



**Leidschendam-
Voorburg**

Evaluatie

Subsidieregeling collectieve woningaanpassingen
Leidschendam-Voorburg 2024

Februari 2024 (3831)

Inhoud

1. Inleiding.....	3
2. Doelen en uitgangspunten	3
2.1 Doelen.....	3
2.2 Uitgangspunten.....	3
2.3 Relatie met beleid en afspraken.....	4
3. Actuele ontwikkelingen	4
3.1 Demografische ontwikkeling	4
3.2 Doelgroepen.....	5
3.3 Behoeftte aan toegankelijke woningen	6
4. Resultaten	6
4.1 Subsidieaanvragen sociale verhuurders.....	6
4.2 Subsidieaanvragen VvE's	7
5. Analyse	7
5.1 Doelen.....	8
5.2 Subsidievoorwaarden	8
6. Conclusies en aanbevelingen.....	8
6.1 Conclusies	9
6.2 Aanbevelingen	9
6.2.1 Inzet op nieuwbouw.....	9
6.2.2 Aanscherping subsidievoorwaarden	10

1. Inleiding

Deze nota beschrijft de evaluatie van de Nadere Regels subsidieverstreking gemeente Leidschendam-Voorburg 2019 Hoofdstuk 8, Collectieve woningaanpassingen – hierna te noemen Subsidieregeling. De Subsidieregeling is vanaf 3 oktober 2022 open gezet voor subsidieaanvragen. Het doel van de Subsidieregeling is om wooncomplexen binnen de gemeente Leidschendam-Voorburg toegankelijk te maken. Via de Subsidieregeling is de helft van de gemaakte kosten voor het collectief aanpassen van wooncomplexen voor sociale verhuurders en Vereniging van Eigenaars (VvE's) subsidiabel. Hiermee investeert de gemeente in de toegankelijkheid van de woongebouwen in Leidschendam-Voorburg voor minder valide en oudere inwoners. De subsidieaanvragen zijn niet bedoeld voor individuele woningaanpassingen. Deze verlopen via het reguliere Wmo-budget. De evaluatie van de Subsidieregeling is uitgevoerd over de periode 3 oktober 2022 tot en met 31 december 2023. De sociale verhuurders in Leidschendam-Voorburg, de Huurdersraad Vidomes, de Huurdersvereniging Respectus en de Adviesraad Sociaal Domein Leidschendam-Voorburg hebben hun input kunnen leveren bij de totstandkoming van de evaluatie. Binnen de gemeente Leidschendam-Voorburg is vanuit de afdelingen PMA en WIJZ input gegeven voor de evaluatie. Gezien de verwachte toename van aanvragen voor collectieve scootmobielstallingen heeft het college voor de versnelling van het adviesproces Ontwerp Beleidsregels collectieve scootmobielstallingen ontwikkeld als toetsingskader voor aanvragen van Omgevingsvergunningen voor deze stallingen. Deze liggen van 15 mei tot en met 12 juni 2024 ter inzage voor inspraak.

2. Doelen en uitgangspunten

De doelen en uitgangspunten die zijn vastgelegd in het [Bestedingsplan Langer zelfstandig wonen Leidschendam-Voorburg 2021 t/m 2030](#) – hierna Bestedingsplan – zijn de volgende.

2.1 Doelen

Het vergroten van de toegankelijkheid van wooncomplexen door aanpassingen van de collectieve ruimten van wooncomplexen, waardoor bewoners, ouderen en mensen met een (lichamelijke) beperking van deze complexen langer zelfstandig thuis kunnen blijven wonen.

2.2 Uitgangspunten

- a. De collectieve woningaanpassingen dragen direct bij aan de toegankelijkheid van de wooncomplexen van sociale verhuurders en Vereniging van Eigenaars.
- b. Voor de volgende collectieve woningaanpassingen kan in ieder geval subsidie aangevraagd worden:
 - a. het plaatsen van elektrische deuropeners
 - b. het verwijderen van drempels
 - c. het nivelleren van niveauverschillen
 - d. het plaatsen van een lift
 - e. het aanbrengen van een extra trapleuning bij portiekwoningen
 - f. collectieve stallingen voor scootmobiel en
 - g. het verbeteren van brandveiligheid.
- c. Subsidie is mogelijk voor 50% van de kosten van voorzieningen voor de collectieve toegankelijkheid.

- d. Voor sociale verhuurders geldt als subsidievoorwaarde dat het gehele wooncomplex collectief toegankelijk wordt gemaakt tot een maximum subsidie van €250.000,- per jaar per sociale verhuurder; voor VvE's is per voorziening subsidie mogelijk tot een maximum van €25.000,- per jaar per VvE.
- e. Jaarlijks geldt een subsidieplafond, vastgesteld door het college.
- f. Geen subsidie is mogelijk voor kosten van onderhoud, reparatie of toekomstige vervanging van collectieve woningaanpassingen.

2.3 Relatie met beleid en afspraken

De Subsidieregeling is één van de actiepunten in het Bestedingsplan. De beleidsuitgangspunten voor langer zelfstandig wonen zijn door de raad vastgesteld in de [Woonzorgvisie Leidschendam-Voorburg 2022 t/m 2030](#). In het Bestedingsplan is € 8,1 miljoen van de Bestemmingsreserve Langer zelfstandig wonen, hierna Bestemmingsreserve, geormerkt voor collectieve woningaanpassingen in wooncomplexen van de sociale verhuurders en VvE's. Jaarlijks stelt het college het subsidieplafond vast voor de Subsidieregeling.

Veel inwoners in Leidschendam-Voorburg met een zorgvraag hebben de wens zo lang mogelijk zelfstandig met steun en begeleiding (weer) in hun huidige woning en vertrouwde woonomgeving te willen (blijven) wonen. Als gevolg hiervan ontstaat extra vraag naar geschikte, en toegankelijke woningen voor deze inwoners.

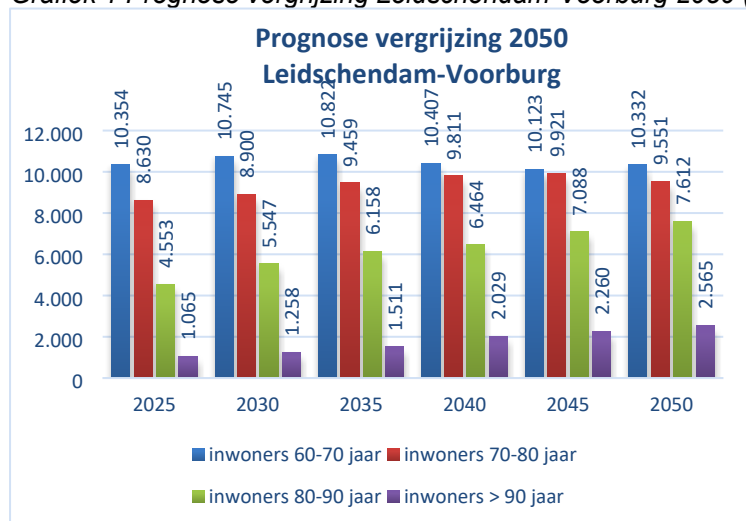
3. Actuele ontwikkelingen

De actuele ontwikkelingen die relevant zijn voor de evaluatie van de Subsidieregeling zijn de demografische ontwikkeling van de gemeente Leidschendam-Voorburg, de doelgroepen en de behoefte aan toegankelijke woningen.

3.1 Demografische ontwikkeling

Leidschendam-Voorburg vergrijst binnen de regio Haaglanden meer dan gemiddeld, zoals is te zien in de volgende grafiek.

Grafiek 1 Prognose vergrijzing Leidschendam-Voorburg 2050 (Bron: Statline)



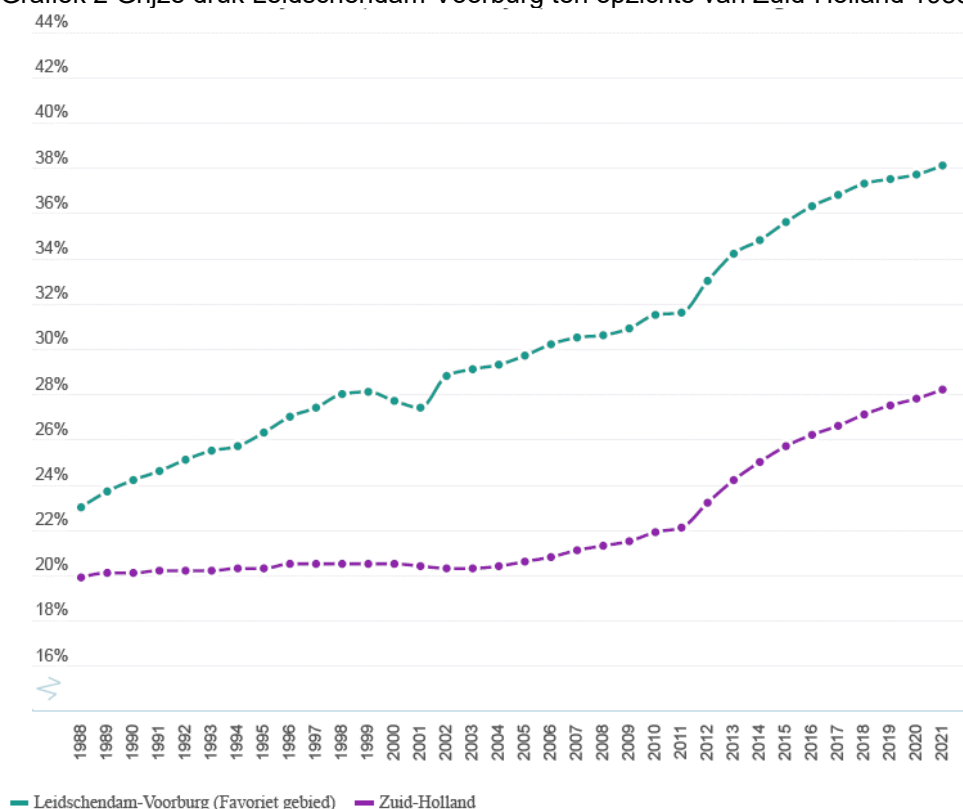
De bevolkingsprognose voor 2050 geeft te zien dat het aantal inwoners vanaf 60 jaar en ouder in de gemeente Leidschendam-Voorburg de komende jaren steeds verder toeneemt.

Toename aantal 60-plussers tot 2050 Leidschendam-Voorburg

Jaar	Aantal	Toename	Toename cumulatief	Percentage cumulatief
2025	24.602	-	-	-
2030	26.450	1.848	1.848	8%
2035	27.950	1.500	3.348	13%
2040	28.711	761	4.109	15%
2045	29.392	681	4.790	17%
2050	30.060	668	5.458	19%

De vertaling van de grafiek in de volgende tabel geeft te zien dat de toename van het aantal 60-plussers tot en met 2050 ruim 5.400 bedraagt. De grootste groei gaat plaatsvinden voor 2035.

Grafiek 2 Grijsdruk Leidschendam-Voorburg ten opzichte van Zuid-Holland 1988-2021



Bron: CBS Bevolkingsstatistiek

De grijze druk geeft de verhouding weer tussen het aantal personen van 65 jaar of ouder en het aantal personen van 20 tot 65 jaar.

3.2 Doelgroepen

In de Woonzorgvisie Leidschendam-Voorburg 2022 t/m 2023 zijn de volgende doelgroepen in een (verwachte) kwetsbare situatie onderscheiden:

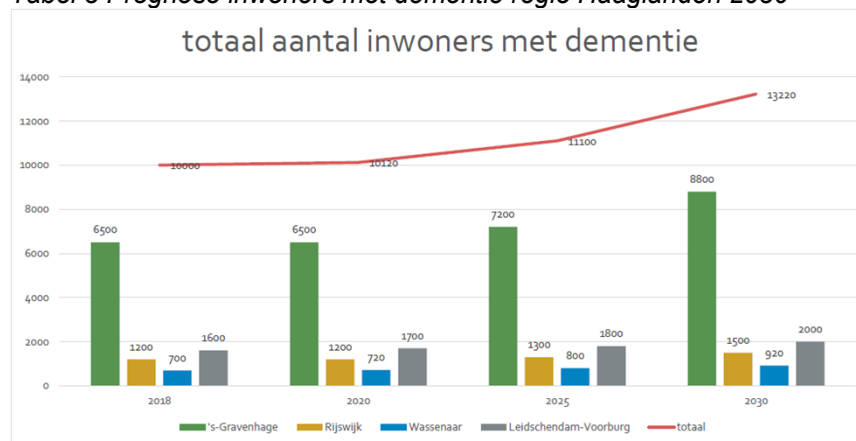
- Ouderen (75+) zonder zorg- of ondersteuningsvraag;
- Ouderen met zorg- of ondersteuningsvraag, zoals wijkverpleging en/of begeleiding en ondersteuning vanuit de Wmo;
- Ouderen met een zorgvraag voortkomend uit een psychogeriatrische en/of somatische ziekte en/of aandoening;

- d. Mantelzorgers;
- e. Mensen met licht verstandelijke en lichamelijk beperking;
- f. Doelgroep inwoners in een kwetsbare situatie;
- g. Inwoners die uitstromen uit Beschermd Wonen, Maatschappelijke Opvang, Jeugdzorg met verblijf.

3.3 Behoeftte aan toegankelijke woningen

Een grote groep oudere inwoners is goed in staat om zelfstandig te leven. Andere ouderen hebben daarbij ondersteuning nodig. De meeste ouderen blijven het liefste zelfstandig en in hun eigen buurt wonen. Inwoners met een zorgbehoefte hebben uiteindelijk vaak intensieve zorg nodig, meestal verpleeghuishuiszorg. Uitstel van deze verpleeghuishuiszorg is mogelijk als er een passende woonsituatie is met de levering van zorg nabij of aan huis. Aangezien het aantal inwoners van 75 jaar en ouder de komende jaren steeds verder toeneemt, stijgt de behoefte aan toegankelijke woningen als gevolg van een toename van het aantal inwoners in een kwetsbare situatie, onder andere dementie (tabel 3).

Tabel 3 Prognose inwoners met dementie regio Haaglanden 2030



Figuur 1: totaal aantal inwoners met dementie in regio Haaglanden. Bron: Alzheimer Nederland

4. Resultaten

In de periode van 3 oktober 2022 tot en met 31 december 2023 is in totaal zes maal een beroep gedaan op de Subsidieregeling. Door de sociale verhuurders zijn twee subsidieaanvragen ingediend, beide voor het realiseren van een collectieve scootmobielstalling. Er zijn vijf subsidieaanvragen door VvE's ingediend, in alle gevallen voor een automatische deuropener. In totaal is in de genoemde periode een bedrag van € 42.055,33 aan subsidie verleend voor collectieve woningaanpassingen. Dit heeft geleid tot de onttrekking van dit bedrag aan de Bestemmingsreserve. Deze onttrekking past binnen de jaarlijks voor collectieve woningaanpassingen geoormerkte bedrag van € 900.000 binnen de Reserve.

4.1 Subsidieaanvragen sociale verhuurders

In het licht van de Subsidieregeling hebben de drie grootste sociale verhuurders een inventarisatie uitgevoerd naar de toegankelijkheid van hun wooncomplexen. Deze inventarisatie geeft het volgende beeld te zien. In vrijwel alle wooncomplexen die specifiek zijn bestemd voor senioren met en zonder zorgvraag is de collectieve toegankelijkheid volgens de sociale verhuurders gerealiseerd of wordt meegenomen in de geplande renovaties en verduurzaming van deze wooncomplexen. Een

uitzondering hierop zijn locaties voor een brandveilige collectieve stalling van scootmobielen voor de huurders. Eind 2022 hebben de sociale verhuurders aan de gemeente kenbaar gemaakt dat de behoefte aan externe collectieve scootmobielstallingen groot en zeer urgent is. Redenen zijn de toenemende vergrijzing onder de huurders die langer zelfstandig willen of moeten thuiswonen en de verscherpte eisen voor brandveilige scootmobielstallingen per 1 januari 2024.

Uit de gesprekken met de sociale verhuurders blijkt dat de Subsidieregeling niet goed is toegerust op aanvragen voor één enkele collectieve voorziening, zoals een collectieve scootmobielstalling. De Subsidieregeling stelt als voorwaarde dat subsidie voor een sociale verhuurder alleen mogelijk is voor de collectieve toegankelijkheid van het gehele wooncomplex.

Vanaf eind 2022 zijn de sociale verhuurders en de gemeente met elkaar in gesprek over potentiële locaties voor het plaatsen van collectieve scootmobielstallingen, deels in de openbare ruimte. De twee grootste sociale verhuurders hebben in de loop van 2023 een uitgebreide lijst met potentiële locaties voor de collectieve scootmobielstallingen aan de gemeente voorgelegd.

De subsidieaanvraag van één van de sociale verhuurders voor een collectieve scootmobielstalling in de openbare ruimte heeft veel tijd gekost, zowel van de gemeente als van de sociale verhuurder. De geplande plaatsing van deze voorziening heeft daardoor een forse vertraging opgelopen. Voor een efficiënte afhandeling van de vergunningaanvragen voor collectieve scootmobielstallingen is eind 2023 gestart met het inrichten van een proces voor integrale ambtelijke advisering. Dit advies kan de sociale verhuurder gebruiken voor het indienen van een formele aanvraag voor de plaatsing van een collectieve scootmobielstalling.

De huurdersorganisaties vragen aandacht voor de collectieve toegankelijkheid van alle gemeenschappelijke ruimten, waaronder ook de bergingen en fietsenstallingen bij de wooncomplexen van de woningcorporaties. Ook de toegankelijkheid van de trappen in portiekwoningen, zowel binnen als buiten, verdienen de aandacht. Bij het inrichten van een collectieve scootmobielstalling pleiten de huurdersorganisaties voor het betrekken van de huurders met een scootmobiel.

4.2 Subsidieaanvragen VvE's

In de praktijk blijkt het animo bij VvE's voor de Subsidieregeling gering. In een aantal gesprekken is een aantal redenen opgegeven. Allereerst speelt de onbekendheid van de subsidieregeling een belangrijke rol. Daarnaast kan de eigen bijdrage van 50% van de kosten van de beoogde collectieve woningaanpassing een belemmering vormen voor het doen van een subsidieaanvraag. Via de Wmo is vaak een volledige vergoeding van een dergelijke voorziening mogelijk als een inwoner een individuele aanvraag doet. Ook is het draagvlak binnen de VvE om 50% van de kosten van een collectieve voorziening soms minder groot, als deze voorziening niet ten goede komt van alle bewoners in het wooncomplex. Een voorbeeld hiervan is een deuropener op een etage. Ook kan de besluitvorming binnen VvE's soms langer duren, terwijl de behoefte aan een bepaalde collectieve voorziening urgent kan zijn. De aanvragen van de VvE's betroffen tot nu toe alleen het aanbrengen van elektrische deuropeners. De hoogte van de toegekende subsidies voor eenzelfde soort voorziening verschilt aanzienlijk, omdat criteria voor de beoordeling van voorzieningen nagenoeg ontbreken in de Subsidieregeling.

5. Analyse

De evaluatie van de Subsidieregeling laat een positieve ontwikkeling zien in de dialoog tussen de gemeente en de sociale verhuurders over de aanpak van collectieve toegankelijkheid van het woningbezit van de corporaties. Dit geldt in het bijzonder voor de plannen van de sociale verhuurders voor het plaatsen van collectieve scootmobielstallingen. Het proces voor de behandeling van deze aanvraag binnen de gemeente staat nog in de kinderschoenen. De gemeente heeft voor het eerst een subsidieaanvraag en voorafgaand een aanvraag van een omgevingsvergunning voor een collectieve scootmobielstalling ontvangen.

5.1 Doelen

Uit het geringe aantal ingediende subsidieaanvragen blijkt dat de doelen van de Subsidieregeling onvoldoende zijn behaald. Dit heeft geleid tot een zeer gering beroep op de Bestemmingsreserve in de gemeentebegroting. Hiervoor zijn meerdere redenen.

Het aanpassen van de collectieve toegankelijkheid van de wooncomplexen van sociale verhuurders voor senioren heeft al plaatsgevonden of is gepland bij komende renovaties en verduurzaming van hun wooncomplexen. De vertraging in de behandeling van de aanvragen van de sociale verhuurders voor collectieve scootmobielstallingen heeft geleid tot uitstel van nieuwe subsidieaanvragen.

Voor de VvE's is de Subsidieregeling kennelijk niet in alle gevallen aantrekkelijk. In de praktijk blijkt het draagvlak voor het meefinancieren van voorzieningen waarvan niet alle bewoners in het wooncomplex profiteren, soms laag. Het aantal individuele aanvragen van VvE's via de Wmo is niet of nauwelijks gedaald.

5.2 Subsidievoorwaarden

De criteria voor de subsidieverlening in de Subsidieregeling bieden ruimte om de voorzieningen voor collectieve woningaanpassing in meer of minder kostbare uitvoeringen aan te brengen. De toetsing op de goedkoopste adequate collectieve voorziening en het aanleveren van minimaal twee offertes is niet geregeld in de Subsidieregeling. Zodoende kan de gemeente op grond van de Subsidieregeling geen subsidieaanvragen weigeren die werkzaamheden omvatten die meer dan gemiddeld kosten ten opzichte van de prijzen die de gemeente hanteert bij de verstrekking van Wmo-voorzieningen.

De Subsidieregeling voorziet niet in de behoefte van sociale verhuurders om voor afzonderlijke voorzieningen subsidie aan te vragen. Deze behoefte kan urgent zijn, zoals voor het plaatsen van collectieve scootmobielstallingen. Dit heeft het aantal aanvragen getemperd.

In de Subsidieregeling is geen toelichting met behulp van tekeningen vereist om de subsidieaanvraag te onderbouwen. Bij de aanvraag van een collectieve scootmobielstalling is niet verplicht aan te geven of de routes naar de woningen scootmobielgeschikt worden. In de Subsidieregeling is de duurzaamheid van de voorzieningen voor het regelen van collectieve toegankelijkheid onvoldoende geborgd.

6. Conclusies en aanbevelingen

De Subsidieregeling heeft in de basis het juiste effect, namelijk het aanpakken van de collectieve toegankelijkheid van woongebouwen voor bewoners om langer zelfstandig te kunnen blijven wonen. In 2050 zullen naar verwachting meer ouderen dan ooit in hun eigen huis wonen. Door de toename van het aantal inwoners met zorg en in een kwetsbare situatie ontstaat meer behoefte aan een toegankelijke woonsituatie.

6.1 Conclusies

Vanuit de sociale verhuurders en de VvE's is een zeer gering beroep gedaan op de Subsidieregeling. De inzet van de Bestemmingsreserve blijft daardoor ver achter bij het beoogde doel in het Bestedingsplan om het grootste deel van deze Reserve te bestemmen voor collectieve woningaanpassing. De subsidie voor het toegankelijk maken van wooncomplexen blijkt voor sociale verhuurders in de praktijk minder noodzakelijk dan gedacht. Vrijwel alle wooncomplexen van de sociale verhuurders voor inwoners van 55+ zijn collectief toegankelijk met uitzondering van de voorzieningen voor collectieve scootmobielstallingen. De vertraging in het proces van de beoordeling van aanvragen voor collectieve scootmobielstallingen is mede oorzaak voor het geringe aantal subsidieaanvragen van sociale verhuurders. Gezien de urgentie van brandveilige collectieve scootmobielstallingen en de verscherpte brandveiligheidseisen per 1 januari 2024 is de verwachting dat voor deze voorziening de komende jaren veel aanvragen zullen volgen. De behoefte aan collectieve scootmobielstallingen zal zich naar alle waarschijnlijkheid niet beperken tot wooncomplexen voor huurders van 55 jaar en ouder.

Voor de VvE's lijkt nut en noodzaak van een subsidie voor collectieve woningaanpassingen minder aanwezig vanwege het bestaande recht tot (vrijwel) volledige vergoeding van woningaanpassingen via de Wmo en de onbekendheid met de Subsidieregeling.

De evaluatie laat zien dat wijziging van de Subsidieregeling op een aantal punten noodzakelijk is. Dit gaat vooral om het toevoegen van de mogelijkheid voor sociale verhuurders subsidie per afzonderlijke voorziening aan te vragen en het aanscherpen van de subsidievoorwaarden voor het beoordelen van de subsidieaanvragen. Gezien het feit dat de uitgaven voor deze voorziening beduidend lager zijn dan voor het toegankelijk maken van een wooncomplex in zijn geheel, is de uitbreiding van de inzet van de Bestemmingsreserve een logische stap.

6.2 Aanbevelingen

De voorgaande conclusies geven aanleiding tot de volgende aanbevelingen.

6.2.1 Inzet op nieuwbouw

De bevolkingsprognose geeft te zien dat het aantal inwoners vanaf 75 jaar en ouder in de gemeente Leidschendam-Voorburg de komende jaren steeds verder toeneemt. De verwachting is een steeds grotere behoefte aan collectieve voorzieningen voor een toegankelijke woonsituatie. Het voorstel is om het geoormerkte deel binnen in de Bestemmingsreserve voor collectieve woningaanpassingen ten bedrage van € 8,1 miljoen per jaar uit te breiden naar nieuwbouw van betaalbare woningen (sociaal en middelduur) voor ouderen en aandachtsgroepen, mits wordt voldaan aan de [Handreiking geclusterd wonen voor senioren](#) en de [Toegankelijkheidnormen van het Ministerie van Binnenlandse Zaken](#) wordt voldaan. Het gaat om incidentele subsidies voor woningbouw uit de Bestemmingsreserve die niet onder de Subsidieregeling vallen.

6.2.2 Aanscherping subsidievoorwaarden

Voor het vergroten van de effectiviteit zal de gemeente de in gang gezette werkwijze rondom de indiening en afhandeling van subsidieaanvragen continueren. Daarnaast is het voorstel de subsidievoorwaarden alsmede uit oogpunt van redelijkheid en billijkheid aan te scherpen:

- Het concretiseren en aanscherpen van de beoordelingscriteria voor subsidieverlening op het gebied van redelijkheid en billijkheid van te maken kosten voor collectieve woningaanpassingen door uit te gaan van de goedkoopste adequate voorziening;
- Het toevoegen van specifieke eisen voor collectieve scootmobielstallingen met een plan van aanpak en tekeningen als bijlagen bij de subsidieaanvraag; dit kan de beoordeling vergemakkelijken en het besluitvormingsproces mogelijk versnellen;
- De mogelijkheid opnemen voor sociale verhuurders om subsidie per voorziening aan te vragen.