

Regionale woonzorgvisie Haaglanden 2025-2030

*Naar meer en betere woningen
voor aandachtsgroepen*

CONCEPT

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 & woonwagenbewoners</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>24</i>
<i>3.2 Samenhang andere (regionale) instrumenten en afspraken</i>	<i>11</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.

Woonwagengewoners

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

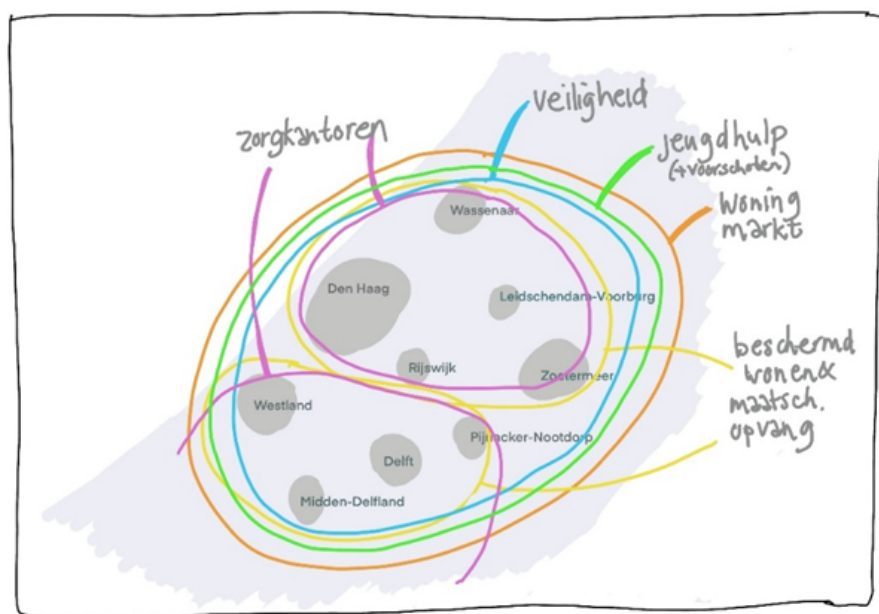
Voor voldoende huisvesting en passende zorg is regionale afstemming nodig tussen gemeenten en partners in wonen, welzijn en zorg. Dit zorgt

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.



De regio

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

Figuur 1: Samenwerking en afstemming in de regio Haaglanden

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 woonwagenvoerwoner 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.

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.

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.

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 prominenter 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

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 verpleeghuiscapaciteit 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.

Nultredenwoning¹ 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 urgentiecategorie.

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 urgentiecategorieën, 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.

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 gecijferd op ruim 3.400.

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

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.

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

Figuur 6: De realisatie van bijzondere woningtoewijzingen tegenover de verwachting

* Overige bijzondere doelgroepen: directiebesluit en verhueringen 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 gemeente, of – in mindere mate – van een woningcorporatie. Standplaatszoekenden zijn onderdeel van de doelgroep van corporaties

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

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.

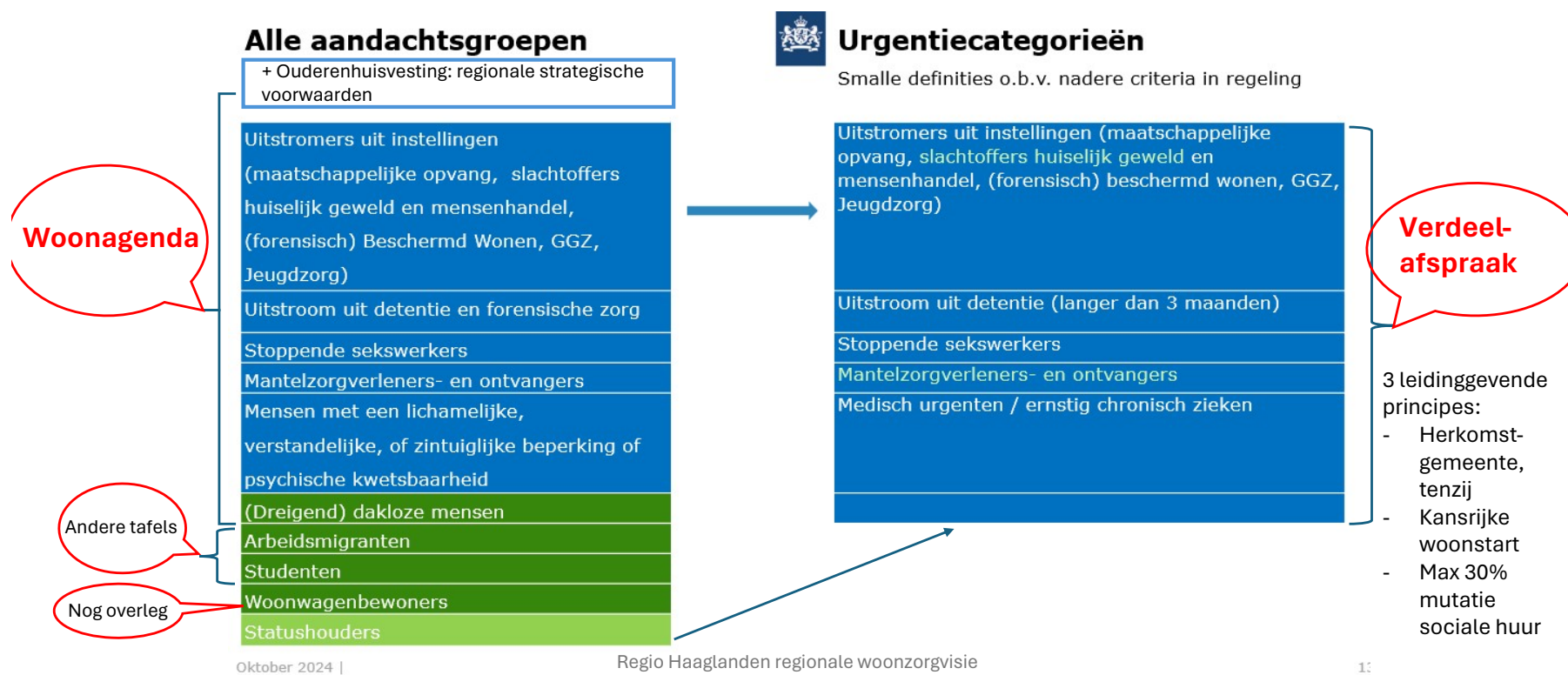
De vervolgaanpak is per aandachtsgroep verschillend. Met een duiding in figuur 8 brengen we dit schematisch in beeld.

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

Dat betekent een groot tekort in het aantal woningen dat beschikbaar is, of in die prijs categorie nog meer verdrukking voor reguliere

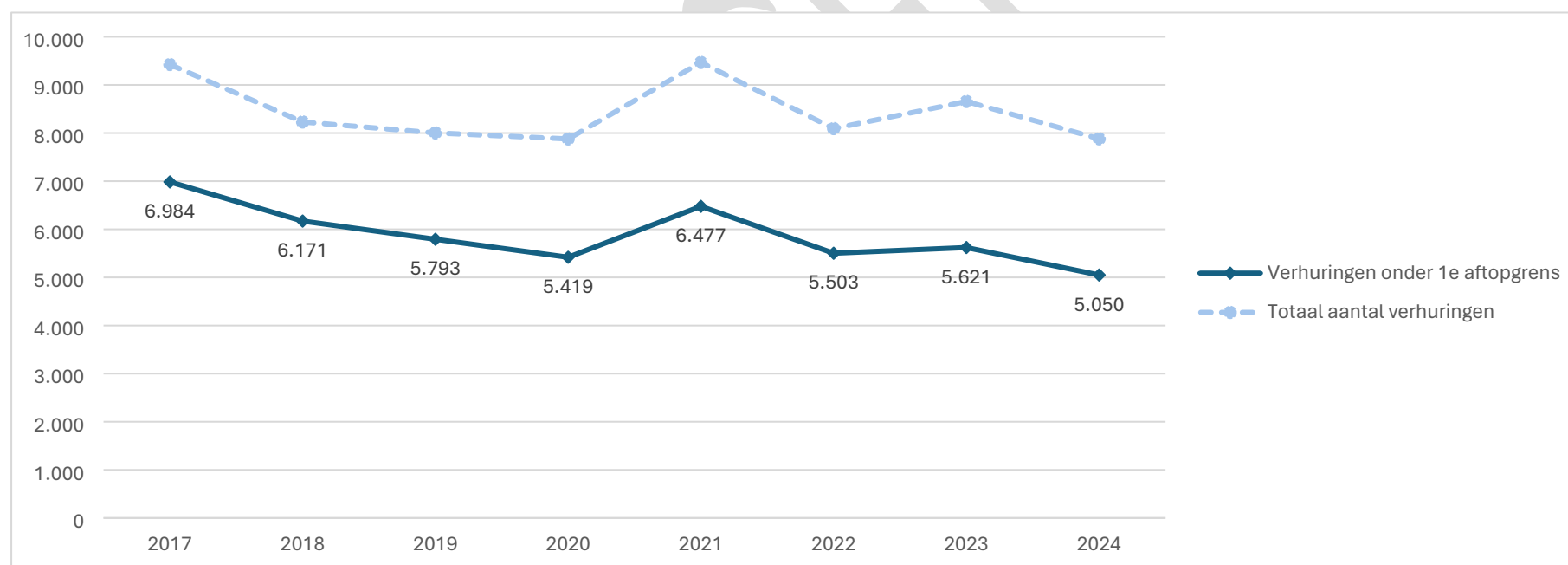
⁴ In deze paragraaf wordt gerekend met afgeronde getallen om een beeld te schetsen van de omvang van de opgave. In het rapport van Companen worden precieze getallen gebruikt, waardoor de uitkomsten kunnen afwijken.

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

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 urgentieverstrekingsproces, 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 urgentieverstrekingsproces (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 woonwagplaatsen. 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 woonwagplaatsen, 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

CONCEPT