten zich noodgedwongen op particuliere huur of op andere alternatieven.

Gezinnen willen grondgebonden wonen

Gezinnen geven veelal de voorkeur aan een grondgebonden woning, vooral in het betaalbare en middensegment. Zij die geen koopwoning kunnen betalen doen een beroep op de sociale of particuliere huur.

Senioren willen een toegankelijke woning

Ouderen tussen de 65 tot 80 jaar verhuizen nauwelijks. Maar ze willlen wél een toegankelijke woning met meer comfort, weinig onderhoud en een tuintje of balkon. Ouderen boven de 80 jaar verhuizen vrijwel alleen als het écht nodig is, omdat ze acuut met fysieke of geestelijke belemmeringen te maken krijgen. Zij richten zich dan op de huursector en woonvormen met zorg.

Woningbehoefte senioren

Er wonen steeds meer ouderen in Midden-Delfland. We constateren dat onze woningvoorraad, maar ook de woonomgeving hier nog onvoldoende op is aangepast.

Woonwensen senioren

Ouderen wonen vaak, alleen of samen, in een (grote) eengezinswoning. De verhuisgeneigdheid is laag. Wanneer ze wel willen verhuizen, zoeken ze meestal een kleinere, gelijkvloerse woning, dichtbij voorzieningen, het liefste in hun eigen dorp. Ouderen verhuizen soms om meer contact met leeftijdsgenoten te krijgen, met name na het overlijden van de partner. Collectieve woonvormen (hofjes) zijn daarom erg gewild onder senioren.

Behoefte aan woonvormen voor ouderen

De doelgroep ouderen is zeer divers en hun woonwensen dus ook. We onderscheiden drie hoofdtypen woonvormen voor ouderen:

* Nultredenwoning: een woning die bereikt kan worden zonder traplopen en waarvan de keuken, badkamer, toilet en minimaal één slaapkamer ook zonder trappen bereikbaar zijn.
* Geclusterde woonvormen: gegroepeerde nultredenwoningen, waar ontmoeting mogelijk is en eventuele zorg gemakkelijker geleverd kan worden. Geclusterde woonvormen, bijvoorbeeld hofjes, hebben bij voorkeur een gezamenlijk ruimte.
* Zorggeschikte woningen: geclusterde woonvormen die geschikt zijn om verpleegzorg (Wlz) aan huis te leveren en daarmee een aanvulling vormen op de bestaande verpleeghuiscapaciteit.

De behoefte voor alle drie deze typen woningen is groot in Midden-Delfland de komende jaren. In de periode 2022 - 2030 gaat het om 330 nultredenwoningen, 110 geclusterde woningen en 40 zorggeschikte woningen.

Door te bouwen voor ouderen komen eengezinswoningen beschikbaar voor gezinnen

Woonwensen van inwoners

Tijdens de participatie rond deze woonvisie kwamen veel woonwensen en ideeën over behoeftes van inwoners naar boven. Deze zijn onder te brengen in een aantal hoofdlijnen.

Het is prettig wonen in Midden-Delfland

Inwoners willen graag dat woningen beschikbaar zijn voor woningzoekenden van de gemeente Midden-Delfland, het liefste in hun eigen kern vanwege de sociale en emotionele binding. Door de weinig beschikbare geschikte woningen en de hoge prijzen komen inwoners moeilijk aan een woning die bij hen past.
Jongeren trekken weg en bouwen elders een nieuw sociaal leven op. Door het gebrek aan geschikte woningen (vooral appartementen) trekken ook senioren ook weg uit Midden-Delfland of blijven wonen in een te grote woning. Zij zien een behoefte aan diverse vormen van geclusterd wonen, zoals generatiebestendige (hofjes)woningen, woongroepen, levensloopbestendige en zorgwoningen.

Inwoners van Midden-Delfland willen vaak in hun eigen kern blijven wonen, ook als ze verhuizen

Het dorpse gevoel moet blijven

Betrokkenheid van inwoners en de onderlinge verbinding zorgt voor saamhorigheid in de dorpen en buurtschappen, ieder met hun eigen identiteit. Dat is kenmerkend voor Midden-Delfland, samen met de rust en ruimte in de groene omgeving. Een mooie gemeente om te wonen, te werken en te genieten.

Levendige dorpen, ook in de toekomst

Inwoners maken zich zorgen om de leefbaarheid in hun woonomgeving. Zij willen een evenwichtige bevolkingssamenstelling met een gezonde verhouding van jonge en oudere inwoners.
Het aantal voorzieningen in de gemeente loopt terug, met name voor jongeren. Tegelijkertijd is een groei van het aantal inwoners nodig om winkel- en sportvoorzieningen in stand te houden. Woningen zijn nodig voor doorstroming van lokale inwoners en nieuwe aanwas.

Woningen zijn nodig voor een evenwichtige bevolkingsopbouw en voldoende voorzieningen

Behoud het groene karakter van de woonomgeving

De ligging van de dorpen en buurtschappen in het Bijzonder Provinciaal Landschap (BPL) bepaalt mede het karakter van Midden-Delfland.
De natuur en recreatie in de buurt biedt rust en ruimte voor ontspanning en ontmoeting in de woonomgeving, zowel voor onze inwoners als voor inwoners in de regio. Daar moeten we zuinig op zijn.

Toevoegen woningen met behoud groene karakter

Inwoners zijn zich bewust van de nut en noodzaak om woningen toe te voegen. Op de kortere termijn is er nog ruimte binnen de bestaande bebouwingsgrenzen, maar op de langere termijn moeten er keuzes worden gemaakt over de manier waarop woningen worden toegevoegd, zonder dat het ten koste gaat van het Bijzonder provinciaal landschap van Midden-Delfland.

Woningbouw met behoud van het groene en dorpse karakter vraagt om keuzes en creatieve oplossingen

Bij het laten zien van inspirerende voorbeelden van zorgvuldige inpassingen van woningen aan de rand van een kern of in het groen ontstond het besef dat er nagedacht moet worden over creatieve oplossingen, waarbij groen en woningen samen worden ontwikkeld.

Woonvisie Midden-Delfland 2024-2030

Analyse: woningvoorraad en potenties

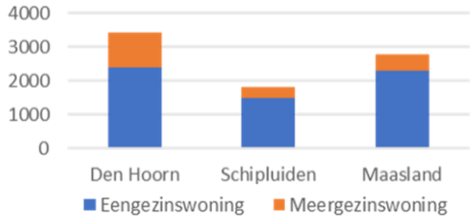
Gemeente Midden-Delfland

Woningvoorraad

De bevolkingsontwikkeling van Midden-Delfland heeft invloed op de behoefte aan wonen en het voorzieningenniveau. Tegelijkertijd heeft de mate van nieuwbouw ook invloed op de bevolkingsontwikkeling.

Samenstelling van de woningvoorraad

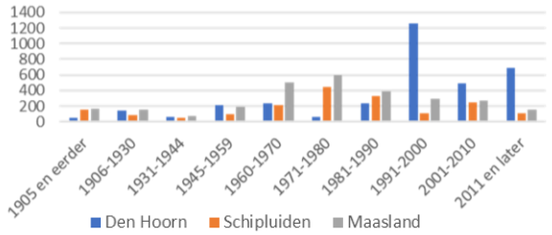
Op dit moment staan er ruim 8.000 woningen in Midden-Delfland verdeeld over drie kernen en meerdere buurtschappen.



Woningtypen in de kernen 2022 (ABF Research-Syswov)

In Schipluiden en Maasland bestaat de woningvoorraad voor meer dan 80% uit eengezinswoningen. In Den Hoorn ligt dit percentage op 69% en zijn er meer appartementen. Den Hoorn is dan ook de meest verstedelijkte kern van Midden-Delfland.

Verschillen in bouwjaar woningen per kern

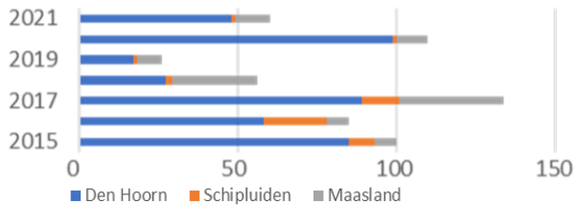


Bouwjaar woningen per kern (ABF Research-Syswov)

Den Hoorn is vooral vanaf de jaren '90 van de vorige eeuw gegroeid en heeft de jongste woningvoorraad. Schipluiden en Maasland zijn met name in de jaren '60 en '70 hard gegroeid.

Correlatie nieuwbouw en bevolkingsontwikkeling

De uitbreidingsmogelijkheden door nieuwbouw zijn sinds medio vorige eeuw beperkt door besluiten voor de regionale leefbaarheid. De laatste jaren is er een grote fluctuatie te zien in de nieuwbouw. Dit is van invloed op de bevolkingsontwikkeling.



Nieuwbouw per kern (ABF Research-Syswov)

Binnenlandse migratie is de motor achter de bevolkingsontwikkeling en hier ligt een causaal verband met de nieuwbouwopleveringen. Zo zijn er in 2019 relatief weinig woningen gebouwd. Tegelijkertijd zien we een dieptepunt in de bevolkingsgroei door een negatief migratiesaldo (zie tabel 'Bevolkingsgroei' op de vorige pagina).

Nieuwbouw van woningen is het enige middel om bevolkingskrimp op termijn te voorkomen

Kenmerken van de woningvoorraad

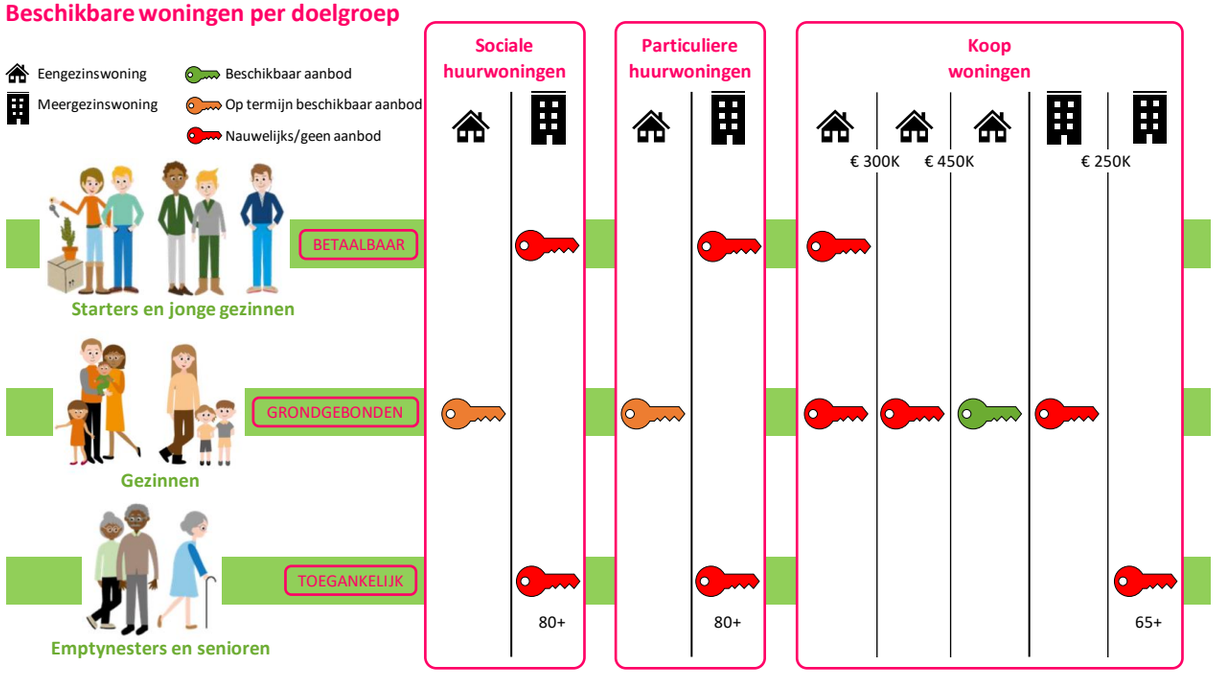
De kenmerken van de woningvoorraad geven inzicht in de mismatch van de woningvoorraad en de (toekomstige) woonwensen.

Verhouding koop- en (sociale) huurwoningen

Van alle woningen in Midden-Delfland is 73% een koopwoning, 20% wordt door woningcorporatie Wonen Midden Delfland verhuurd als sociale huurwoning. De overige 7% valt in de vrije sector huur.
De verschillen in de woningvoorraad tussen de dorpen zijn klein, maar wel herkenbaar in de samenstelling:

* Den Hoorn heeft het hoogste aandeel appartementen (31%)
* Schipluiden heeft het hoogste aandeel particuliere verhuur (8%)
* Maasland heeft het hoogste aandeel corporatiebezit (25%)

Beschikbare woningen per doelgroep



Hoge woningbezetting

Eengezinswoningen zijn in de meeste buurten het overheersende woningtype en ze zijn relatief groot. We zien dan ook dat het gemiddeld aantal personen per woning in Midden-Delfland (2,4) beduidend hoger is dan in de rest van de regio, zeker in vergelijking met buurgemeente Delft (1,8). De verwachting is dat de woningbezetting zal dalen, vooral door vergrijzing. Hierdoor zullen meer woningen nodig zijn om hetzelfde aantal mensen te huisvesten.

Weinig kleine woningen

Slechts 8% van de woningen in Midden-Delfland is 70 m^2 of kleiner. Dit zijn juist de woningen die voor één- en tweepersoonshuishoudens passend en betaalbaar zijn. Dit maakt het voor starters, jonge gezinnen, maar ook voor ouderen, lastig om toe te treden of door te stromen op de woningmarkt in Midden-Delfland.

Het gebrek aan kleine woningen maakt het voor starters, jonge gezinnen en ouderen lastig om toe te treden of door te stromen op de woningmarkt

Tekort aan betaalbare woningen

De beschikbaarheid en de betaalbaarheid van woningen is een groeiend probleem, zowel in het huur- als in het koopsegment.

Percentage sociale huurwoningen onder streefniveau

De voorraad sociale huurwoningen bedraagt zo'n 1.600 woningen. Dat is ongeveer 20% van de voorraad. Dit is lager dan het gemiddelde in de regio. Jaarlijks komen er ongeveer 120 sociale huurwoningen vrij, oftewel gemiddeld 10 per maand. Een relatief laag percentage sociaal huur in de voorraad betekent ook minder vrijkomende woningen ieder jaar. Dit kan betekenen dat er verdringing ontstaat tussen de verschillende doelgroepen, bijvoorbeeld tussen regulier woningzoekenden en aandachtsgroepen in de sociale huur.

Laag aandeel middenhuur woningen

Het aandeel middenhuurwoningen in de totale woningvoorraad van Midden-Delfland is laag ten opzichte van het landelijk gemiddelde. De woningcorporatie Wonen Midden Delfland streeft naar 8% middenhuurwoningen in haar voorraad.
De mogelijkheden voor corporaties om te investeren in middenhuur zijn de afgelopen tijd verruimd.

Nauwelijks betaalbare woningen te koop

In het koopsegment is het aanbod aan goedkope en betaalbare woningen zeer klein. De sterke stijging van de woningprijzen in de afgelopen tien jaar hebben de krapte fors doen toenemen.
Slechts 4% van alle koopwoningen in Midden-Delfland heeft een waarde van minder dan € 240.000,-

Door het bouwen van de juiste woningen komt er weer beweging in de woningmarkt van de gemeente

Toekomstbestendigheid woningvoorraad

In de sterk verstedelijkte regio Haaglanden is het tekort aan woningen groot. Midden-Delfland is een gewilde en groene woongemeente en de vraag naar woningen is in alle segmenten groter dan het aanbod. Volgens de laatste prognoses (Primos) blijft er ook de komende decennia vraag naar extra woningen.

Dorpse karakters koesteren en versterken

Wonen in Midden-Delfland betekent dorps wonen in een stedelijke context. Het dorpse karakter van onze gemeente koesteren we en, waar mogelijk, versterken we. Maar wat is dat dorpse karakter en hoe vertaalt zich dat naar de woningvoorraad?
In Midden-Delfland is sprake van een rustige, groene en kindvriendelijke woonomgeving. Verblijffuncties (woonkamer) zijn meestal op de straatkant georiënteerd, waardoor een open straatbeeld ontstaat met veel ogen op straat en relatief weinig donkere onveilige plekken. De variatie in verschillende woningtypen en -groottes is kleiner dan in de omliggende steden, maar in het gevelbeeld is veel diversiteit te zien. De dorpen en buurtschappen hebben een eigen karakter waarin hechte gemeenschappen zijn ontstaan.

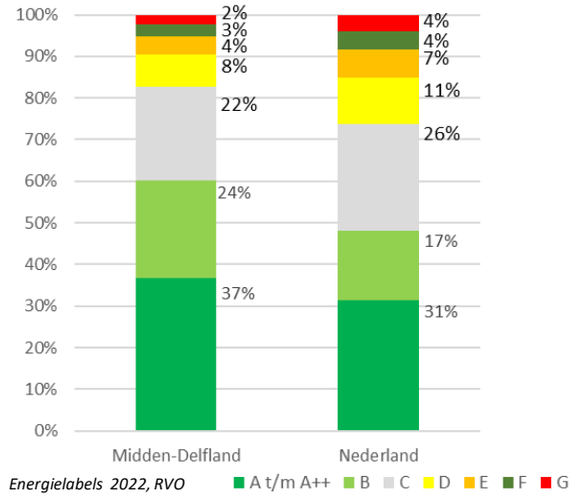
Dorps wonen vraagt om een kwalitatieve aanpak

Oplossingen vooral in de bestaande voorraad

De omvang van de woningvoorraad is relatief statisch in Midden-Delfland. Nieuwbouw en transformatie zijn kostbaar en tijdrovend. Oplossingen voor de uitdagingen van de toekomst zullen voor een groot deel binnen de bestaande voorraad moeten worden gevonden.

Duurzame woningvoorraad

De leeftijd van woningen heeft een belangrijke relatie met de energiezuinigheid. In het algemeen geldt hoe nieuwer een woning, hoe duurzamer. Relatief nieuwe woningen zijn goed te verduurzamen. De woningvoorraad van Midden-Delfland is relatief duurzaam. Er liggen op meer dan een derde van de woningen zonnepanelen (in NL 25%) en heeft ruim 60% van alle woningen een energiezuinig B label of hoger (in NL 48%).
Maar een duurzame woningvoorraad gaat ook gepaard met een toekomstbestendige woonomgeving met de juiste voorzieningen.



Energielabels 2022, RVO

Een duurzame woningvoorraad vraagt ook om een toekomstbestendige woon- en leefomgeving

Woonvisie Midden-Delfland 2024-2030

Visie: prioriteiten, ambities en aanpak in één oogopslag

Gemeente Midden-Delfland

Drie pijlers

Deze woonvisie geeft invulling aan onze ambities op het gebied van wonen vanuit drie pijlers. Per pijler vormen de ambities en opgaven de basis voor de aanpak en de sturingsinstrumenten die de gemeente hiervoor heeft.

De volgende drie pagina's gaan we verder in op de aanpak per pijler, waar de instrumenten nogmaals zijn genoemd, maar dan gekoppeld aan de woonopgaven per pijler.

Ambities

We willen de komende jaren invulling geven aan onze ambities op het gebied van wonen voor onze inwoners, zowel in de bestaande als in de toekomstige woningvoorraad.
De voorwaarden voor het uitvoeren van de woonvisie zijn: voldoende uitvoeringskracht en samenwerking met onze inwoners, stakeholders en marktpartijen.

Lokale woonopgaven

De gemeente renoveert en bouwt geen woningen, maar kan beoogde ontwikkelingen wel stimuleren en mogelijk maken door aan bepaalde knoppen te draaien. Zo willen we sturen op het woningbouwprogramma, zowel kwantitatief als kwalitatief.

Bijzondere woonopgaven

We willen aandacht geven en, waar mogelijk, ruimte bieden aan bijzondere doelgroepen, wooninitiatieven en woonoplossingen.

Aanpak: sturen op realisatie

Onze lokale opgaven op het gebied van wonen zijn vertaald in ambities en waar nodig zetten we beleidsinstrumenten in. Samen vormen zij de basis voor de samenwerking en afspraken met onze woonpartners.

Pijler 1

Wonen voor iedereen

Om inwoners een toekomstperspectief te bieden in Midden-Delfland zijn woningen nodig die bij hun situatie passen en aansluiten bij hun wensen en behoeftes. Dat betekent het bouwen van de juiste woningen voor de prioritaire doelgroepen en het stimuleren van doorstroming. Ook voor het huisvesten van aandachtsgroepen en voor andere vormen van betaalbaar wonen moet er ruimte zijn.

Prioritaire doelgroepen

- Bouwen voor starters, jonge gezinnen en ouderen
- Voldoende betaalbare woningen
- Bevorderen doorstroming

Bijzondere doelgroepen

- Huisvesten aandachtsgroepen

Ambities en instrumenten

Sturen op woningbouwprogramma:
* 30% sociale huurwoningen (voor minimaal 25 jaar)
* 30% middeldure woningen
  (10% middenhuur + 20% betaalbare koop)
* 40% vrije sector woningen (huur en koop)
* 50% appartementen van het totale bouwprogramma

Beschikbare en betaalbare woningvoorraad:
* Groei sociale huur naar 27% van de woningvoorraad
* Maximale ruimte lokaal toewijzen benutten
* Werkafspraken woningcorporatie over lokaal maatwerk
* Ouderen helpen doorstromen naar een passende woning

Voldoende woningen voor aandachtsgroepen:
* Zorgen voor voldoende sociale huurwoningen
* Afspraken met woningcorporatie over toewijzing
* Regionale afspraken over verdeling huisvestingsopgave
* Handhaving huidige aantal woonwagenstandplaatsen

Instrumenten:
* Anti-speculatiebeding en zelfbewoningsplicht
* Evaluatie en herijking Fonds Sociale Woningbouw
* Prestatieafspraken met de woningcorporatie
* Doelgroepenverordening en Huisvestingsverordening

Pijler 2

Toekomstbestendig wonen

Om inwoners hun leven lang in Midden-Delfland te laten wonen, moet de woningvoorraad toekomstbestendig zijn.
Dat vraagt om kwalitatief goede woningen en woningen om langer zelfstandig te kunnen (blijven) wonen, ook als er zorg nodig is. Geclusterde woonvormen kunnen daaraan bijdragen en de gemeenschapszin vergroten, passend bij het dorps karakter.

Kwaliteit woningen

- Duurzaam wonen en (ver)bouwen
- Levensloopbestendig wonen
- Wonen, zorg en welzijn

Bijzondere wooninitiatieven

- Geclusterde woonvormen

Ambities en instrumenten

Stimuleren duurzame woningvoorraad:
* Renovatie sociale huurwoningen minimaal energielabel A
* Duurzame maatregelen bestaande woningvoorraad
* Vergroten klimaatadaptiviteit woning en woonomgeving

Stimuleren levensloopbestendig wonen:
* Bestaande woningen levensloopbestendig maken
* Afspraken maken met woningcorporatie over levensloopbestendig maken bestaande woningen
* Levensloopbestendige woningen bouwen

Versterken relaties wonen, zorg en welzijn
* Ondersteuning kleinschalige woonvormen met zorg
* Mogelijkheden pré-mantelzorgwoningen onderzoeken
* Ontwikkelen Woonzorgvisie

Faciliteren bijzondere wooninitiatieven:
* Woonvormen voor mensen met een zorgbehoefte
* Geclusterde woonvormen voor ouderen en/of jongeren

Instrument:
* Prestatieafspraken met de woningcorporatie

Pijler 3

Dorps wonen in het groen

Om onze dorpen leefbaar te houden streven we naar een gezonde balans tussen rust en groen in het buitengebied en levendigheid en in de kernen met een goed voorzieningenniveau. Voor voldoende draagvlak van de voorzieningen moet het inwonertal minimaal gelijk blijven. Met het toevoegen van woningen versterken we de vitaliteit van de kernen, met behoud van het open landschap.

Dorpse ontwikkelstrategieën

- Vitale kernen en bereikbare voorzieningen
- Dorps verdichten: transformeren / herstructureren
- Dorps uitbreiden na 2030

Bijzondere woonoplossingen

- Splitsen van bestaande woningen of kavels

Ambities en instrumenten

Dorpse ontwikkelstrategie wonen:
* Eerst dorps inbreiden, dan dorps uitbreiden
* Bouw van 50 - 70 woningen per jaar t/m 2030
* Bouw van 60 - 80 woningen per jaar in 2031 - 2040
* Gelijkmatig en gespreide bouwstroom
* Voldoende uitvoeringskracht bij gemeente en stakeholders
* Bouwen met dorpse kwaliteit
* Dorps verdichten met vooral appartementen
* (Senioren)appartementen dichtbij voorzieningen
* Kansen grijpen voor herstructureren en transformeren
* Transformeren van bestaande gebouwen
* Dorps uitbreiden met betaalbare woningen op basis van een onderzoek naar woningbouwmogelijkheden per dorp na 2030, inclusief een integrale ruimtelijk afweging

Stimuleren kwaliteit woonomgeving met wonen:
* Zorgvuldige inpassing van woningen in de woonomgeving
* Stimuleren levendigheid en gemeenschapszin in de kernen
* Versterken voorzieningenniveau in de drie dorpen
* Inpassen in de Omgevingsvisie 2.0

Stimuleren bijzondere woonoplossingen:
* Beter benutten bestaande woonruimte
* Toepassing splitsen woningen en kavels onderzoeken

Woonvisie Midden-Delfland 2024-2030

Aanpak pijler 1: Wonen voor iedereen

Gemeente Midden-Delfland

Bouwen voor prioritaire doelgroepen

Kansen voor iedereen op de woningmarkt

Prioriteit voor doelgroepen met weinig kansen

De gemeente Midden-Delfland wil een gemeente zijn waar iedereen kansen heeft op de woningmarkt. In de praktijk zien we echter dat er groepen zijn die minder kansen hebben of belemmerd worden in de doorstroming. Het gaat om starters, jonge gezinnen en ouderen. Dit zijn onze prioritaire doelgroepen.

Bouwen naar behoefte

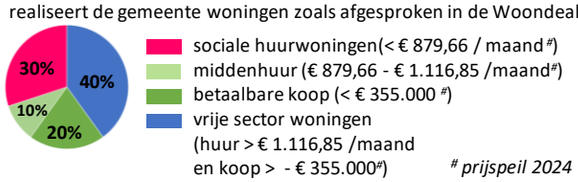
We sluiten met ons nieuwbouwprogramma zo veel mogelijk aan bij de lokale behoefte. We richten ons op een divers woningbouwprogramma met extra aandacht voor onze prioritaire doelgroepen. Voor de leefbaarheid en vitaliteit van onze dorpen is het belangrijk dat jong en oud, arm en rijk samen kunnen wonen in Midden-Delfland. Hiermee zorgen we ook voor breed draagvlak voor economische (winkels) en maatschappelijke (verenigingen) voorzieningen. Door woningen te bouwen voor ouderen vergroten we de kans voor deze doelgroep om te verhuizen naar een geschikte woning in hun vertrouwde omgeving. Bovendien brengen we zo doorstroming op gang en komen woningen vrij voor (jonge) gezinnen. Omdat dat niet snel genoeg gaat, bouwen we ook direct voor starters en (jonge) gezinnen, waarmee tegelijkertijd het aantal betaalbare woningen op peil blijft.

‘Blended’ strategie woningbouw

Onze oplossing is een ‘blended’ strategie waarbij we aan de ene kant woningen bouwen die maximale doorstroming genereren: voor ouderen geschikte woningen in alle prijsklassen. Anderzijds voegen we de ontbrekende schakels in de woningvoorraad van Midden-Delfland toe: betaalbare appartementen in de koop- en huursector.

60% betaalbare nieuwbouwwoningen

Om te voorzien in de lokale behoefte aan woningen tot 2030 realiseert de gemeente woningen zoals afgesproken in de Woondeal:



 # prijspeil 2024

De inzet van de instrumenten ‘anti-speculatiebeding’ en ‘zelfbewoningsplicht’ zorgen ervoor dat de woningen die bedoeld zijn voor bepaalde doelgroepen ook voor hen beschikbaar komen en blijven.

Fonds Sociale Woningbouw

Wanneer het vereiste aandeel sociale huurwoningen niet haalbaar blijkt, dan dient de initiatiefnemer een bijdrage te leveren aan het Fonds Sociale Woningbouw. Vanuit dit fonds kan de bouw van extra sociale huurwoningen op andere locaties mogelijk gemaakt worden.

Ambities en instrumenten

Sturen op woningbouwprogramma:
- 30% sociale huurwoningen (voor minimaal 25 jaar)
- 30% middeldure woningen
  (10% middenhuur + 20% betaalbare koop)
- 40% vrije sector woningen (huur en koop)

Instrumenten:
- Anti-speculatiebeding en zelfbewoningsplicht
- Evaluatie en herijking Fonds Sociale Woningbouw
- Doelgroepenverordening

Voldoende betaalbare woningen

Het betaalbaar maken en houden van woningen

Minimale omvang sociale voorraad

Ongeveer één op de vijf woningen is een sociale huurwoning. We willen dit aandeel op termijn verhogen naar 27% van de woningvoorraad. Om dit te bereiken houden we in het nieuwbouwprogramma 30% sociale huurwoningen aan. Ook hebben we met de woningcorporatie afgesproken dat zij geen sociale huurwoningen verkopen.

Beschikbaar houden van betaalbare woningen

We vinden het belangrijk dat verschillende inkomensgroepen ook binnen de sociale huurvoorraad bediend worden. We streven er naar dat van alle sociale huurwoningen in bezit van de woningcorporatie 70% aan de laagste inkomens (onder de 2e aftoppingsgrens) wordt verhuurd. Om nieuwbouw sociale en middenhuurwoningen ook voor de lange termijn voor de doelgroepen beschikbaar te houden hanteert de gemeente een instandhoudingstermijn van minimaal 25 jaar voor sociale huur en 20 jaar voor middenhuurwoningen. Dit leggen we vast in een doelgroepenverordening.

Bouw het klein en houd het klein

Betaalbaar bouwen in Midden-Delfland is een grote opgave in de huidige markt. We vragen initiatiefnemers om optimaal in te zetten op product- en procesinnovatie om de bouwkosten zo laag mogelijk te houden. Denk aan conceptueel bouwen, houtbouw en tiny houses. Daarnaast willen we zorgen dat de woningen ook betaalbaar blijven. We hanteren hierbij het adagium 'bouw het klein, houd het klein'. Kleinere woningen zijn goedkoper om te bouwen. En door het beperken van uit- of opbouwmogelijkheden blijven de woningen ook klein en betaalbaar. Voor appartementen geldt dit principe automatisch. Bovendien bevordert dit de doorstroming.

Maximale lokale toewijzing

Om lokale woningzoekenden meer kans te bieden maken we maximaal gebruik van de mogelijkheden om eigen inwoners voorrang te geven ten opzichte van mensen van buiten de gemeente. Sinds 1 januari 2024 geldt dat voor 50% van de beschikbare huurwoningen. We noemen dit lokaal maatwerk en maken hierover werkafspraken met de woningcorporatie.
Daarnaast onderzoeken we de mogelijkheden die de nieuwe huisvestingswet biedt om ook specifieke beroepen en betaalbare koopwoningen met voorrang lokaal toe te wijzen. Hiervoor is de invoering van een vergunningstelsel noodzakelijk.

Verhuisketens werken niet optimaal

De doorstroming in woningen stokt door een gebrek aan bepaalde woningtypen (middenhuur, betaalbare koop), waardoor de verhuisketens niet optimaal werken. Veel huidige inwoners, zowel doorstromers als starters, wonen daardoor niet in hun gewenste woning.

Ambities en instrumenten

Sturen op woningbouwprogramma:
- 50% appartementen van het totale bouwprogramma

Beschikbare en betaalbare woningvoorraad:
- Groei sociale huur naar 27% van de woningvoorraad
- Maximale ruimte lokaal toewijzen benutten
- Werkafspraken woningcorporatie over lokaal maatwerk

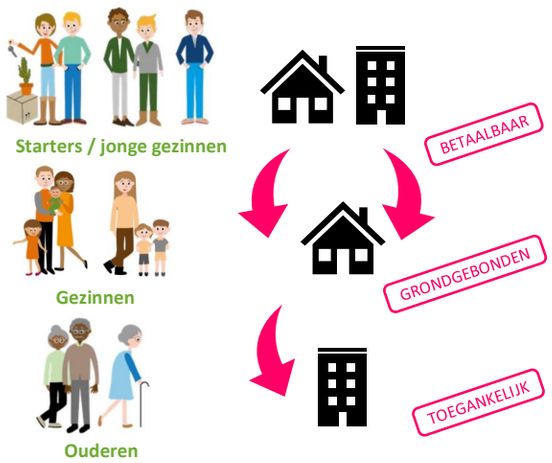
Instrument:
- Prestatieafspraken met de woningcorporatie

Bevorderen doorstroming

Impuls verhuisbewegingen op gang brengen

Ouderen helpen doorstromen

Doorstroming zorgt voor dynamiek op de woningmarkt en mogelijke meerdere verhuisbewegingen. We zien de meeste kansen bij de doorstroming van emptynesters (ouders waarvan de kinderen uitwonend zijn) en ouderen. Hiervoor zal een divers en passend aanbod aan voor ouderen geschikte woningen moeten worden gecreëerd, zowel mét als zonder zorgcomponent.



Verhuizen naar een meer geschikte woning

Verhuizen is een ingrijpende gebeurtenis, zeker voor ouderen. Hierdoor wordt deze stap vaak te lang uitgesteld. Door het werken aan bewustwording en het ondersteunen van ouderen bij het maken van een volgende stap in de wooncarrière, zorgen we ervoor dat meer mensen passend wonen. Dit heeft veel voordelen zoals minder valrisico in huis, minder eenzaamheid en minder kosten voor woningaanpassingen. De inzet van een verhuiscoach kan hierbij helpen. Soms is verhuizen een betere optie, bijvoorbeeld omdat:
* bewoners de woning zelf niet meer geschikt vinden
* de kosten voor aanpassingen in het huis te hoog zijn
* de kosten van zorg aan huis te veel oplopen
* het onderhoud van het huis en de tuin te veel is
* bewoners dichterbij voorzieningen willen wonen.

Dan moet het aanbod er wel zijn. Daarom is het belangrijk dat de nieuwe woningen die worden gebouwd, voldoen aan de wensen van lokale ouderen. Wanneer zij verhuizen, komen hun woningen vrij en worden beschikbaar voor onze andere prioritaire doelgroepen: starters, jonge huishoudens en gezinnen.

Ambities en instrumenten

Ondersteunen inwoners:
- Ouderen helpen doorstromen naar een passende woning (bijvoorbeeld een met een verhuiscoach)

Huisvesten aandachtsgroepen

Opgaven bovenop de lokale behoefte

Een thuis voor iedereen

Niet iedereen is in staat om helemaal zelfstandig en zonder hulp in zijn woonbehoefte te voorzien. In het Rijksprogramma 'Een thuis voor iedereen' zijn alle aandachtsgroepen beschreven die hulp, ondersteuning en/of zorg nodig hebben bij het wonen. Denk aan de uitstroom vanuit jeugdzorg, beschermd wonen en maatschappelijke opvang. Deze doelgroep heeft met name behoefte aan goedkope woonruimte. We werken binnen de regio Haaglanden samen om afspraken te maken over de huisvesting en begeleiding van deze aandachtsgroepen. Het doel is voldoende betaalbare woningen voor alle aandachtsgroepen met een evenwichtige verdeling over de regio en met de juiste zorg, ondersteuning en begeleiding.

Standplaatsen voor woonwagenbewoners

Het aantal standplaatsen voor woonwagenbewoners bedraagt 2 en ligt daarmee boven het regionaal gemiddelde. Op basis van dit uitgangspunt en de beperkte omvang van de wachtlijst zal de gemeente Midden-Delfland het huidige aantal standplaatsen handhaven. Conform het landelijk beleidskader 'Gemeentelijk Woonwagen- en standplaatsenbeleid' zullen we de behoefte aan standplaatsen monitoren en zoeken we hierbij ook afstemming binnen de regio Haaglanden.

Huisvesting statushouders



Iedere gemeente heeft een taakstelling voor de huisvesting van statushouders vanuit het Rijk. We verwachten dat deze taakstelling de komende jaren niet zal afnemen. We streven ernaar om statushouders zoveel mogelijk een structurele woonoplossing te bieden. In de meeste gevallen betekent dit het beschikbaar stellen van een sociale huurwoning. We maken hierover afspraken met de woningcorporatie in de prestatieafspraken. Ons streven is om maximaal 30% van alle vrijkomende sociale huurwoningen in te zetten voor de huisvesting van aandachtsgroepen, waaronder statushouders. Wanneer er niet tijdig voldoende structurele oplossingen zijn, kunnen, in overleg met de woningcorporatie, ook tijdelijke woonoplossingen worden ingezet.
Alleen het zorgen voor een woning is onvoldoende. Voor een goede integratie en draagvlak onder inwoners is het belangrijk dat er ook voldoende begeleiding beschikbaar is voor de statushouders zelf, maar ook voor de buurten waarin zij gaan wonen. De gemeenten Midden-Delfland, woningcorporatie Wonen Midden-Delfland en Vluchtelingenwerk werken hierin nauw samen. Tot slot streven we naar een zo goed mogelijke spreiding over dorpen en buurten.

Ambities en instrumenten

Voldoende woningen voor aandachtsgroepen:
- Zorgen voor voldoende sociale huurwoningen
- Afspraken met woningcorporatie over toewijzing
- Regionale afspraken over verdeling huisvestingsopgave
- Handhaving huidige aantal woonwagenstandplaatsen

Instrumenten:
- Prestatieafspraken met de woningcorporatie
- Huisvestingsverordening

Woonvisie Midden-Delfland 2024-2030

Aanpak pijler 2: Toekomstbestendig wonen

Gemeente Midden-Delfland

Duurzaam wonen en (ver)bouwen

Naar een duurzame woningvoorraad

Klimaatneutraal in 2050

Ook in Midden-Delfland koersen we op een klimaatneutraal gebouwde omgeving in 2050. De woningvoorraad neemt hierin een belangrijke plaats in. In het kader van de Regionale Energiestrategie (RES) werken we samen met provincie, gemeenten, waterschappen, de netbeheerder en andere stakeholders aan deze opgave.
Heel concreet zoeken we bijvoorbeeld naar alternatieven voor het verwarmen van woningen.
Er is nog een lange en lastige weg te gaan, maar we zien dat we ook lokaal stappen blijven zetten. We blijven hierbij inwoners en belangrijke partners als de woningcorporatie betrekken.

Stimuleren maatregelen door woningeneigenaren

Huizen in Midden-Delfland zijn landelijk gezien gemiddeld al best goed geïsoleerd. Ruim 60% heeft een groen A- of B-label.
Ook het aandeel woningen met zonnepanelen ligt ruim boven het landelijk gemiddelde. Toch blijven we huiseigenaren stimuleren om duurzaamheidsmaatregelen te nemen. Niet alleen vanwege de klimaatdoelstellingen, maar ook om het wooncomfort te verbeteren en de energiekosten te verlagen.
Door de stijgende energieprijzen zien we dat de energierekening een steeds groter deel uitmaakt van de totale woonlasten. Met name mensen met een laag- of middeninkomen die in een slecht geïsoleerde woning wonen, komen hierdoor in financiële problemen. Via het energieloket van de gemeente kunnen mensen onafhankelijke informatie inwinnen en krijgen ze inzicht in beschikbare subsidies en leningen.

Verduurzaming sociale huurwoningen

De afgelopen jaar is veel geïnvesteerd in de verduurzaming van sociale huurwoningen in Midden-Delfland. Dit heeft als resultaat dat de corporatievoorraad nu gemiddeld een energielabel B heeft.
Bij nieuwe renovatieprojecten is de doelstelling van de corporatie om minimaal label A te halen. Nieuwbouw voldoet vanzelfsprekend aan de wettelijke eisen voor duurzaamheid.
Corporatiewoningen met een laag E-, F- en G-energielabel moeten uiterlijk in 2028 zijn verduurzaamd, met uitzondering van monumenten en voor sloop aangemerkte woningen.

Klimaatadaptiviteit

Door klimaatverandering nemen problemen zoals wateroverlast, droogte en hittestress toe. Klimaatadaptief bouwen betekent dat bij het ontwerp en de bouw van nieuwe woonbuurten rekening wordt gehouden, zodat toekomstige overlast beperkt wordt. Bovendien heeft klimaatadaptief bouwen een positieve invloed op de biodiversiteit en de beleving van bewoners, door de toevoeging van groen en water.

Ambities en instrumenten

Stimuleren duurzame woningvoorraad:
* Renovatie sociale huurwoningen minimaal energielabel A
* Duurzame maatregelen bestaande woningvoorraad
* Vergroten klimaatadaptiviteit woning en woonomgeving

Instrument:
* Prestatieafspraken met de woningcorporatie

Levensloopbestendig wonen

Zelf als het kan, thuis als het kan, digitaal als het kan

Zo lang mogelijk zelfstandig wonen

Het Rijksbeleid is erop gericht dat ouderen en mensen met een beperking zo lang mogelijk zelfstandig kunnen blijven wonen in hun eigen vertrouwde omgeving. Een woning is geschikt voor bewoners met een geringe beperking bij het lopen als alle primaire voorzieningen gelijkvloers liggen of zonder trap te bereiken zijn.
Het doel is om mensen zo lang mogelijk zelfstandig te laten wonen.

Dubbele vergrijzing

Het aantal ouderen in Midden-Delfland groeit de komende jaren. Ook worden deze mensen gemiddeld steeds ouder. Er is dus sprake van dubbele vergrijzing. Daarom zetten we in op het levensloopbestendiger maken van onze woningvoorraad.
Een levensloopbestendige woning is een huis dat zo is aangepast of gebouwd, dat het voor bewoners in iedere levensfase geschikt is. Ook als er zorg nodig is of als de bewoners slecht ter been zijn.

Inspelen op de groeiende behoefte

In onze gemeente zal de vraag naar toekomstbestendige woningen groeien, zowel in de huur- als in de koopsector. Het is daarom belangrijk dat het aanbod uitgebreid wordt door het:
* levensloopbestendig maken van bestaande woningen
* realiseren levensloopbestendige woningen voor doorstroming.

Woningen levensloopbestendig maken

In Midden-Delfland staan veel relatief oudere eengezinswoningen. Deze huizen zijn niet altijd levensloopbestendig, maar door bijvoorbeeld het installeren van een til- of traplift, het weghalen van drempels, het verbreden van deuren of het monteren van handgrepen wel levensloopbestendig te maken.
Ook in de sociale woningvoorraad liggen kansen. Daarom worden met de woningcorporatie afspraken gemaakt over het levensloopbestendig maken van sociale huurwoningen.



Gelijkvloerse woning | Sociaal netwerk | Zorg en ondersteuning in de buurt | Meedoen, actief zijn en bewegen

Woonbehoeften van senioren
Bron: Handreiking geclusterde woonvormen voor senioren (Platform 31, juni 2023)

Ambities en instrumenten

Stimuleren levensloopbestendig wonen:
* Bestaande woningen levensloopbestendig maken
* Afspraken maken met woningcorporatie over levensloopbestendig maken bestaande woningen
* Levensloopbestendige woningen bouwen

Wonen, zorg en welzijn

Een onsje welzijn scheelt een kilo zorg

Wonen voor mensen met een zorgvraag

Meer mensen gaan en willen zelfstandig (blijven) wonen, ook als de zorgvraag (verder) toeneemt. Het gaat hierbij om:
* ouderen met een zorgbehoefte
* mensen met een lichamelijke beperking
* mensen met een verstandelijke beperking

Zij hebben behoefte aan een zelfstandige appartement in de buurt van voorzieningen of aan een woning in een geclusterde woonvorm. Uitwerking volgt in een nog te ontwikkelen visie op wonen en zorg.

Kleinschalige woonvormen met zorg

Midden-Delfland heeft een aantal bijzondere woonvormen voor mensen met een zorgvraag, onder andere voor mensen met een autismespectrumstoornis en lichte verstandelijke handicaps.
Het gaat om kleine woonvormen in bestaande wijken die veelal in combinatie tussen de zorgaanbieder en een woningcorporatie tot stand zijn gekomen. Voorbeelden van kleinschalige woongroepen met zorg zijn Woondroom, een woonvorm voor volwassenen met autisme, Au Boulot een woonvorm voor jongvolwassenen met autisme en/of een verstandelijke beperking en Woonvreugd een woonvoorziening voor mensen met een verstandelijke beperking.
Als gemeente Midden-Delfland ondersteunen we deze kleinschalige woonvormen.

(Pre-)mantelzorgwoningen

Met mantelzorgwoningen wonen mantelzorgers en zorgvragers samen op één erf. Een ideale oplossing om zo lang mogelijk zelfstandig te kunnen blijven wonen en de mantelzorg zo efficiënt mogelijk te organiseren. Het plaatsen van een mantelzorgwoning is daarom wettelijk gemakkelijker gemaakt. Deze vorm van wonen en zorg past goed bij een zorgzame gemeente als Midden-Delfland waar onderling veel (familie)relaties zijn. Ook is de woningvoorraad met vaak ruimere kavels of erven hiervoor goed geschikt.
De gemeente gaat onderzoeken of het ook mogelijk is om mantelzorgwoningen toe te staan op het moment dat er nog geen aantoonbare zorgbehoefte is. Hierdoor kunnen families vroegtijdig anticiperen op een toekomstige mantelzorgsituatie. We noemen dit pré-mantelzorg-woningen.

Welzijn en wonen

Mensen die goed in hun vel zitten blijven langer gezond en kunnen daardoor langer zelfstandig wonen.
Inzetten op het welbevinden van onze inwoners heeft effect op de zorg- en huisvestingsvraag van mensen. Bij het ontwikkelen van nieuwe woonvormen besteden we daarom ook aandacht aan onderwerpen als ontmoeting en gemeenschapszin.

Ambities en instrumenten

Versterken relaties wonen, zorg en welzijn:
* Ondersteuning kleinschalige woonvormen met zorg
* Mogelijkheden pré-mantelzorgwoningen onderzoeken
* Ontwikkelen Woonzorgvisie

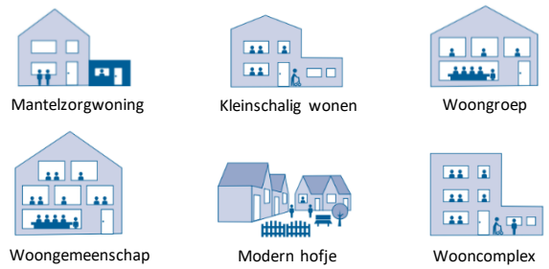
Instrument:
* Prestatieafspraken met de woningcorporatie

Geclusterde woonvormen

Samen wonen met en zonder zorg

Nieuwe woonvormen

We willen inspelen op de groeiende behoefte aan geclusterde appartementen en nieuwe woonzorgconcepten.
De gemeente staat positief tegenover het mogelijk maken van nieuwe woonconcepten, omdat het manieren zijn om de betaalbaarheid van woningen te waarborgen, zoals tiny houses.



Mantelzorgwoning | Kleinschalig wonen | Woongroep
Woongemeenschap | Modern hofje | Wooncomplex

Bron: Catalogus woonvormen voor senioren (Companen, Kantelingen en platform ZorgSaamWonen, april 2022)

Geclusterde woonvormen voor ouderen

Veel ouderen zoeken naar woonvormen, waar ze met anderen kunnen samenwonen, aanspraak hebben en gezamenlijke activiteiten kunnen organiseren. Deze geclusterde woonvormen kunnen eenzaamheid tegengaan en dragen bij aan de gezondheid en vitaliteit van ouderen. We zien deze geclusterde woonvormen voor ouderen als een woonvorm tussen zelfstandig wonen en het verpleeghuis.
Geclusterde woonvormen voor ouderen realiseren we bij voorkeur op rollatorafstand (maximaal 500 meter) van bestaande voorzieningenclusters. Uit prognoses blijkt dat er tot en met 2030 behoefte is aan circa 110 geclusterde woningen voor ouderen in Midden-Delfland.

Zorggeschikte woningen voor ouderen

Ouderen die zwaardere zorg nodig hebben kunnen terecht in één van de drie woonzorgcentra in onze gemeente: Akkerleven in Schipluiden, Kickerthoek in Den Hoorn en de Singelhof in Maasland.
De intramurale capaciteit van verpleeghuizen mag van het Rijk niet of zeer beperkt worden uitgebreid. Tegelijkertijd zal de vraag naar zwaardere zorg voor ouderen nog fors toenemen.
Dit wordt opgevangen door geclusterde zorggeschikte woningen te ontwikkelen, waar ook zwaardere zorg aan huis kan worden geleverd. Daarnaast is er een beweging waarin zorgorganisaties steeds vaker zwaardere zorg in bestaande woningen leveren via Volledig Pakket Thuis (VPT). Tot en met 2030 verwachten we 40 extra zorggeschikte woningen nodig te hebben om in de vraag te voorzien.

Ambities en instrumenten

Faciliteren bijzondere wooninitiatieven:
* Woonvormen voor mensen met een zorgbehoefte
* Geclusterde woonvormen voor ouderen en/of jongeren
* (Globale) omgevingsplannen

Woonvisie Midden-Delfland 2024-2030

Aanpak pijler 3: Dorps wonen in het groen

Vitale dorpen en voorzieningen

Gezonde balans tussen rust en levendigheid

Voldoende draagvlak voor voorzieningen

Levendige dorpen met betrokken inwoners zijn ons doel. Met een gericht woonbeleid stimuleren we de vitaliteit en de gemeenschapszin in onze gemeente. Hiervoor is het noodzakelijk dat ieder dorp een diverse bevolkingssamenstelling heeft van voldoende omvang.
Om het voorzieningenpeil ook op termijn op niveau te houden, zetten we in op het minimaal gelijk houden van het huidige aantal inwoners in ieder dorp. Vanwege de vergrijzing en de gezinsverdunning blijft nieuwbouw ook de komende jaren en na 2030 nodig om de vitaliteit van de dorpen te bereiken.

Kernelementen ontwikkelstrategie wonen

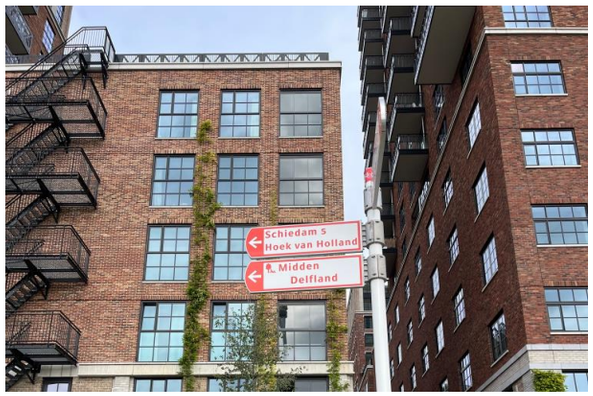
Om het bevolkingsaantal minimaal gelijk te houden moeten we:
* tot en met 2030: 50-70 woningen per jaar bouwen
* tussen 2031-2040: 60-80 woningen per jaar bouwen

Niet in pieken bouwen voor lokale bevolking

De lokale vraag naar nieuwbouwwoningen is niet onbeperkt. Nieuwbouw voor eigen inwoners zal gericht, betaalbaar, gespreid en het liefst in een gelijkmatige bouwstroom moeten plaatsvinden.

Bijzonder Provinciaal Landschap

Voor nieuwbouwontwikkelingen na 2030 zal primair gekeken worden naar de mogelijkheden van dorps verdichten. Pas als deze mogelijkheden uitgeput zijn, is een verkenning van mogelijkheden voor dorpse uitbreiding noodzakelijk. Door de aanwijzing van het Bijzonder Provinciaal Landschap vraagt dit op termijn om een zorgvuldige afweging tussen de noodzaak van woningbouwontwikkeling en het behouden van het open groene landschap.



Verwijzing in Rotterdam (bij Little C) naar recreatie in Midden-Delfland

Ambities en instrumenten

Dorpse ontwikkelstrategie wonen:
* Eerst dorps inbreiden, dan dorps uitbreiden
* Bouw van 50 - 70 woningen per jaar t/m 2030
* Bouw van 60 - 80 woningen per jaar in 2031 – 2040
* Gelijkmatig en gespreide bouwstroom
* Voldoende uitvoeringskracht bij gemeente en stakeholders

Stimuleren kwaliteit woonomgeving met wonen:
* Zorgvuldige inpassing van woningen in de woonomgeving
* Stimuleren levendigheid en gemeenschapszin in de kernen
* Versterken voorzieningenniveau in de drie dorpen

Dorps verdichten tot 2030

Met dorpse kwaliteit en vooral appartementen

Dorpse verdichtingsstrategie

Woningbouw is geen doel op zich, maar er zijn wel nieuwe woningen nodig. Daarom bouwen we volgens een dorpse ontwikkelstrategie die recht doet aan de bestaande waarden van onze dorpen.
Dat betekent dat we met het bouwen van woningen de dorpse kwaliteit versterken, op een manier die past bij het karakter van onze gemeente en kernen, ook op verdichtingslocaties.



Appartementen dichtbij voorzieningen

Met het bouwen van woningen wordt het draagvlak voor voorzieningen versterkt. Appartementen zijn geschikt voor zowel senioren als starters op de woningmarkt. De jongeren zorgen voor de nodige levendigheid in de kernen en woningen dichtbij voorzieningen zijn bij uitstek geschikt voor ouderen. Met het verlaten van een grotere woning in de gemeente, zorgen de ouderen tegelijkertijd voor doorstroming.

Kansen grijpen voor transformeren en herstructureren

Bij dorps verdichten is het belangrijk om in te spelen op de kansen die zich voordoen als het gaat om het vrijkomen van panden of locaties. Denk hierbij aan transformatie van school- of bedrijfsgebouwen tot woningen of een integrale herstructurering met woningen en voorzieningen, zoals het centrumplan van Den Hoorn.
Zodra er signalen zijn, moet er accuraat en proactief worden gehandeld door in gesprek te gaan met de betrokken partijen, zoals de eigenaren, de woningcorporatie en andere (markt)partijen.
De kennis en kunde vanuit de gemeenschap willen we beter gaan benutten om kansen te verzilveren.

Ambities en instrumenten

Dorpse ontwikkelstrategie wonen:
* Bouwen met dorpse kwaliteit
* Dorps verdichten met vooral appartementen
* (Senioren)appartementen dichtbij voorzieningen
* Kansen grijpen voor herstructureren en transformeren
* Transformeren van bestaande gebouwen

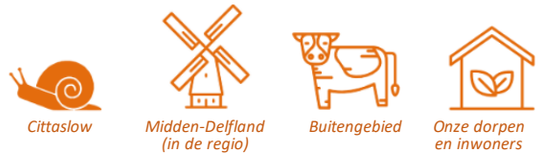
Stimuleren kwaliteit woonomgeving met wonen:
* Zorgvuldige inpassing van woningen in de woonomgeving
* Stimuleren levendigheid en gemeenschapszin in de dorpen

Dorps uitbreiden na 2030

Met dorps wonen in een groene omgeving

Verkenning dorpse uitbreidingsstrategie na 2030

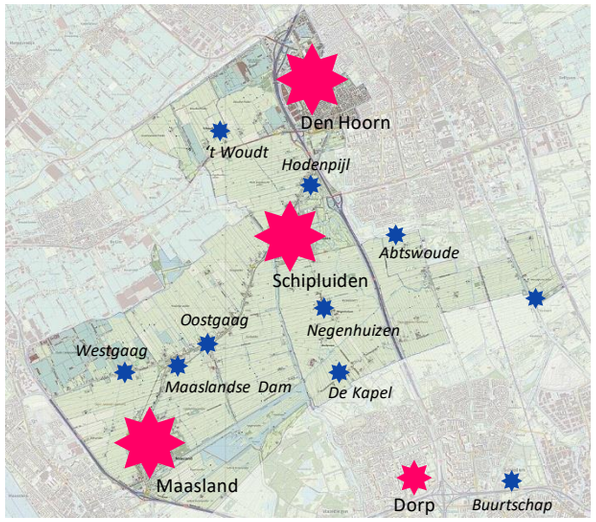
Met de huidige planvoorraad lukt het om voldoende woningen te bouwen tot 2030. Omdat na 2030 nog meer woningen nodig zijn, is uitbreiding naast inbreiding waarschijnlijk nodig. Dit vraagt om een verkenning van mogelijkheden met een integrale ruimtelijke afweging met inachtneming van het Bijzonder Provinciaal Landschap.



Bron: Kernkwaliteiten Omgevingsvisie Midden-Delfland, 2021

Met het toevoegen van woningen willen we de vitaliteit van de dorpen behouden en de groene en rustige woonomgeving versterken. Zo blijft de identiteit van Midden-Delfland herkenbaar met voldoende rust en ruimte, historische dorpen en buurtschappen die landmarks blijven vormen in het weidse landschap en met hechte gemeenschappen.

Dorpen en buurtschappen



Bron ondergrond: Topografische gemeentekaart Midden-Delfland (Wikipedia)

Ambities en instrumenten

Dorpse ontwikkelstrategie wonen:
* Bouwen met dorpse kwaliteit
* Dorps uitbreiden met betaalbare woningen op basis van een onderzoek naar woningbouwmogelijkheden per dorp na 2030, inclusief een integrale ruimtelijk afweging

Stimuleren kwaliteit woonomgeving met wonen:
* Zorgvuldige inpassing van woningen in de woonomgeving
* Versterken voorzieningenniveau in de drie dorpen
* Inpassen in de Omgevingsvisie 2.0

Splitsen van woningen of kavels

Beter benutten bestaande ruimte voor wonen

Creatief woningen toevoegen in bestaande ruimte

Ruimte die al wordt ingevuld door woningen kan soms ruimte bieden aan meer woningen. Door met een creatieve blik te kijken naar de mogelijkheden en het toevoegen van woningen juridisch mogelijk te maken, ontstaan er meer kansen om deze ruimte beter te benutten. Hierbij maken we gebruik van handreikingen die het Rijk en de provincie Zuid-Holland bieden.



Flexwoningen, optoppen en splitsen van woningen
Bron: Volkshuisvestingnederland.nl (sep 2023):

Meer mensen in één woning

Veel emptynesters en alleenstaanden in Midden-Delfland wonen in een woning met drie of meer kamers. Een woning delen via kamerverhuur of friendscontracten kan een aantrekkelijke optie zijn.

Meer woningen op één kavel

Het splitsen van woningen in meerdere woningen, het transformeren van bestaande gebouwen of kavels naar woningen en het plaatsen van microwoningen (een kleine, zelfstandige woning in de achtertuin) zijn manieren om meer woningen op dezelfde kavel te realiseren.



Eensgezindheid aan de Woudselaan, ontwikkeling kaswoningen op private kavel

Bovendien biedt dit kansen voor alle inwoners met een zorgvraag om langer zelfstandig te wonen in de gemeente, bijvoorbeeld in (pré-) mantelzorgwoningen. We verkennen tevens wat de mogelijkheden zijn in het buitengebied.
Het toevoegen van een extra woonlaag op het dak van een bestaand gebouw (optoppen) biedt ook kansen, maar is beperkt mogelijk in onze gemeente en kan schuren met het dorpse karakter.

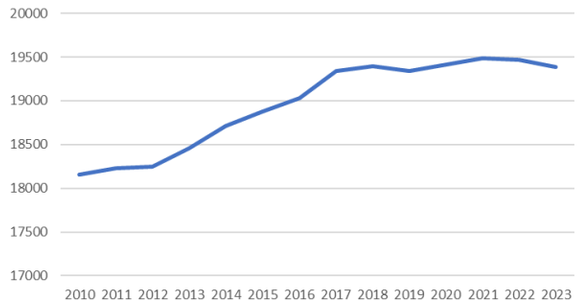
Ambities en instrumenten

Stimuleren bijzondere woonoplossingen:
* Beter benutten bestaande woonruimte
* Toepassing splitsen woningen en kavels onderzoeken

Woonvisie Midden-Delfland 2024-2030

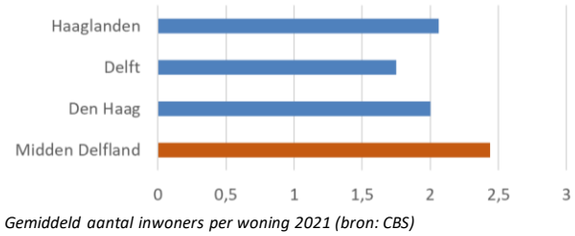
Bijlage

Bevolkingssamenstelling



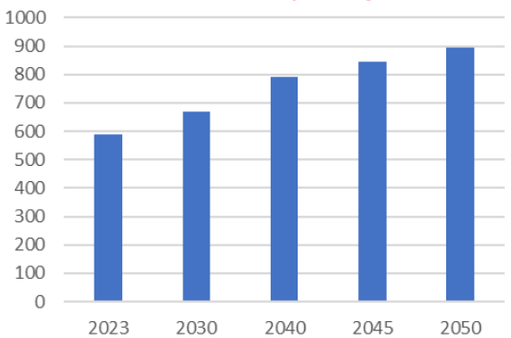
Inwoners Midden-Delfland (bron:CBS)

Aantal inwoners per woning



Gemiddeld aantal inwoners per woning 2021 (bron: CBS)

Huishoudens met ADL beperking



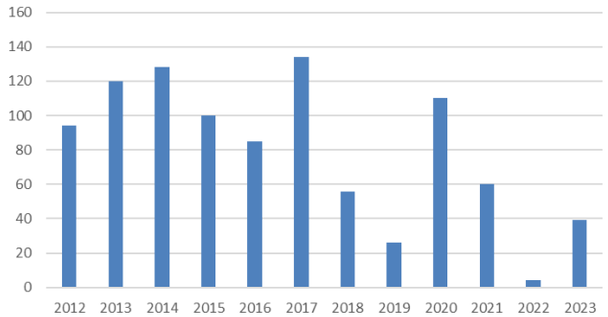
Prognoses huishoudens met ADL beperking (bron: CBS Microdata)

Woningvoorraad

Woningen	Den Hoorn	Schipluiden	Maasland	Midden-Delfland	
Koopwoning	2565	1341	2007	5913	73%
WMD sociaal	666	317	604	1587	20%
WMD vrije sector	19	26	82	127	2%
Particuliere verhuurder	190	137	98	425	5%
Onbekend		1			
Totaal	**3440**	**1822**	**2791**	**8053**	**100%**

Woningvoorraad naar eigendom, (bron: ABF Research – Systeem Woning-voorraad. Kerngegevens WMD (01-01-2023)

Nieuwbouw



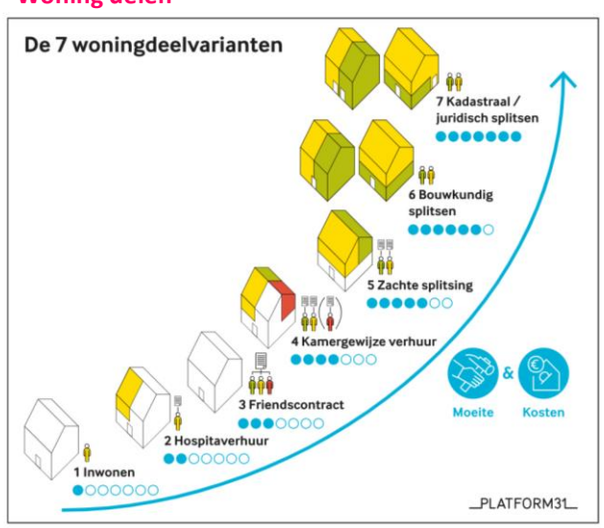
Nieuwbouw Midden-Delfland (bron: ABF Research – Systeem woningvoorraad)

Woondeal

	totaal bruto	totaal sociale huur	% sociale huur in woningbouw-programma	totaal betaalbaar	% betaalbaar in woningbouw-programma
Midden-Delfland	474	106	22%	212	45%
Regio Haaglanden	74.445	2.739	26%	6.052	57%

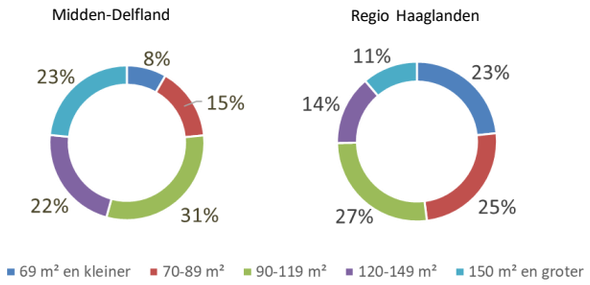
Bron: Regionale Realisatieagenda Wonen Haaglanden (regionale woondeal), maart 2023

Woning delen



Bron: Platform 31

Oppervlakte woningen



Woningen oppervlakten 2022 (bron: ABF Research, Syswov)

Interviews

- Sessie Wonen met ambassadeurs Toekomstvisie 2050
- Woningcorporatie Wonen Midden-Delfland
- Huudersverenigingen Schiphoorn en Maasland en Maasdijk
- Makelaars Peeters & Vermeulen Makelaars | Taxateurs BV, Van Leerdam Makelaardij en MORRIS NVM makelaars | taxateurs
- Voetbalvereniging Schipluiden
- Initiatiefnemers woonzorgconcepten Woondroom en Woonvreugd
- Zorgorganisatie Pieter van Foreest
- Gemeente Midden-Delfland

Colofon

Beleidsmakers: Edwin Prins (Bureau Loefzij)
Paulien Eisma (Beleid enzo bv)
Opdrachtgever: Christel Muller (gemeente Midden-Delfland)

Bronnen:

Gemeente Midden-Delfland:
- Coalitieakkoord op hoofdlijnen 2022-2026 (juni 2022)
- Addendum 2024-2026 (maart 2024)
- Diverse moties op het gebied van wonen (2019-2022)
- Website gemeente: middendelfland.nl
- Omgevingsvisie Midden-Delfland 1.0 (gemeente, buro SRO en Over Morgen, okt 2021)
- Behoud door ontwikkeling, visie voor de dorpen van Midden-Delfland (Pantopicon, 2009)
- Fonds Sociale Woningbouw: Beleidsnotitie Afkoop sociale woningbouw (2012) en Brief aan raad uitgangspunten (2018)
- Overzicht wooninstrumenten voor raadsinformatiebijeenkomst 18 jan 2022
- Inbreng participatietraject rond woonvisie (2023)
- Visie Gebiedstafel Bijzonder Provinciaal Landschap Midden-Delfland (mei 2021)

Wonen Midden-Delfland (corporatie):
- Koersplan 2022-2025
- Portefeuillestrategie 2020-2025
- Prestatieafspraken - jaarschijf 2023 en 2024

Regio Haaglanden:
- Woonvisie woningmarktregio Haaglanden 2017 – 2021
- Regionale Realisatieagenda Wonen Haaglanden (regionale woondeal, 3 juli 2023)
- Naar nieuwe woningmarktafspraken in Haaglanden (Rigo, 2020)

Provincie Zuid-Holland:
- Zuid-holland.nl

Ministerie van Binnenlandse Zaken:
- Volkshuisvestingnederland.nl