Gemeente Wassenaar



WOONVISIE 2021-2025

Grip op wonen

WOONVISIE WASSENAAR 2021-2025

In de Woonvisie Wassenaar 2021-2025 wordt het woonbeleid voor de komende vier jaar geschetst. De titel van de visie is 'Grip op Wonen'. Hiermee wordt de basis gelegd voor een woonbeleid gericht op realisatie met meer grip op in te zetten instrumenten en een actieve monitoring. Hierdoor worden resultaten inzichtelijk voor zowel de raad als onze maatschappelijke stakeholders. Wanneer wenselijk kan het woonbeleid op basis van de monitoring bijgestuurd worden.

De vorige woonvisie uit 2016 is geschreven op een kantelpunt in de woningmarkt. De woningmarkt was net hersteld van de woningmarkcrisis en diverse wetten essentieel voor het woonbeleid waren recent ingevoerd (Huisvestingswet 2014 en Woningwet 2015). De impact van de herstellende woningmarkt en de nieuwe wetgeving waren op dat moment nog niet helder.

De afgelopen jaren is de woningmarkt niet alleen hersteld, maar volledig tot bloei gekomen. Hierdoor zijn woningprijzen enorm toegenomen en is er opnieuw schaarste ontstaan.

In deze woonvisie wordt op basis van een analyse, taken die op gemeenten afkomen vanuit landelijk beleid en interviews met stakeholders invulling gegeven aan de opgaven. Uit de analyse blijkt dat de druk op de woningmarkt hoog blijft gezien de voorziene bevolkingsontwikkeling. Dit betekent een nadrukkelijke rol voor de gemeente om de schaarse ruimte voor nieuwbouw zo gericht mogelijk in te zetten.

Kwaliteit en opbouw van de woningvoorraad

In lijn met demografische ontwikkelingen worden op jaarbasis 50 t/m 75 woningen toegevoegd aan de woningvoorraad. Rekening houdend met planuitval en vertragingen bedraagt het bouwprogramma circa 950 woningen tot aan 2030. Een groot aandeel hiervan wordt gebouwd op de ANWB-locatie. Een locatie die interessant is voor woningzoekenden in de gehele Haagse regio. Ook is het nodig om een ruimtelijke verkenning te starten voor nieuwe locaties dichter bij of in de kern van Wassenaar. Om aan te sluiten bij de vraag vanuit Wassenaar wordt ingezet op een bouwprogramma van 25% sociaal, 50% middelduur en 25% duur. Uitgangspunt is dat de bouwprogramma's aansluiten bij de lokale behoefte.

Het woningbouwprogramma bestaat uit gemeentelijke en particuliere locaties. Het meeste grip hebben we op onze eigen, gemeentelijke locaties. Daarom nemen we de locaties Den Deijl, De Gemeentewerf en Kerkehout in ontwikkeling. Gezamenlijk wordt hier 25% sociale huur gerealiseerd. Voor de locatie Den Deijl wordt nog in 2020 gestart met de projectvoorbereiding. Op deze locatie worden voornamelijk middeldure huur- en koopwoningen gerealiseerd. Hiermee worden mogelijkheden geboden voor jong volwassenen en jonge gezinnen en wordt de doorstroming gestimuleerd. Voor de locaties Gemeentewerf en Kerkehout wordt aan de hand van ontwikkelscenario's begonnen met de planvoorbereiding. In het voorjaar van 2021 worden de uitkomsten hiervan voorgelegd aan de raad ter voorbereiding op verdere besluitvorming.

Transformatie van bestaande gebouwen naar wonen en woningsplitsing kunnen de druk in de woningmarkt verlichten. De woonvisie biedt hier wanneer wenselijk ruimte voor. Hierbij wordt een onderscheid gemaakt tussen 'wenselijke woningsplitsing' en 'onwenselijke woningsplitsing'.

Beschikbaarheid en Betaalbaarheid

Om meer grip te krijgen op woningbouw wordt er actiever gebruik gemaakt van het hiervoor beschikbare publiekrechtelijke en privaatrechtelijke

instrumentarium. Uitgangspunten met betrekking tot woningbouwcategorieën en instandhoudingstermijn voor de doelgroep worden vastgelegd in een doelgroepenverordening en het bestemmingsplan.
Met behulp van anterieure contracten worden met ontwikkelende partijen privaatrechtelijke afspraken gemaakt over het te realiseren woningbouwprogramma. Hierbij wordt actief gestuurd op betaalbaarheid door realisatie van voldoende sociale huurwoningen en woningen voor de middeninkomens.

Zelfbewoningsplicht dwingt huiseigenaren de aangekochte woning zelf te bewonen en voorkomt aankoop ten behoeve van verhuur. Het voorkomt dat nieuwbouwwoningen als beleggingsobject opgekocht worden. Nu het instrument van zelfbewoningsplicht vaker wordt ingezet en wetgeving in voorbereiding is, gaat ook Wassenaar de zelfbewoningsplicht toepassen.
Per nieuwbouwproject wordt bekeken of en hoe er een zelfbewoningsplicht opgelegd kan worden.

Betaalbare woningen moeten via de woonruimteverdeling op een rechtvaardige wijze worden verdeeld. Hierbij wordt ook van particuliere verhuurders gevraagd, bij nieuwe ontwikkelingen, deel te nemen aan Woonnet-Haaglanden en te verhuren conform de geldige huisvestingsverordening. Voor nieuwe locaties worden hier anterieure(?) afspraken over gemaakt.
Net als nu het geval is, wordt aan de corporaties gevraagd om optimaal gebruik te maken van de mogelijkheden die lokaal maatwerk biedt. Hiermee kan 25% van de vrijkomende woningen met voorrang worden toegewezen aan inwoners uit Wassenaar.
Het aantal senioren en ouderen neemt toe in Wassenaar. Vaak wonen zij in een grondgebonden woning. Door het bouwen van appartementen in verschillende prijscategorieën wordt ingezet op het vergroten van de doorstroming waardoor er meer woningen voor gezinnen in de bestaande bouw beschikbaar komen. Door grotere corporatiewoningen aan te bieden in het geliberaliseerde segment ontstaat ook voor gezinnen met een middeninkomen een mogelijkheid om een betaalbare woning te huren. Ook deze mogelijkheid van doorstroming wordt in overleg met de corporaties geboden. Er moeten dan wel voldoende sociale huurwoningen bijkomen.

Verhuur aan arbeidsmigranten en voor toeristische doeleinden (Airbnb) kan tot overlast leiden. Zo nodig ontwikkelen we beleid om dit te voorkomen. Dat geldt ook voor leegstand.

Wonen en Zorg

Per 1 januari 2022 is Wassenaar verantwoordelijk voor nieuwe cliënten Beschermd Wonen. Om deze doelgroep goed te kunnen ondersteunen is het van belang dat er voor elke inwoner een sluitend aanbod beschikbaar is dat inwoners in staat stelt om zo zelfstandig mogelijk te wonen in de eigen omgeving en/of hier naar een intramurale periode zo snel mogelijk terug te keren.

Om aan de gemeentelijke opgave invulling te geven, is het nodig dat er voldoende woningen beschikbaar komen voor nieuwe cliënten Beschermd Wonen en uitstromers uit instellingen. Dit betreft zowel zelfstandige als geclusterde woonvormen. Hiervoor worden regionale afspraken gemaakt over de huisvesting van uitstromers en worden convenantsafspraken gemaakt met de woningcorporaties voor de huisvesting van kwetsbare

doelgroepen. Sociale woningbouw voor de doelgroep Beschermd en Beschut Wonen wordt voorzien op de gemeentelijke locaties De Gemeentewerf en Kerkehout.

Standplaatshouders

Gemeenten hebben de taak gekregen om een nieuw standplaatsenbeleid te ontwikkelen, mede op basis van het kader dat hiertoe door het Rijk is geschetst en de lokale behoefte. In Wassenaar is behoefte aan uitbreiding van het aantal plaatsen op de woonwagenlocaties. Daarom wordt voorgesteld om te kijken naar mogelijkheden voor nieuwe standplaatsen.

Vergunninghouders

De Rijksoverheid bepaalt elk half jaar het aantal vergunninghouders die gemeenten moeten huisvesten.
Het aantal te huisvesten vergunninghouders wordt de taakstelling genoemd. Op het behalen van deze taakstelling wordt toezicht gehouden door de provincies.
Naast huisvesting die geboden wordt door de woningcorporaties is het belangrijk dat er een passend aanbod van voorzieningen aanwezig is om deze doelgroep die onbekend is met de Nederlandse systemen een goede start te laten maken. Denk bijvoorbeeld aan de inschrijving bij de gemeente, het vinden van een school en het zoeken naar werk. Gemeente, corporaties, vluchtelingenwerk en het COA werken hier samen. Waar nodig wordt deze samenwerking verder verstevigd. Over de huisvesting van vergunninghouders worden werkafspraken gemaakt met de woningcorporaties.

Een duurzame woningvoorraad

Binnen de aanpak van de lokale energie strategie draagt Wassenaar bij aan de afspraken uit het klimaatakkoord. Samen met woningeigenaren wordt gestreefd naar reductie van de energiebehoefte en lokale opwek van warmte. De woningcorporaties zijn met 2.900 woningen hierbij een belangrijke partij. Er wordt samengewerkt binnen de klimaattafel. Binnen de klimaattafel worden bottom-up nieuwe duurzaamheidsinitiatieven ontwikkeld. In een participatietraject met de samenleving en stakeholders wordt de transitievisie warmte opgesteld. Bij het opstellen van een omgevingsvisie wordt gekeken hoe klimaatadaptief bouwen onderdeel uit kan maken van het ruimtelijk beleid.

Uitvoering van de woonvisie

De opgaven die op de gemeente afkomen vragen om meer grip en meer inzicht. Afspraken over monitoring maken daarom onderdeel uit van deze woonvisie.
Dit maakt het mogelijk om de voortgang te bewaken en het beleid bij te stellen wanneer daar aanleiding toe is.

Samenvatting 3
1. Inleiding 8
1.1 Aanleiding en doelstelling 9
1.2 Bestaand beleid 10
1.3 Totstandkoming van deze woonvisie 10
1.4 Uitvoering en evaluatie 10
1.5 Leeswijzer 11

2. Wettelijke kaders en Regionale ontwikkelingen 12
2.1 Wettelijke kaders 13
2.2 Rol van de provincie 14
2.3 Samenwerking met de woningcorporaties 15
2.4 Regionale samenwerking 15

3 Analyse woningmarkt Wassenaar 17
3.1 Samenstelling Woningvoorraad 18
3.2 Prijsniveau van de Woningvoorraad 19
3.3 Prognoses 24
3.4 Uitgelicht: jong volwassenen (18 t/m 30 jaar) 24

4 Kwaliteit en opbouw van de woningvoorraad 25
4.1 Nieuwbouw 26
4.2 Kwalitatief woningbouwprogramma 26
4.3 Woningbouwprogramma 26
4.4 Transformaties, splitsen en woonunits 29
4.5 Midden en lange termijn perspectief woningbouw 30

5 Beschikbaarheid en Betaalbaarheid 31
5.1 Instrumenten gericht op ontwikkeling 32
5.1.1. De Doelgroepenverordening 32
5.1.2. Het bestemmingsplan 32
5.1.3. Het anterieure contract 32
5.1.4. Zelfbewoningsplicht 32
5.1.5. Vereveningsfonds sociale woningbouw 33
5.2 Woonruimteverdeling 33
5.2.1. Woningcorporaties en particuliere verhuurders 33
5.2.2. Lokaal maatwerk 33

5.3 Stimuleren van de doorstroming 34
5.3.1. Meebewegen met de vergrijzing 34
5.3.2. Grote corporatiewoningen vrijmaken voor starters en middeninkomens 34
5.4 Het gebruik van de woning 35

6 Wonen en Zorg 37
6.1 Wonen en zorgdoelgroepen 38
6.2 Beschermd wonen & Maatschappelijke Opvang en Uitstromers 39
6.2.1 Doelgroepen 39
6.2.2 Invulling geven aan de opgave beschermd wonen 40
6.3 Zorg voor ouderen 41
6.3.1. Toenemende druk op de zorg 41
6.3.2. Omgaan met vergrijzing 42

7 Overige doelgroepen 43
7.1 Standplaatsen voor woonwagens 43
7.1.1 Lokale ontwikkelingen woonwagenbeleid 43
7.1.2 Ruimte voor beperkte uitbreiding van standplaatsen 43
7.2 Vergunninghouders 44

8 Een duurzame woningvoorraad 45
8.1 De lokale aanpak 45
8.1.1. Corporaties: 60% CO_2-reductie in 2040 46
8.1.2. Transitievisie Warmte (TVW) 46
8.1.3. Klimaattafel 46
8.1.4. Monitoring 47
8.2 Klimaatadaptief bouwen 48

9 Uitvoering van de woonvisie 49
9.1 Grip op wonen 49
9.2 Sturen op beleid 49
9.3 Sturing op woningbouwprogramma 49
9.4 Uitvoeringsparagraaf 52
Bijlage 1: Geïnterviewde instanties 55
Bijlage 2: Wettelijke Woningwetregio Haaglanden, Midden-Holland Rotterdam 55
Bijlage 3: Woonwensen onderzoek onder jong volwassenen 56
Bijlage 4: Zorgdoelgroepen 57
Bijlage 5: Indicatieve woningbouwprogrammering 60

1 | INLEIDING

In deze woonvisie beschrijft de gemeente Wassenaar haar visie op wonen voor de periode 2021-2025. Wassenaar is een aantrekkelijke woongemeente met een hoog voorzieningen niveau. Dit wil Wassenaar ook blijven. Wassenaar kent veel groen dat kan worden onderscheiden in de kuststrook met zee, strand en duinen, cultuurhistorie met monumentale landgoederen en buitenplaatsen en agrarisch veenweidegebied. Dit diverse aanbod van groen en ruimte, middenin de zeer verstedelijkte metropool-regio, biedt ideale omstandigheden voor recreanten en geeft ruimte om te ademen. Wassenaar wil haar groen graag behouden, maar haar inwoners tegelijkertijd kansen bieden op het vinden van een passende en betaalbare woning. Hiervoor is het nodig om woningen toe te voegen aan de bestaande woningvoorraad.

Deze woonvisie beschrijft niet alleen de ambities en de inhoudelijke opgave, maar ook de wijze waarop deze gerealiseerd kunnen worden.

De woonvisie vormt de basis voor de woningbouw, het woonbeleid en de prestatie-afspraken met de corporaties. De woonvisie wordt onder de Woningwet gezien als vastgesteld volkshuisvestelijk beleid en vormt daarmee de basis voor de prestatie-afspraken met de woningcorporatie. De visie vindt zijn doorwerking ook in verordeningen, beleidsregels, bestemmingsplannen en privaatrechtelijke afspraken met ontwikkelende partijen.



1.1 Aanleiding en doelstelling

De vorige woonvisie uit 2016 is geschreven op een kantelpunt in de woningmarkt. De woningmarkt was net hersteld van de woningmarkcrisis en diverse wetten essentieel voor het woonbeleid waren recent ingevoerd (Huisvestingswet 2014 en Woningwet 2015). De impact van de herstellende woningmarkt en de nieuwe wetgeving waren op dat moment nog niet helder.

De afgelopen jaren is de woningmarkt niet alleen hersteld, maar volledig tot bloei gekomen. Woningprijzen zijn enorm toegenomen ondanks maatregelen om de maximale leencapaciteit van huishoudens te beperken en is er opnieuw schaarste ontstaan. Jong volwassenen en jonge gezinnen, maar ook doelroepen die aangewezen zijn op wonen in combinatie met zorg kunnen moeilijk een woning vinden. De doorstroming stagneert door de grote vraag naar- en het beperkte aanbod van woningen. Waar de woningmarkt in 2016 in evenwicht leek te komen is de woningmarkt in 2020 over de gehele linie vastgelopen.

De ambities van het Rijk, provincie en gemeente Den Haag (Den Haag internationale stad van Vrede en Recht) voor het aantrekken van internationale instellingen versterken de lokale economie en het draagvlak voor instellingen in de onderwijs en cultuursector maar zorgen ook voor een extra druk op de lokale woningmarkt van Wassenaar.

Nadat de gemeentelijke rol in de sturing op woningcorporaties met de woningwet in 2015 al is aangescherpt, wordt er door de huidige druk in de woningmarkt steeds meer gebruik gemaakt van andere mogelijkheden om in grote delen van de woningmarkt in te grijpen. Denk hierbij bijvoorbeeld aan de mogelijkheid om middeldure huur in het bestemmingsplan op te nemen, de mogelijkheid om bij nieuwbouw de verplichting op te leggen om een nieuwbouwwoning zelf te gaan bewonen en regels met betrekking tot de verhuur van woningen voor toeristische doeleinden tot aan boetes voor langdurige leegstand van woningen.

De noodzaak tot sturen en een belangrijke rol hierin voor gemeenten zijn ook terug te vinden in het sociaal domein waar een belangrijke vraag naar huisvesting voortkomt uit de vergrijzing, de extramuralisatie en decentralisatie opgaven van Beschermd Wonen en de jeugdzorg. De rol van de centrumgemeenten wordt kleiner en opgaven worden meer evenwichtig over de regiogemeenten verdeeld. De vraag vanuit bijzondere doelgroepen zal verder toenemen. Afhankelijk van internationale ontwikkelingen kan dit ook gelden voor de huisvesting van statushouders die zich in Nederland vestigen.

Op het gebied van verduurzaming wordt er meer gevraagd van gemeenten. Voor een belangrijk gedeelte gaat het hierbij om op duurzame wijze te voorzien in stroom en warmte voor huishoudens. In 2021 moet iedere gemeente beschikken over een transitievisie warmte.

De hierboven genoemde ontwikkelingen vragen om een actievere rol van overheden in het woondomein. Dit verklaart ook de titel en doelstelling van deze woonvisie: GRIP OP WONEN.



1.2 Bestaand beleid

De afgelopen woonvisie is opgesteld in 2016.
De kernkwaliteiten die destijds genoemd zijn voor Wassenaar gelden ook nu nog en dragen bij aan het aantrekkelijke woonklimaat in Wassenaar. De nabijheid van vliegvelden en ruime woningen maakt Wassenaar bijvoorbeeld aantrekkelijk voor expats.

Kernkwaliteiten gemeente Wassenaar

- Mooie groene woongemeente vlakbij zee
- Ruime woningen
- Sociaal hechte wijken
- Een hoog voorzieningenniveau en goede zorginfrastructuur
- Veel recreatiemogelijkheden voor sport en natuur
- Goede geografische ligging dicht bij steden en in nabijheid van de vliegvelden
- Schiphol en Rotterdam The Hague Airport.
- Sociale cohesie en bloeiend verenigingsleven

Begin 2019 heeft er een midterm review plaatsgevonden van de woonvisie uit 2016. In de midterm review is met name aandacht besteed aan nieuwe kaders van hogere overheden en het coalitieakkoord. In de woonvisie uit 2016 zijn opgaven en ambities goed beschreven, er is minder aandacht besteed aan het beschikbare instrumentarium en monitoring.

In de structuurvisie 'Wassenaar 2025 Landgoed aan Zee' wordt omschreven dat Wassenaar zich profileert als 'Landgoed aan zee' waarmee de gemeente de bewustwording van de groene en cultuurhistorische kwaliteiten van Wassenaar wil vergroten. Het belang van groen en cultuurhistorie vormen in Wassenaar belangrijke pijlers voor afwegingen in het ruimtelijk domein. Dit verandert met deze woonvisie niet.

In het coalitieakkoord 2018-2022 staan de belangrijkste uitgangspunten voor het volkshuisvestelijk beleid voor de lopende coalitieperiode zoals de wens om 25% sociaal te realiseren.

1.3 Totstandkoming van deze woonvisie

Op 17 december 2019 heeft de gemeenteraad de Startnotitie Woonvisie Wassenaar vastgesteld. In de Startnotitie is aangekondigd om langs de volgende stappen te komen tot een nieuwe woonvisie:

1. De huidige woningmarkt van Wassenaar wordt in kaart gebracht.
2. Actueel (woon)beleid wordt geïnventariseerd.
3. Ontwikkelrichtingen worden uitgewerkt die richting geven aan de nieuwe visie.
4. Op basis van de ontwikkelrichtingen worden gesprekken gevoerd met stakeholders en bestuurders.
5. De uitkomsten worden gebundeld en verwerkt in een nieuwe visie. Een visie die opgenomen kan worden in de Omgevingsvisie.

Ter invulling van stap 1 is er een woningmarktmonitor opgesteld. Met behulp van de woningmarktmonitor is de markt niet alleen eenmalig in kaart gebracht, maar wordt deze ook gevolgd.

De monitor is online beschikbaar op: https://was.incijfers.nl/dashboard/woningmarktmonitor. De inventarisatie van het actuele woonbeleid heeft plaatsgevonden. Het eigen beleid, regionaal beleid en veranderingen van Rijksbeleid vormen input voor deze woonvisie. Op basis hiervan zijn ontwikkelrichtingen geschetst en besproken met stakeholders en de raad. Er hebben interviews plaatsgevonden met bestuurders van de woningcorporaties, de huurdersorganisaties, zorgpartijen een makelaar en een ouderenorganisatie. Een overzicht van de gehouden interviews met externe partijen vindt u in bijlage 1. Deze interviewronde is in de plaats gekomen van expertmeetings ten gevolge van Covid-19. De ontwikkelrichtingen zijn tevens besproken met de gemeenteraad en het college. Om zicht te krijgen op de woonwensen van de belangrijke doelgroep jongvolwassenen (van 18 t/m 30 jaar) heeft er een enquête plaatsgevonden. De resultaten hiervan zijn verwerkt in deze woonvisie. De woonvisie levert input aan de omgevingsvisie van Wassenaar.

1.4 Uitvoering en evaluatie

In deze woonvisie worden op basis van de bestaande kwaliteiten van Wassenaar, de uitgangspunten uit het

coalitieakkoord en de ontwikkelingen in de woningmarkt waaronder Rijks- en regionaal beleid de belangrijkste opgaven geschetst en uitgangspunten voor het nieuw woonbeleid vastgelegd. De uitwerking en implementatie van het beleid vinden veelal plaats via verordeningen, beleidsregels, prestatieafspraken en bestemmingsplannen.

Deze woonvisie kent verschillende beleidsvoornemens die nader uitgewerkt worden. Hiervoor wordt na vaststelling van de woonvisie in de gemeenteraad een uitvoeringsprogramma opgesteld. Hierin wordt een planning en een capaciteits- en middelenraming opgenomen.

Daar waar de kernkwaliteiten van Wassenaar voor langere tijd vastliggen is de woningmarkt het afgelopen decennia snel veranderd. In 2010 was er nog sprake van een overschot aan woningen en waren er financieringsproblemen terwijl in 2020 de woningprijzen naar een nieuwe toppunt zijn gestegen en de hypotheekrente naar een historisch dieptepunt is gedaald. Bij het schrijven van deze woonvisie valt nog niet te voorspellen wat de middellange en lange termijn gevolgen zijn ten gevolge van Covid-19. Economische stagnatie kan van invloed zijn op de vraag naar woningen en ingezette ontwikkeling van het werken op afstand kan het aanbod van te transformeren gebouwen en locaties vergroten. Om de uitvoering te bewaken en te toetsen of de uitgangpunten nog steeds opgaan, wordt de woonvisie twee jaar na vaststelling geëvalueerd.

1.5 Leeswijzer

Na deze inleiding wordt in hoofdstuk 2 een overzicht gegeven van wettelijke kaders en regionale ontwikkelingen die van invloed zijn op het regionale woonbeleid. In hoofdstuk 3 vindt u een analyse van de lokale woningmarkt. Deze is gebaseerd op de woningmarktmonitor 2019-2020. In de hoofstukken 4 tot en met 6 worden beleidsvoornemens geformuleerd op het gebied van: Kwaliteit van de woningvoorraad (H4), Beschikbaarheid en Betaalbaarheid (5) en Wonen en Zorg (6). Hoofdstuk 7 heeft betrekking op de bijzondere doelgroepen.
In hoofdstuk 8 wordt het duurzaamheidsbeleid geschetst voor de woningmarkt. Ondanks dat het duurzaamheidsbeleid in de eerste plaats via de lokale warmtevisie wordt vormgegeven, is het belangrijk om



de beleidsvoornemens mee te nemen in de woonvisie ten behoeve van prestatieafspraken. Tot slot wordt in hoofdstuk 9 het sturingskader voor het woondomein beschreven. Met behulp van dit sturingskader kan de raad optimaal invulling geven aan haar kaderstellende en controlerende bevoegdheden. Met de woningmarktmonitor wordt ook voor inwoners van Wassenaar een transparant beeld gegeven van de ontwikkelingen in de lokale woningmarkt.

2 | WETTELIJKE KADERS EN REGIONALE ONTWIKKELINGEN





2.1 Wettelijke kaders

Woonbeleid en woningbouw kennen veel wettelijke kaders. In deze paragraaf worden enkele belangrijke wettelijke kaders beschreven:

De Woningwet 2015

Voor de uitvoering van het woonbeleid is de Woningwet van 2015 belangrijk. In de Woningwet 2015 wet staan aangescherpte regels over het taakgebied van woningcorporaties en het toezicht. Daarnaast wordt de invloed van gemeenten en huurders op het beleid van corporaties versterkt. In deze wet is ook geregeld dat corporaties naar redelijkheid moeten bijdragen aan het gemeentelijk woonbeleid mits er een actueel woonbeleid is. In de praktijk betekent dit dat corporaties en gemeenten, samen met huurdersorganisaties afspraken maken over de investeringen met het oog op de beleidsdoelen verwoord in een woonvisie.

De huisvestingswet 2014

In 2014 is de huidige Huisvestingwet aangenomen. De Huisvestingswet biedt gemeenten de mogelijkheid om in een huisvestingsverordening regels vast te leggen over de toewijzing van huurwoningen en over het bepalen van de urgentievolgorde voor woningzoekenden. Daarnaast kunnen wijzigingen in de woningvoorraad vergunningsplichtig worden gesteld. Bijvoorbeeld bij het onttrekken of samenvoegen van woonruimte, het overgaan tot kamerverhuur of het splitsen van woonruimte. Er is een wijziging in voorbereiding die het mogelijk maakt voor gemeenten om randvoorwaarden te stellen aan vakantieverhuur van woningen.

Wlz en Wmo

De overgang van de Algemene Wet Bijzondere Ziektekosten (AWBZ) naar de Wet langdurige zorg (Wlz) en Wet maatschappelijke ondersteuning (Wmo) in

2015 heeft de komende jaren een grote impact op het gemeentelijk woonbeleid. In de toekomst wonen minder mensen met zorg in een instelling en meer zelfstandig. Beschermd Wonen wordt een taak van álle gemeenten, nu zijn dat de centrumgemeenten. Het doel van beschermd wonen als taak voor álle gemeenten is mensen met een psychische kwetsbaarheid zoveel mogelijk in de wijken te ondersteunen. Dat vraagt een basisniveau van voorzieningen en kennis, geschikte woningen, en samenwerking tussen en met gemeenten, ketenpartners en zorgverzekeraars.

Ruimtelijk beleid en besluitvorming

Nieuwe woningbouwplannen moeten passen binnen vastgesteld ruimtelijk beleid of er moet een afwijking hiervan mogelijk gemaakt worden. Het proces van de ruimtelijke besluitvorming is tijdrovend. De Omgevingswet bundelt en moderniseert de wetten voor de leefomgeving. Hierbij gaat het onder meer om wet- en regelgeving over bouwen, milieu, water, ruimtelijke ordening en natuur. 26 bestaande wetten worden vervangen voor de Omgevingswet. In deze wet is ook meer aandacht voor participatie. De invoering is nu voorzien voor 1 januari 2022.



Besluit Bouwwerken Leefomgeving

Bouwregelgeving vanuit het Rijk bepaalt in grote mate de kwaliteit en de energieprestaties van woningen. Gelijktijdig met de invoering van de nieuwe Omgevingswet wordt ook het Besluit Bouwwerken Leefomgeving ingevoerd. Nieuwe woningen moeten voldoen aan de BENG-norm voor bijna energieneutrale gebouwen. De CO_2 uitstoot van gebouwen wordt teruggebracht door het beperken van de energiebehoefte, beperken van het fossiel energiegebruik en het benutten van hernieuwbare energie. Woningen worden niet meer aangesloten op het aardgas.

Hypotheekregelgeving

Regelgeving voor het verkrijgen van een hypotheek beïnvloedt de leenmogelijkheden van huishoudens en kan van invloed zijn op de koop- of huurbeslissing. In zijn algemeenheid is de regelgeving voor het verkrijgen van een hypotheek de afgelopen jaren aangescherpt waardoor bijkomende kosten bij het verkrijgen van een woning niet meer uit de hypotheek kunnen worden betaald.

Woonwagen- en standplaatsenbeleid

Tot aan 1999 was er een woonwagenwet. Vanuit het deconcentratiebeleid van destijds was iedere gemeente verplicht om een locatie voor woonwagenbewoners te hebben met maximaal 15 standplaatsen. Vanaf 1999 maakt het Woonwagenbeleid onderdeel uit van het gemeentelijke woonbeleid. De verplichting om woonwagenplaatsen te realiseren is vervallen. Van diverse kanten, onder meer door bewonersorganisaties, het Europees Hof voor de Rechten van de Mens, het College voor de Rechten van de Mens en de Nationale Ombudsman is aangegeven dat het beleidskader dat ontwikkeld is bij de intrekking van de Woonwagenwet niet meer voldoet. Aangegeven wordt dat er behoefte is aan een nieuw kader voor het gemeentelijk woonwagen- en standplaatsenbeleid. Daartoe heeft het Rijk een nieuw Beleidskader gemeentelijk woonwagen- en standplaats opgesteld.

2.2 Rol van de provincie

De provincie heeft een coördinerende, stimulerende en controlerende rol bij woningbouw en de uitvoering van specifieke regelgeving. Coördineren doet de provincie bijvoorbeeld door het opstellen van behoefteprognoses en het maken van woningbouwafspraken met de ver-

schillende regio's. Voor het stimuleren van woningbouw stelt de provincie kennis beschikbaar en ondersteuning voor complexe opgaven. Ook is zij partner in de lobby richting het Rijk. Lokale woningbouwplannen moeten passen binnen het ruimtelijk beleid van de provincie en mogen niet strijdig zijn met provinciale belangen. De afspraken over woningbouw worden gemaakt via regio's.

2.3 Samenwerking met de woningcorporaties

De woningcorporaties zijn een belangrijke partner bij de uitvoering van het woonbeleid. Volgens de Woningwet moeten woningcorporaties zich vooral richten op het bouwen, verhuren en beheren van sociale huurwoningen aan mensen met een laag inkomen of aan mensen die om andere redenen moeilijk passende huisvesting kunnen vinden. Woningcorporaties mogen onder voorwaarden maatschappelijk vastgoed beheren, investeren in verduurzaming en mogen investeren in de omgeving van de woningen die ze bezitten. Denk bij dit laatste aan het onderhoud van het eigen groen rondom hun complexen. Ook mogen woningcorporaties initiatieven van hun huurders ondersteunen, een huismeester in dienst hebben en een bijdrage leveren aan woonmaatschappelijk werk. Corporaties leveren ook een belangrijke bijdrage aan de taakstelling die vanuit het Rijk aan gemeenten wordt opgelegd voor het plaatsen van vergunninghouders.

De corporaties zijn daarom meer dan alleen een verhuurder van woningen. Zij zijn een maatschappelijke partner in de volle breedte. Daarom maakt de gemeente prestatieafspraken met woningcorporaties over niet alleen de beschikbaarheid en betaalbaarheid van woningen, maar ook over duurzaamheid en leefbaarheid. De huurderorganisatie zijn mede opsteller en ondertekenaar van deze prestatieafspraken.

2.4 Regionale samenwerking

Op basis van de Woningwet 2015 zijn er 19 woningwetregio's benoemd. Deze woningwetregio's vormen de kernwerkgebieden van woningcorporaties. Wassenaar maakt onderdeel uit van de woningmarktregio "Haaglanden Midden-Holland Rotterdam". Binnen de woningmarktregio concentreert de samenwerking zich met name op de regio Haaglanden. Voor deze regio is een bestuurlijke tafel wonen in het leven geroepen waarbinnen de bestuurders van de regio verschillende vraagstukken omtrent het wonen bespreken en afstemmen. Ook de corporaties werken samen binnen hetzelfde regionale verband. Concrete en voor de inwoners zichtbare producten waarop samengewerkt wordt zijn:

- De woonruimteverdeling via Woonnet Haaglanden
- De huisvestingsverordening (regionaal afgestemd en lokaal vastgesteld)
- De beleidsregel urgentiebepaling (regionaal afgestemd en lokaal vastgesteld)

De bestuurlijke tafel is ook het aanspreekpunt vanuit de provincie voor regionale ontwikkelingen op het gebied van wonen. De provincie maakt afspraken met de regio Haaglanden in plaats van met individuele gemeenten. Deze afspraken worden gemaakt aan de hand van:

- De regionale woonvisie
- Regionale woningmarktafspraken
- Een jaarlijks regionale woningbouwprogrammering met als onderlegger de gemeentelijke bouwprogramma's.

De bovenstaande onderwerpen hebben een min of meer verplichtend karakter. Daarnaast wordt er samengewerkt op diverse andere onderwerpen zoals duurzaamheid, standplaatsen voor woonwagens, lobby richting het Rijk etc. Nieuw is de samenwerking op het gebied van huisvesting van uitstromers uit Beschermd Wonen, Maatschappelijke Opvang en Jeugdinstellingen. Regionaal worden afspraken gemaakt over de opvang van deze uitstromers.

Het lokale woonbeleid wordt beïnvloed door regionale afspraken en uitgangspunten vanuit de provincie.





3 | ANALYSE WONING-MARKT WASSENAAR

In dit hoofdstuk wordt een analyse gegeven van de woningmarkt in Wassenaar, deze is gebaseerd op de woningmarktmonitor aangevuld met gegevens die via https://www.waarstaatjegemeente.nl/ ontsloten worden. Iedere paragraaf wordt afgesloten met een korte conclusie.

3.1 Samenstelling Woningvoorraad

	Wassenaar	Haaglanden, Midden-Holland, Rotterdam	Nederland
Gemiddelde oppervlakte	142 m²	100 m²	115 m²
Gemiddelde bouwjaar	1959	1967	1969
Woningen met bouwjaar 2010+	2,10%	5,40%	6,50%
% appartementen	28,10%	58,30%	35,90%
% eengezinswoningen	71,90%	41,70%	64,10%
Sociale huur	26%	35,0%	29,40%
Particuliere huur	17,80%	16,10%	13,10%
Koop	56,20%	48,90%	57,50%
Woningmutaties per 1000 woningen 2019	4,9	7,7	9,2

Tabel Basisgegevens woningvoorraad (BAG/ABF)

Wassenaar kent begin 2020, 12.222 woningen. In de bovenstaande tabel zijn enkele basisgegevens van de woningvoorraad in Wassenaar vergeleken met wettelijke woningwetregio Haaglanden, Midden-Holland, Rotterdam (zie bijlage 2 voor de samenstelling woningwetregio).

Wat opvalt is dat de woningvoorraad in Wassenaar relatief ruim is en relatief oud. Zowel in vergelijking met de woningwetregio als in vergelijking met Nederland. Er is in Wassenaar het afgelopen decennium beperkt bijgebouwd. Het percentage woningen dat is gebouwd vanaf 2010 betreft 2,1% van de woningvoorraad tegenover 5,4% in de woningwetregio en 6,5% in Nederland.

Wassenaar kent relatief veel eengezinswoningen en relatief weinig appartementen ten opzichte van zowel het regionale als het landelijke gemiddelde.

De woningvoorraad in Wassenaar kent relatief veel particuliere huur. Het gemiddeld ligt met 17,8% boven het regionale en boven het landelijke gemiddelde. Het percentage koopwoningen wijkt met 56,2% voornamelijk naar boven af in vergelijking met het regionale gemiddelde. Het percentage sociale huur wijkt met 26% naar beneden af zowel in vergelijking met het regionale als het landelijke gemiddelde.

Het aantal woningmutaties in Wassenaar is met 4,9 mutaties per 1.000 woningen heel beperkt ten opzichte van zowel het regionale als het landelijke gemiddelde. Dit betekent dat de kansen om in- en door te stromen in Wassenaar beperkt zijn.

Conclusie

Grote woningen zijn aantrekkelijk voor gezinnen waaronder expats, maar komen mede door het beperkte aanbod van appartementen en nieuwbouw beperkt vrij. De beperkte hoeveelheid appartementen en nieuwbouw leiden ook tot een laag aantal woningmutaties. Het aandeel vrije sector huur in Wassenaar ligt bovengemiddeld, dit komt waarschijnlijk door een constante vraag van expats naar kwalitatief goede en ruime woningen. Gezamenlijk geven deze indicatoren een beeld van een lokale woningmarkt die relatief weinig ruimte biedt aan inwoners van Wassenaar om een stap in hun wooncarrière te zetten.

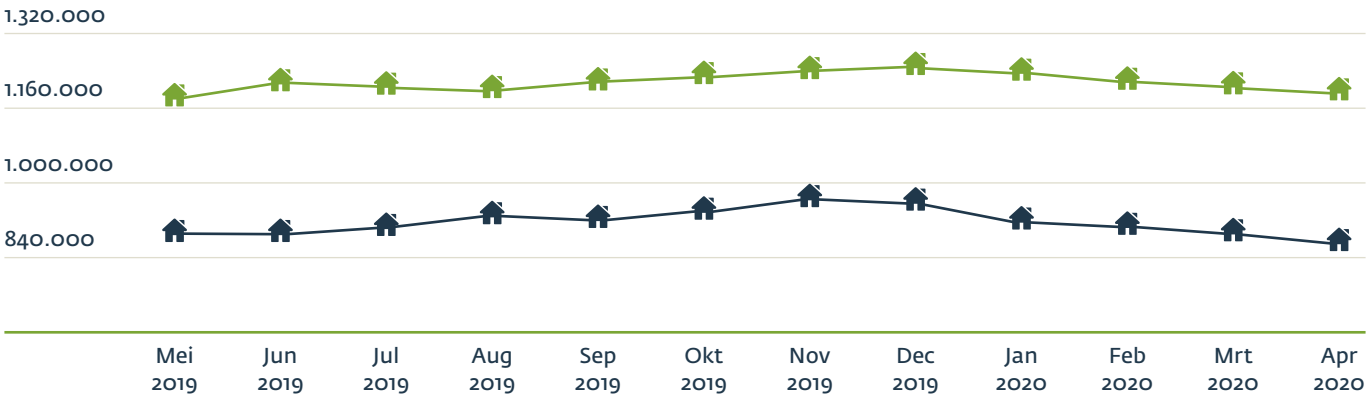
3.2 Prijsniveau van de Woningvoorraad

Het prijsniveau van het aantal woningen wordt onderverdeeld naar woningen in de koopsector, de particuliere huursector en de sociale huursector.

Koopwoningen

Een woning kopen is in Wassenaar duur. Zowel de mediane vraagprijs van € 875.767,- als de gemiddelde vraagprijs van € 1.189.575,-. liggen hoog[1] .

Mediane- en gemiddelde vraagprijs
Wassenaar



Gemiddelde vraagprijs per m²
€ per m²

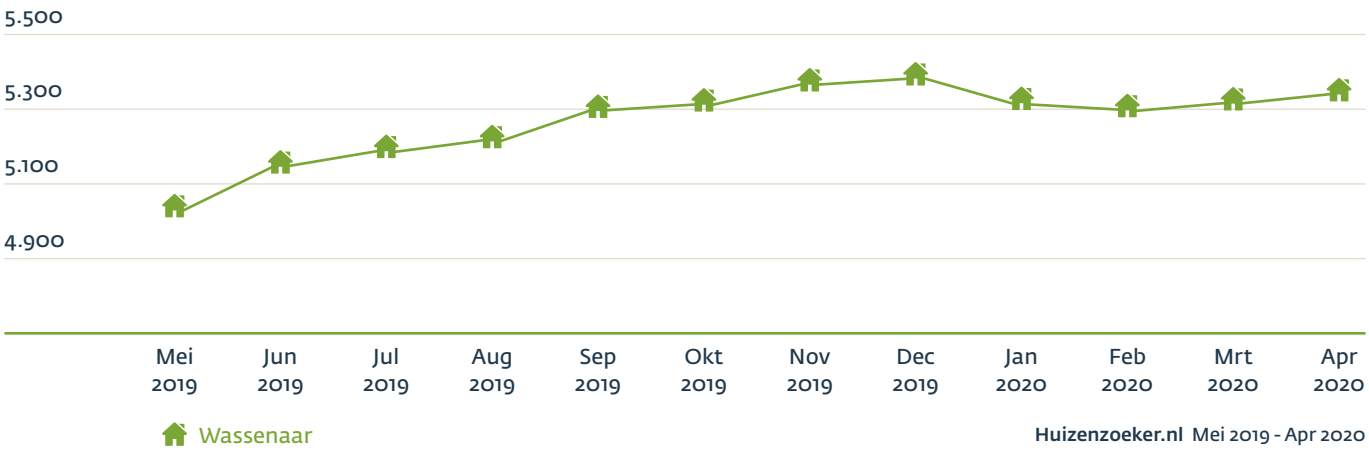


Fig. 11.

1 *De mediaan ligt lager door het aanbod van enkele zeer dure woningen die het gemiddelde onevenredig beïnvloeden. De mediaan is daarmee voor Wassenaar een betere maatstaaf om naar de betaalbaarheid van woningen te kijken.*

Zowel de gemiddelde als de mediane vraagprijs zijn gestegen in 2019. Beiden lijken in 2020 te stabiliseren tot licht af te nemen ten opzichte van de piek rond november – december 2019. De vraagprijs per vierkante meter wordt vaak gebruikt om woningen binnen en tussen gemeenten te vergelijken. In Wassenaar is de gemiddelde vraagprijs in maart 2020, € 5.336,- per m². Ter vergelijking in Den Haag ligt deze op ca. € 3.350 per m².

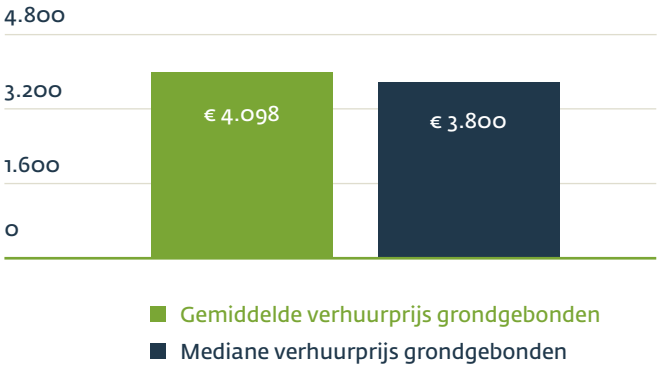


De Particuliere huur

Het percentage particuliere huur ligt in Wassenaar relatief hoog. Dit geldt ook voor de prijs van particuliere huurwoningen.

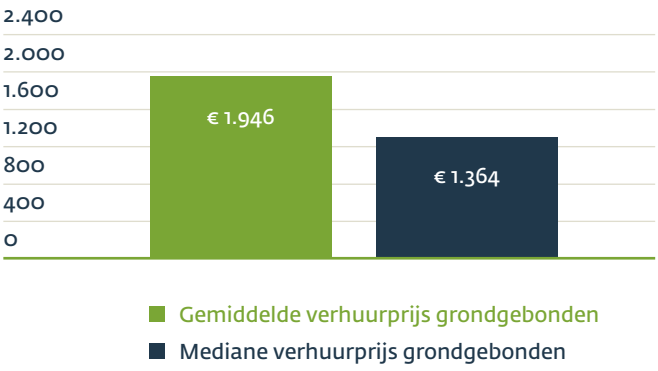
Gemiddelde m² prijs grondgebonden	€ 18,40 Wassenaar

Verhuurprijs grondgebonden Wassenaar



Gemiddelde m² prijs appartementen	€ 17,04 Wassenaar

Verhuurprijs appartementen Wassenaar



Pararius 2019

Uit cijfers op www.waarstaatjegemeente.nl blijkt dat het netto besteedbaar inkomen van huurders in de particuliere huur sterk afwijkt van regionale en landelijke gemiddelden. In Wassenaar is het netto besteedbaar inkomen van een huishouden in de particuliere sector € 67.000,-, in de woningwetregio is dit € 35.300,- en landelijk € 35.200,-. In de woningmarktmonitor 2019 – 2020 is geconstateerd dat van de 118 verhuringen in 2019 in het particuliere segment er slechts vijf een huurprijs hadden van onder de € 900,-. Het particuliere aanbod is in Wassenaar met name toegankelijk en afgestemd op hogere inkomens.

Conclusie

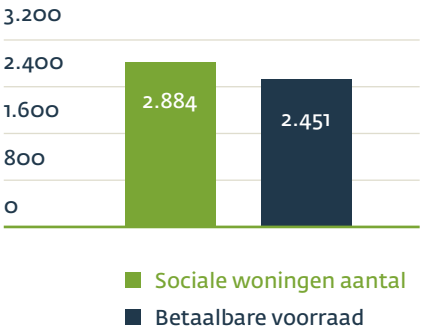
De beperkte ruimte in de lokale woningruimte werkt ook door in de woningprijzen. De woningprijzen liggen niet alleen hoog omdat de woningen gemiddeld groter zijn, maar ook de prijs per m² is in Wassenaar een stuk hoger dan bijvoorbeeld in Den Haag. De hoge prijzen gelden zowel in de vrije sector huurmarkt als de koopmarkt. Het ver bovengemiddelde besteedbaar inkomen van huishoudens in de vrije sector huur bevestigt het beeld dat deze markt voornamelijk beschikbaar is voor hogere inkomens waaronder expats.

De sociale huur – corporatie huur

Wassenaar kent 2.884 sociale huurwoningen. Van dit aantal bevinden zich 2.451 woningen in de betaalbare voorraad. Onder de betaalbare voorraad worden woningen verstaan tot de hoge aftoppingsgrens voor meerpersoonshuishoudens van minimaal 3 personen (2020 – max. € 663,40).

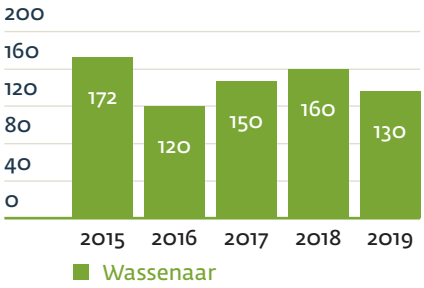
In de woningmarktmonitor 2019-2020 is geconstateerd dat het aantal verhuringen onder druk staat doordat woningen beperkt beschikbaar komen en dat het aantal reagerende woningzoekenden stijgt. Dit leidt niet tot een stijging van de prijzen. De verhuring van sociale huurwoningen vanuit de corporatiesector is sterk gereguleerd. Het is daarom niet verwonderlijk dat de huurprijsklassen, de prijsniveaus binnen de sociale huur in Wassenaar overeenkomen met regionale en landelijke cijfers.

Sociale huurwoningen en betaalbare voorraad
Wassenaar, aantal



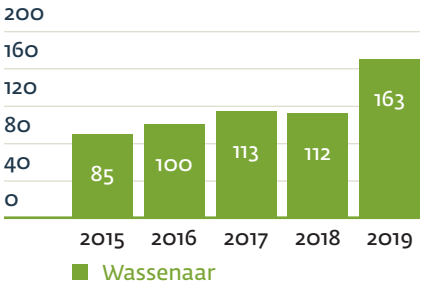
Jaarmonitor Haaglanden 2019

Verhuringen totaal
Aantal



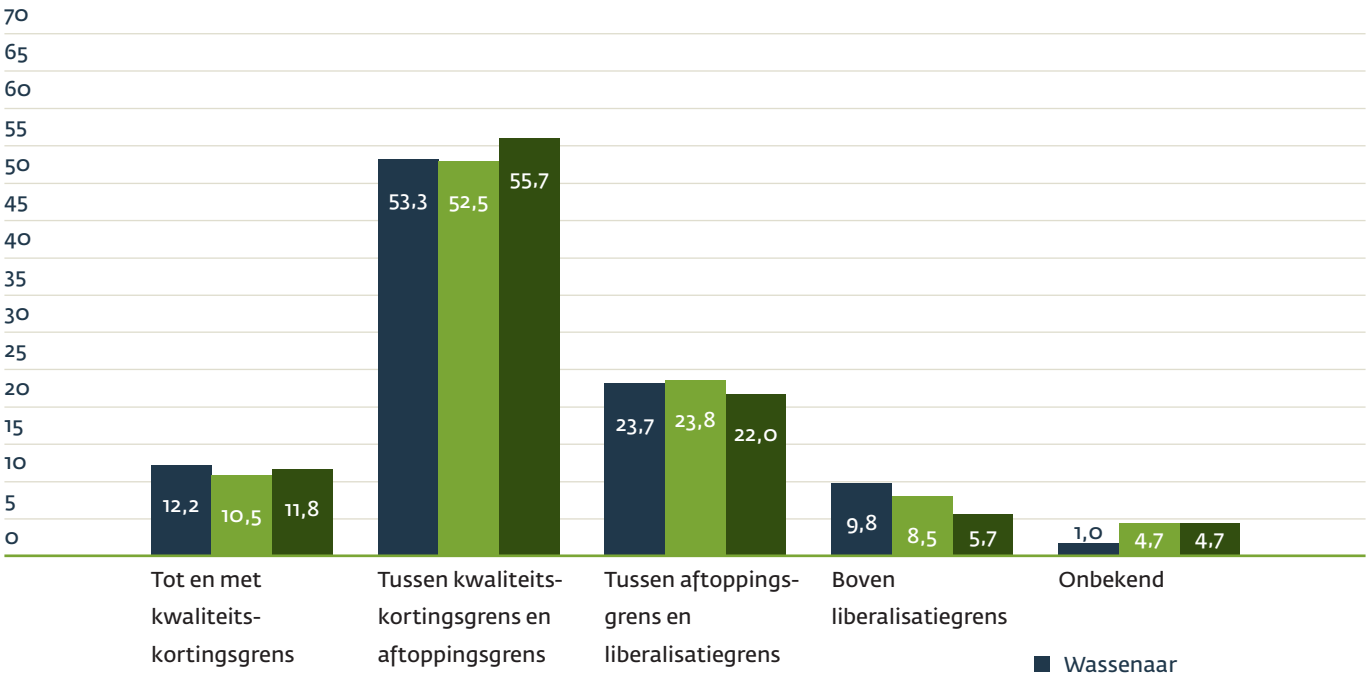
TB Wassenaar 2015 - 2019

Reactiegraad (exclusief nieuwbouw)
Aantal



TB Wassenaar 2015 - 2019

Bron: Tabellenboek Wassenaar 2018 - 2019



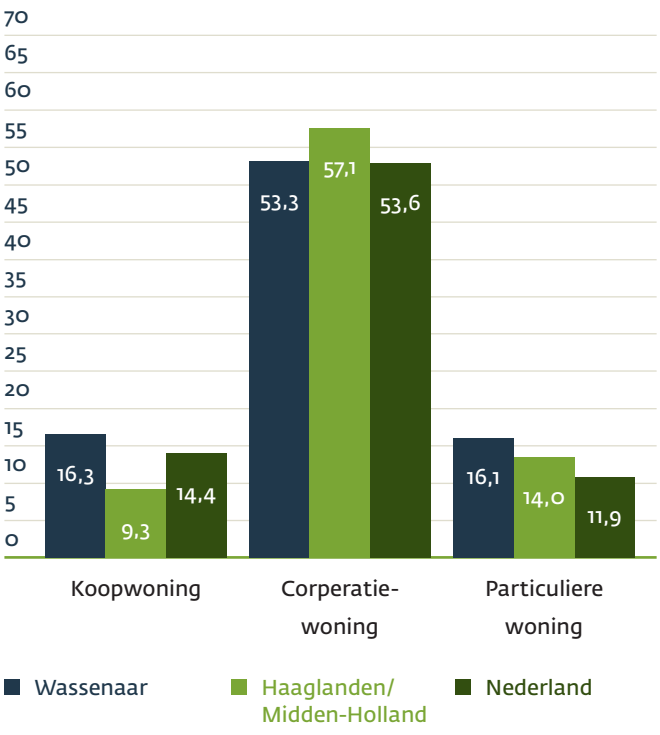
Samenstelling voorraad corporatiewoningen naar huurprijsklasse, 2018.

Bron: www.waarstaatjegemeente.nl

Tot en met kwaliteitskortingsgrens	t/m. € 432,51
Tussen kwaliteitskortingsgrens en aftoppingsgrens	€ 432,51 - € 663,4*
Tussen aftoppingsgrens en liberalisatiegrens	€ 737,14
Boven liberalisatiegrens	Vanaf € 737,14

Huurprijsklasse 2020 **Dit betreft zowel de 1e als 2e aftoppingsgrens*

In de grafiek hieronder wordt aangegeven welk percentage van de bewoners behoort tot de doelgroep die op basis van het (gezins)inkomen in aanmerking komt voor huurtoeslag. In Wassenaar ligt dit percentage tussen het gemiddelde voor de woningwetregio en Nederland.



Doelgroep huurtoeslag (cijfers 2018)

Bron: www.waarstaatjegemeente.nl

Conclusie

Geconstateerd kan worden dat de druk op de sociale huurmarkt groot is. Er is veel vraag en het beschikbare aanbod van vrijkomende woningen neemt af. De voorraad van sociale huurwoningen naar prijsklasse wijkt niet af van het aanbod in de woningwetregio en landelijke gemiddelden. Dit geldt ook voor het percentage bewoners van sociale huurwoningen dat recht heeft op huurtoeslag.

3.3 Prognoses

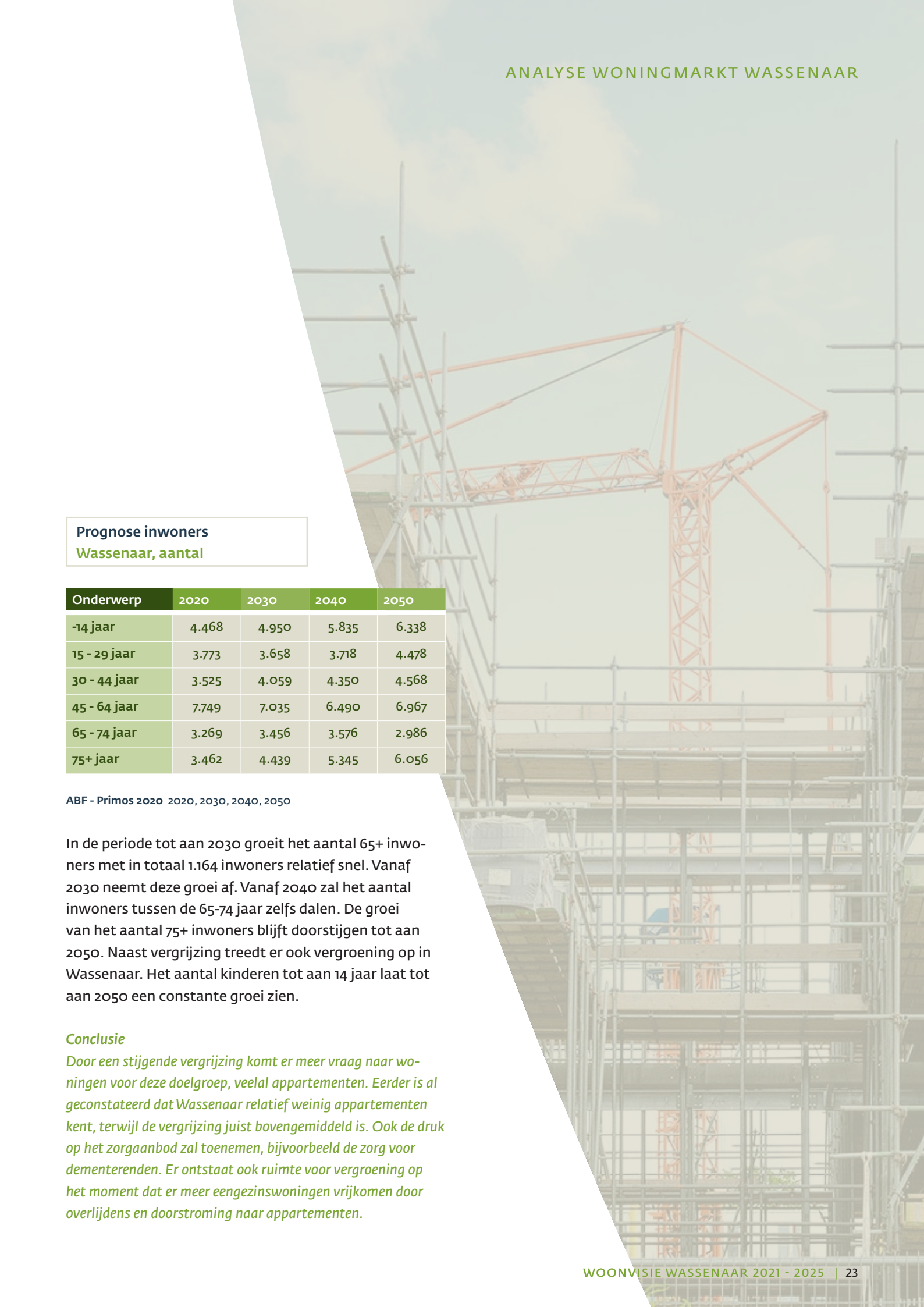
Prognoses over de toekomst van de bevolkings- en huishoudensontwikkeling vormen een belangrijk vertrekpunt voor het inschatten van de benodigde hoeveelheid woningen. Deze prognoses zijn modelmatige inschattingen van de werkelijkheid en worden met regelmaat aangepast. Hoe groter het schaalniveau waarop deze prognoses gedaan worden, hoe betrouwbaarder deze zijn. Dat betekent voor de gemeente Wassenaar dat kleine aanpassingen in de modellen tot relatief grote fluctuaties kunnen leiden. Het is daarom van belang om niet alleen naar de prognoses van de gemeente Wassenaar te kijken, maar ook naar die van buurgemeenten of de regio. Wijzen de modellen regionaal op groei, dan betekent dat ook een hogere druk op de markt in Wassenaar.

	2030	2040
Bevolking Wassenaar, aantal	26.600	29.310
Huishoudens Wassenaar, aantal	12.160	12.460
Bevolkingsgroei t.o.v. 2018 Wassenaar	5,3%	11,8%
Huishoudensgroei t.o.v. 2018 Wassenaar	5,4%	8,0%

Prognoses bevolkingsen huishoudensgroei

ABF - Primos 2020 2030, 2040

Begin 2020 kent Wassenaar 26.250 inwoners en 11.430 huishoudens. De verwachting is dat zowel het aantal inwoners als het aantal huishoudens groeit. De groei in huishoudens is met name voorzien in de periode tot aan 2030. Het aantal huishoudens neemt in deze periode volgens de prognoses toe met 730. In deze periode wordt met name een groei in het aantal eenpersoonshuishoudens verwacht. Om de groei te accommoderen is voldoende woningbouw noodzakelijk.



Prognose inwoners
Wassenaar, aantal

Onderwerp	2020	2030	2040	2050
-14 jaar	4.468	4.950	5.835	6.338
15 - 29 jaar	3.773	3.658	3.718	4.478
30 - 44 jaar	3.525	4.059	4.350	4.568
45 - 64 jaar	7.749	7.035	6.490	6.967
65 - 74 jaar	3.269	3.456	3.576	2.986
75+ jaar	3.462	4.439	5.345	6.056

ABF - Primos 2020 2020, 2030, 2040, 2050

In de periode tot aan 2030 groeit het aantal 65+ inwoners met in totaal 1.164 inwoners relatief snel. Vanaf 2030 neemt deze groei af. Vanaf 2040 zal het aantal inwoners tussen de 65-74 jaar zelfs dalen. De groei van het aantal 75+ inwoners blijft doorstijgen tot aan 2050. Naast vergrijzing treedt er ook vergroening op in Wassenaar. Het aantal kinderen tot aan 14 jaar laat tot aan 2050 een constante groei zien.

Conclusie

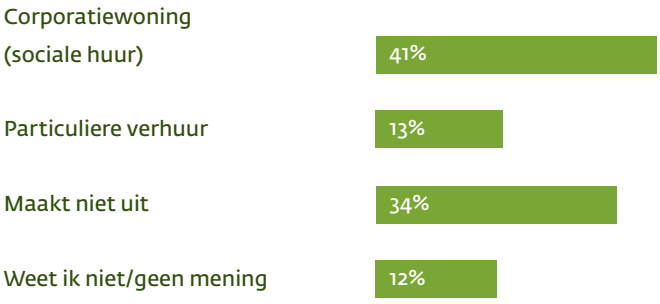
Door een stijgende vergrijzing komt er meer vraag naar woningen voor deze doelgroep, veelal appartementen. Eerder is al geconstateerd dat Wassenaar relatief weinig appartementen kent, terwijl de vergrijzing juist bovengemiddeld is. Ook de druk op het zorgaanbod zal toenemen, bijvoorbeeld de zorg voor dementerenden. Er ontstaat ook ruimte voor vergroening op het moment dat er meer eengezinswoningen vrijkomen door overlijdens en doorstroming naar appartementen.

3.4 Uitgelicht: jongvolwassenen (18 t/m 30 jaar)

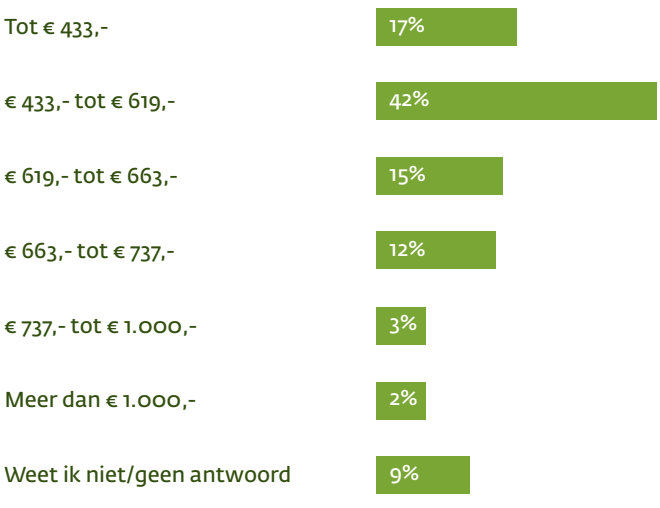
Naast de bestaande gegevens uit de woningmarktmonitor heeft er een verdieping plaatsgevonden naar de woonwensen van jongvolwassenen door middel van een woonwensenonderzoek.In bijlage 3 wordt een samenvatting gegeven van de uitkomsten. Uit het onderzoek blijkt dat veel jong volwassenen graag in Wassenaar blijven wonen. Veelal zijn zij hiervoor op zoek naar een huurwoning of een goedkopere koopwoning.

Deze vragen zijn alleen beantwoord door de respondenten die een huurwoning zoeken.

Heb je voorkeur voor een corporatiewoning of een woning via particuliere verhuur? (n=169)

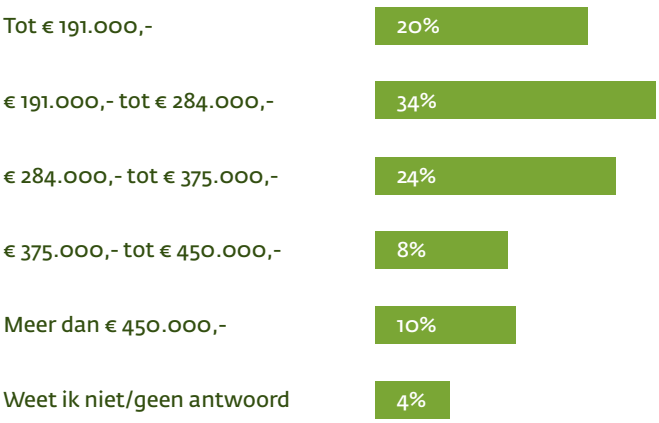


Wat wil/kun je per maand maximaal aan huur betalen? (n=169)



Deze vragen zijn alleen beantwoord door de respondenten die een koopwoning zoeken.

In welke prijscatergorie zoek je een koopwoning, gelet op jouw budget en mogenlijkheden (n=84)



Bron: Woonwensenonderzoek Moventem 2020.

Jongvolwassenen die nog thuis wonen zijn vaker op zoek naar een appartement, studio, tiny house of kamer. Jongvolwassenen die al een eerste stap gezet hebben op de woningmarkt zijn op zoek naar een groter appartement of gezinswoning. Aangegeven wordt dat het lastig is om een woning te vinden. Om invulling te geven aan hun woonwensen is een grote groep bereid om ook buiten de gemeente naar een woning te zoeken. Opvallend is dat een aanzienlijk deel van de groep die bereid is de gemeente te verlaten verwacht later weer terug te keren.

Conclusie

Om in te spelen op de woonwensen van jongvolwassenen zijn met name betaalbare woningen nodig. Woningen in de sociale huur, veelal appartementen voor starters, maar ook (nieuwe) woonvormen als studio's, tiny houses en kamers. Voor jongvolwassenen die door willen stromen, zijn betaalbare eengezinswoningen belangrijk.



4 | KWALITEIT EN OPBOUW VAN DE WONINGVOORRAAD

Wassenaar wil een gemeente zijn voor een brede groep inwoners; oud en jong, vermogend en met een bescheiden inkomen, gezinnen en alleenstaand. Om een vitaal dorp te blijven en lucht te geven aan de woningmarkt wil Wassenaar meer woningen bouwen. De ruimte in Wassenaar is echter beperkt. Voor de nieuwbouw van woningen kiest Wassenaar voor de volgende uitgangspunten.

Uitgangspunten:

- Het bouwen van voldoende woningen (circa 50 t/m 75 woningen per jaar) om tegemoet te komen aan de vraag in Wassenaar mede gezien de druk uit de regio;
- Een evenwichtig woningbouwprogramma met 25% sociaal op gemeentelijke locaties (incl. opgave Beschermd Wonen) en 25% sociaal op locaties van derden. Dit is een streven op programmaniveau. Per locatie is maatwerk mogelijk.
- Het bieden van kansen aan jonge huishoudens doormiddel van het bouwen van betaalbare woningen en/of het genereren van doorstroming daar waar mogelijk;
- Het verduurzamen van de woningvoorraad doormiddel van sloop en nieuwbouw;
- Nieuwe ontwikkelingen moeten bijdragen aan een evenwichtige en duurzame ontwikkeling van buurten en wijken.
- Nieuwe ontwikkelingen passen binnen het karakteristieke en groene karakter van Wassenaar.

4.1 Nieuwbouw

Toevoeging van minimaal 50-75 woningen per jaar zoals opgenomen in het coalitieakkoord 2018-2022 met ruimte om de opgelopen achterstand vanaf 2018 in te lopen. Voor de periode tot en met 2030 wordt daarom in lijn met de huidige prognose rekening gehouden met een netto toevoeging van circa 730 woningen. Aangezien woningbouwplannen om verschillende redenen kunnen vertragen is het gebruikelijk om rekening te houden met een overcapaciteit van 30%. Dit betekent dat er plannen voor in totaal circa 950 woningen in voorbereiding worden genomen. Afhankelijk van de ontwikkelingen in de lokale woningmarkt kan dit aantal wijzigen.
Het huidige woningbouwprogramma bestaat voor een groot gedeelte uit de ANWB-locatie. Hiermee lijkt de programmering cijfermatig redelijk met de vraag overeen te komen, maar zal de praktijk zijn dat de ANWB-locatie voor een groot gedeelte invulling geeft aan een regionale en Haagse vraag naar woonruimte. In bijlage 5 vindt u een overzicht van de woningbouwprogrammering op basis van harde en zachte plannen.

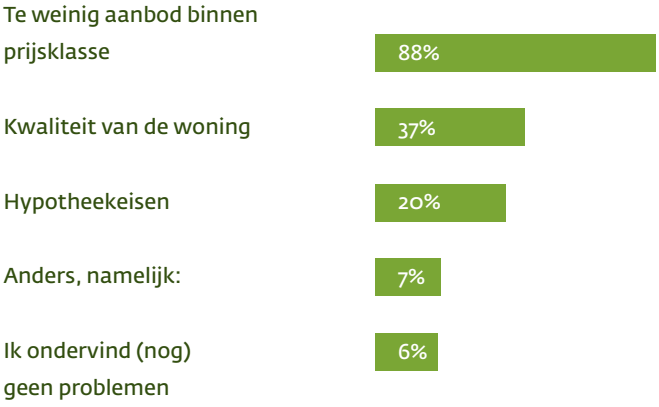
4.2 Kwalitatief woningbouwprogramma

Wassenaar kent een dure woningvoorraad terwijl er meer vraag is naar betaalbare woningen. Om hierin te voorzien wordt ingezet wordt op een kwalitatieve verdeling van 25% sociale huur, 50% middeldure koop- en huurwoningen en 25% dure woningen. De vraag naar betaalbare woningen blijkt onder andere uit het onderzoek naar de woonwensen van jongvolwassenen. Van de respondenten die een koopwoning ambiëren is 54% op zoek naar een woning onder de € 284.000,-, nog eens 24% is op zoek naar een woning tot maximaal € 375.000,- . Zij geven aan dat er te weinig aanbod in de gewenste prijsklasse beschikbaar is. Het sociale programma wordt evenwichtig verdeeld over de gemeentelijke locaties en de locaties van derden. Op gemeentelijke locaties wordt ook invulling geven aan de opgave voor Beschermd Wonen.

Deze vraag is alleen beantwoord door de respondenten die actief op zoek zijn naar een koopwoning.

Deze vragen zijn alleen beantwoord door de respondenten die actief op zoek zijn naar een koopwoning.

Welke problemen ondervind je bij het vinden van een koopwoning? (n=67)



Voor de nieuwbouw wordt primair ingezet op doorstroming om optimaal gebruik te kunnen maken van de schaarse ruimte. Dit betekent dat er met name appartementen gebouwd worden, waardoor er meer bestaande eengezinswoningen vrij kunnen komen. De bouw van appartementen richt zich voornamelijk op inwoners vanuit Wassenaar en zal bestaan uit gemengde programma's waardoor verschillende inkomensklassen in een nieuwbouwcomplex een plek kunnen vinden. Gezien de omvang en de ligging van de ANWB-locatie zal deze ontwikkeling zich voor een belangrijk deel richten op woningzoekenden in de Haagse-regio. Voor de aanschaf van een eerste woning verstrekt Wassenaar via de SVn startersleningen voor woningen met een koopprijs tot en met € 310.000,-

4.3 Woningbouwprogramma

Prognose inwoners
Wassenaar, aantal

Wassenaar	Aantal
Projectomvang bruto	1.072
Te slopen woningen	76
Projectomvang netto	996

Woningbouwprogrammering 2020 - 2030

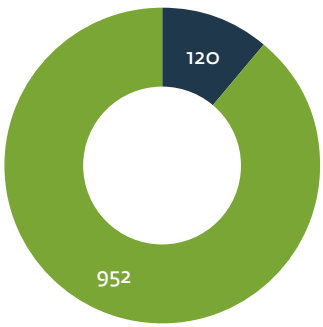
Het woningbouwprogramma van Wassenaar wordt gevormd door een optelsom van verschillende veelal kleine tot middelgrote projecten. Vaak zijn dit private initiatieven. De gemeente Wassenaar heeft beperkt eigen grond in bezit en voert geen actief grondbeleid. Dat wil zeggen dat er geen beleid is om gronden ten behoeve van ontwikkelingen aan te kopen. De ontwikkelstrategie in Wassenaar richt zich met name op het ruimtelijk faciliteren van initiatieven van private partijen en woningcorporaties. Hierdoor wordt de sturingscapaciteit van de gemeente zelf beperkt. Het woningbouwprogramma zoals hieronder opgenomen betreft een momentopname. Jaarlijks wordt deze geactualiseerd.

Het woningbouwprogramma bestaat uit gemeentelijke locaties en particuliere locaties. Het uitgangspunt van 25% sociaal geldt voor zowel de gemeentelijke locaties als de particuliere locaties. Op gemeentelijke locaties wordt als onderdeel van het sociale programma ook ingezet op het realiseren van woonvormen voor Beschermd Wonen.

Het totale woningbouwprogramma bestaat bij het schrijven van deze woonvisie uit 1072 woningen.
Na aftrek van 76 te slopen sociale huurwoningen worden er in totaal 966 woningen toegevoegd.

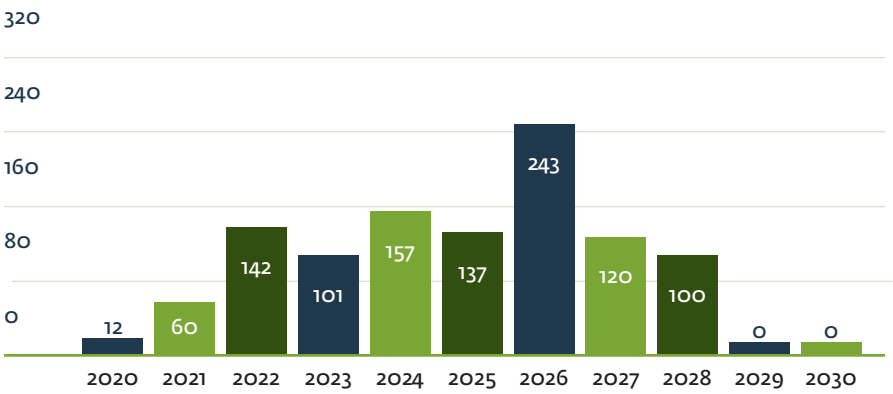


Woningbouw naar type
aantal



Eensgezinswoningen
Meergezinswoningen

Geplande bouw
Wassenaar, aantal

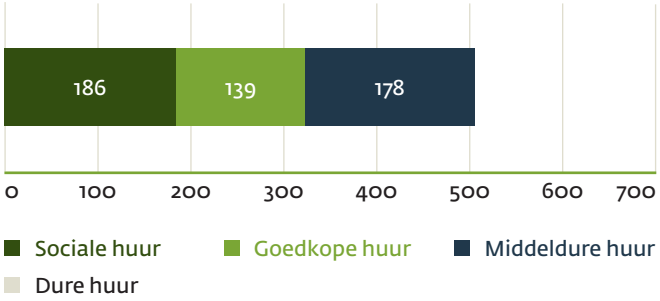


Woningbouwprogrammering 2020 - 2030 2020

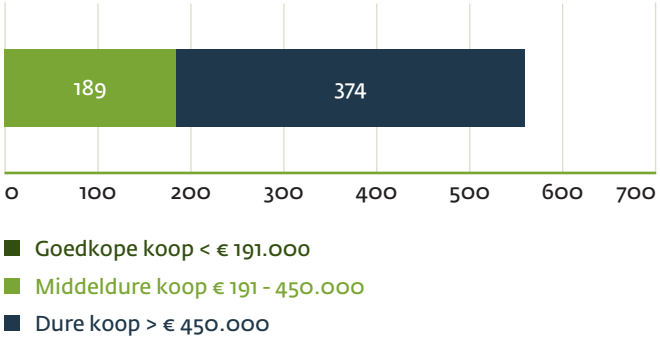
Er worden in Wassenaar slechts beperkt eengezinswoningen gebouwd. In het totale programma zijn er momenteel 120 eengezinswoningen opgenomen. Met een beperkte hoeveelheid beschikbare ruimte en een groeiende vergrijzing wordt er door marktpartijen en woningcorporaties ingezet op het bouwen van appartementen. Dit geeft mogelijkheden voor doorstroming.

Diverse projecten zoals de Ridderlaan-Poortlaan fase 2, Havenkade 71 en de Stompwijckstraat worden momenteel voorbereid. Dit zal met name vanaf 2021 in toenemende mate tot de oplevering van woningen leiden. De projecten in Wassenaar zijn over het algemeen beperkt in omvang. Uitzondering hierop is de ANWB-locatie.

Geplande bouw - huurwoningen
Wassenaar, aantal



Geplande bouw - koopwoningen
Wassenaar, aantal



Pararius 2019

Er worden in totaal 325 nieuwe sociale huurwoningen gebouwd. Hiermee komt de netto toevoeging (gecorrigeerd voor sloop) van sociale huur op 25% van het woningbouwprogramma. Van de 325 sociale huurwoningen staan er momenteel 125 geprogrammeerd voor de ANWB-locatie. Naast sociale huur staan er 178 middeldure huurwoningen in de programmering. Een groot gedeelte van de programmering bestaat uit koopwoningen in het dure segment vanaf € 450.000,- (374 woningen).

Kansen voor extra woningbouw liggen er mogelijk op de Gemeenwerf en in Kerkehout. Met het aangekondigde vertrek van de ANWB wordt er een nieuw plan ontwikkeld voor deze locatie. Dit kan leiden tot extra woningen.

Jaarlijks wordt de raad aan de hand van de woningmarktmonitor geïnformeerd over het woningbouwprogramma en de voortgang binnen de projecten.

Particuliere locaties

Op de particuliere locaties wordt in 2021 begonnen met de bouw van de Ridderlaan-Poortlaan fase 2, dit betreffen 93 appartementen voor de doelgroep senioren. Het programma is divers en bestaat uit sociale huur, middeldure huur en koop. Ook de locaties Havenkade 71 (35 dure koopwoningen) en de Stompwijckstraat (87 sociale huur) kennen waarschijnlijk hun start bouw in 2021. Deze locaties zijn in eerste instantie interessant voor senioren die willen doorstromen. De verwachting is dat zij (betaalbare) eengezinswoningen voor jongvolwassen achterlaten.

Voor de ANWB-locatie worden in 2021 nieuwe kaders aan de raad voorgelegd. Dit programma is interessant voor verschillende doelgroepen; starters op de woningmarkt, gezinnen en senioren. Gezien de locatie, dragen deze woningen niet alleen bij aan de behoefte in Wassenaar maar ook aan de behoefte aan woningen in Den Haag. Met het vertrek van de ANWB kan het aantal te realiseren woningen op deze locatie verder toenemen. Het totale woningbouwprogramma op particuliere locaties bestaat bij het schrijven van deze woonvisie uit 831 woningen. Na aftrek van 76 te slopen sociale huurwoningen worden er in totaal 755 woningen toegevoegd. Er worden 256 nieuwe sociale huur-

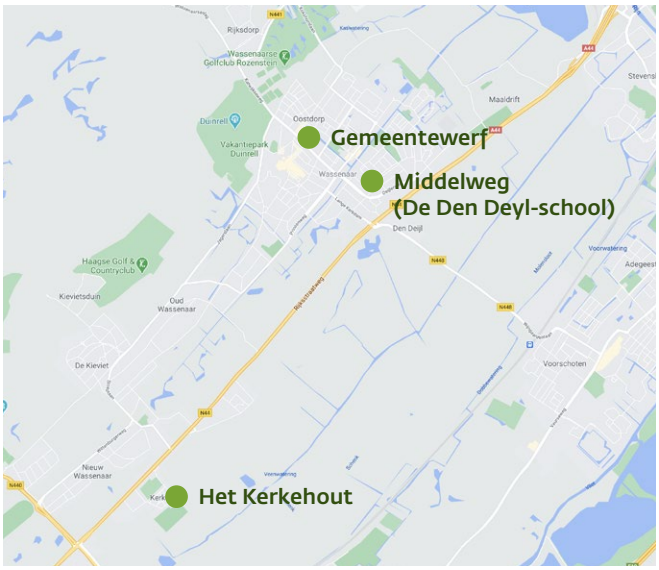
woningen gebouwd op particuliere locaties. Hieronder vallen ook de locaties van de woningcorporaties.

Gemeentelijke locaties

Omdat we meer grip hebben op de locaties die we zelf in bezit hebben, pakken we deze periode de woningbouw op drie gemeentelijke locaties op. Voor de locatie Den Deijl wordt nog in 2020 gestart met de project-voorbereiding. Op deze locatie worden voornamelijk middeldure huur- en koopwoningen gerealiseerd. Hiermee worden mogelijkheden geboden voor verschillende doelgroepen zoals jongvolwassenen en jonge gezinnen. Ook voor woningzoekenden uit de sociale huursector en senioren kan doorstromen naar deze locatie aantrekkelijk zijn.

Voor de locaties Gemeentewerf en Kerkehout worden in het voorjaar van 2021 ontwikkelscenario's aan de raad voorgelegd. Hierin wordt nader ingegaan op het te realiseren programma en de ontwikkelstrategie. Uitgangspunt is dat op deze locaties een groter programma sociaal wordt gerealiseerd en specifiek wordt voorzien in de behoefte aan woningen voor starters en de doelgroepen Beschermd Wonen en Beschut Wonen. Het percentage sociaal op het totaal van gemeentelijke locaties komt uit op 25%.
De ontwikkeling van De Gemeentewerf en Kerkehout biedt kansen aan zowel jongvolwassenen, jonge gezinnen als voor senioren die door willen stromen. Met de woningcorporaties worden afspraken gemaakt over hun bijdrage voor de realisatie van de sociale woningbouw. In 2021 wordt op de locatie Van Polanenpark 105 begonnen met de bouw van acht sociale huurwoningen geschikt voor starters / jongvolwassenen.

Het totale woningbouwprogramma op gemeentelijke locaties bestaat bij het schrijven van deze woonvisie uit 241 woningen. Er worden 69 nieuwe sociale huurwoningen gebouwd op gemeentelijke locaties. Hieronder vallen ook woningen voor de opgave Beschermd Wonen.



Gemeentelijke locaties

4.4 Transformaties, Splitsen en woonunits

Benutten bestaande gebouwen en locaties, woningsplitsing en woonunits

Transformaties van gebouwen kunnen een belangrijke rol spelen bij het invullen van de woningbouwopgave en invulling geven aan de vraag naar betaalbare woningen voor starters en jonge huishoudens. Voor het transformeren van gebouwen met een niet woonfunctie naar wonen wordt het 'Ja tenzij' principe gehanteerd'wanneer het te realiseren programma zicht richt op het betaalbare en middeldure segment.

Splitsen

Het splitsen van woningen biedt kansen, maar kent ook risico's. In veel steden leidt woningsplitsing tot problemen in met name toch al dichtbebouwde gebieden. De toename van het aantal huishoudens ten gevolge van woningsplitsing leidt bijvoorbeeld tot extra parkeerdruk. In Wassenaar biedt het splitsen van woningen vooralsnog kansen. De opsplitsing van grotere eengezinswoningen kan bijvoorbeeld kansen bieden voor gezinnen. Op dit moment worden er alleen via de Huisvestingsverordening beperkingen opgelegd aan het splitsen van sociale huurwoningen. Wanneer het bestemmingsplan woningsplitsing toelaat heeft de gemeente hier geen nadere formele rol. Veelal leidt splitsing van woningen tot bouwkundige

aanpassingen. Dit kan met name bij monumentale gebouwen leiden tot strijdigheid met regelgeving. We brengen in kaart welke belemmerende regels er momenteel zijn voor woningsplitsing en hoe op een verantwoorde wijze medewerking verleend kan worden aan het splitsen van woningen. Hierbij wordt een onderscheid gemaakt tussen 'wenselijke woningsplitsing' en 'onwenselijke woningsplitsing'. Wenselijke woningsplitsing wil de gemeente faciliteren terwijl onwenselijke woningsplitsingen ontmoedigd of belemmerd worden. Ook voor woningsplitsing gelden de uitgangspunten van een goede ruimtelijke ordening bijvoorbeeld op het gebied van parkeren, woonkwaliteit en aanpassingen van monumenten.

Woonunits

Voor de doelgroep jong volwassenen, maar ook voor inwoners die snel woonruimte nodig hebben, bijvoorbeeld ten gevolge van een scheiding, is er weinig aanbod beschikbaar in Wassenaar. In de regio wordt gekeken of het mogelijk is om (tijdelijke) voorzieningen te realiseren in de vorm van woonunits. Dit type woningen is veelal ook geschikt voor andere doelgroepen zoals uitstromers uit instellingen en alleenstaande vergunninghouders. Het splitsen of transformeren ten behoeve van zorgwoningen zal in de eerste plaats aan moeten sluiten bij de vraag uit Wassenaar zelf.

4.5 Midden en lange termijn perspectief woningbouw

Het huidige woningbouwprogramma kent een beperkte doorlooptijd. Voor de periode na 2025 staan er momenteel geen nieuwe locaties in de programmering. Daarnaast bestaat het woningbouwprogramma voor een groot gedeelte uit de ANWB-locatie die gericht is op woningzoekenden in de Haagse regio. De toevoeging aan woningen op andere locaties is beperkt. De druk op woningen, meer centraal gelegen in Wassenaar zelf zal bij een normale economische ontwikkeling hoog blijven. Voor Wassenaar is het daarom belangrijk om ook locaties voor na 2025 te onderzoeken. Er wordt een verkenning naar locaties gedaan voor de periode na 2025. Daarbij is het van belang om meer ruimte te geven voor groepen die het nu moeilijk hebben op de woningmarkt: mensen met een bescheiden inkomen, middeninkomens, starters en kwetsbare doelgroepen.

Uitgangspunten:

1. Toevoeging van minimaal 50 t/m 75 woningen per jaar en een woningbouwprogramma van ca. 950 toe te voegen woningen t/m 2030.
2. Er wordt gemiddeld 25% sociaal , 50% middelduur (koop/ huur) en 25% duur (koop/huur) gebouwd.
3. In 2021 wordt begonnen met de gemeentelijke locaties Den Deijl en aan de hand van ontwikkelscenario's met de locaties Gemeentewerf en Kerkehout.
4. Voor transformatie van bestaande gebouwen naar wonen geldt het principe van 'Ja tenzij' wanneer het te realiseren programma zicht richt op het betaalbare en middeldure segment.
5. Er wordt in kaart gebracht welke belemmerende regels er momenteel zijn voor woningsplitsing en hoe op een verantwoorde wijze medewerking verleend kan worden aan het splitsen van woningen.
6. Onderzocht wordt of de plaatsing van (tijdelijke) woonunits wenselijk en haalbaar is.
7. Er vindt een ruimtelijke verkenning plaats naar extra locaties voor woningbouw voor de periode na 2025.
8. Jaarlijks wordt de woningbouwprogrammering besproken met de gemeenteraad.



5 | BESCHIKBAARHEID EN BETAALBAARHEID

Wassenaar is een populaire en daarmee dure gemeente om te wonen. De prijzen zijn de afgelopen jaren snel toegenomen en de druk op de sociale huursector is verder vergroot. Doordat er beperkt gebouwd is de afgelopen jaren, is de doorstroming gestagneerd en is ook het aanbod in de bestaande bouw beperkt en kostbaar.

De prijsstijging heeft zich niet alleen voltrokken in Wassenaar, maar in meer of mindere mate door het hele land. Een achterblijvende bouwproductie, een goed draaiende economie, een grotere aantrekkingskracht van Nederland op migranten en expats dan geprognotiseerd in combinatie met een lage hypotheekrente zijn hiervan enkele oorzaken. Ook worden steeds meer woningen in de regio gebruikt voor verhuur aan toeristen en zakelijke bezoekers via platforms als Airbnb.

Om ook woningen beschikbaar en betaalbaar te houden voor lagere- en middeninkomens wordt er zowel op nationaal als lokaal niveau steeds meer ingegrepen in de woningmarkt en het eigendomsrecht van woningeigenaren. De zelfbewoningsplicht bij nieuwbouw en het beperken van de mogelijkheden van verhuur voor toeristische doeleinden zijn hiervan twee prominente voorbeelden. In dit hoofdstuk wordt het instrumentarium beschreven dat de gemeente Wassenaar in gaat zetten om de beschikbaarheid en betaalbaarheid van de woningvoorraad voor lagere- en middeninkomens op peil te houden en te vergroten.

Uitgangspunten:

- Er wordt gebruik gemaakt van het beschikbare instrumentarium om woningen beschikbaar en betaalbaar te houden voor lagere- en middeninkomens.
- Nieuw toe te voegen woningen in het betaalbare en middeldure segment zijn in eerste instantie bedoeld voor inwoners uit Wassenaar.
- Een woning is bedoeld om in te wonen, recreatief gebruik is beperkt mogelijk en leegstand wordt ontmoedigd

5.1 Instrumenten gericht op ontwikkeling

5.1.1. De Doelgroepenverordening.

Met als basis een doelgroepenverordening kan de gemeente in het bestemmingsplan bepalen dat bij nieuwbouw sociale huurwoningen en middeldure huurwoningen gerealiseerd worden. Hierbij kunnen de doelgroepen van beleid die in aanmerking komen voor deze woningen nader worden omschreven. Ook wordt er in de verordening een instandhoudingstermijn genoemd waarvoor de aangewezen prijscategorieën voor de doelgroep beschikbaar moeten blijven. Als uitwerking van deze woonvisie wordt een doelgroepenverordening opgesteld voor de categorieën sociale- en middeldure huur en sociale koop. In de verordening wordt een omschrijving gegeven van de doelgroep, worden de woningbouwcategorieën vastgelegd en wordt een instandhoudingstermijn benoemd.

5.1.2. Het bestemmingsplan

Via het bestemmingsplan kunnen de woningbouwcategorieën sociale en middeldure huur, sociale koop en particulier opdrachtgeverschap vastgelegd worden. Op deze wijze worden ontwikkelende partijen via de publiekrechtelijke weg gebonden aan het bouwen van een afgesproken programma. In Wassenaar wordt gebruik gemaakt van de categorieën sociale huur, middeldure huur en sociale koop. Sociale koop wordt ingezet als alternatief voor middeldure huur. Met andere woorden er kunnen met een ontwikkelende partij afspraken gemaakt worden over de bouw van sociale koopwoningen in plaats van middeldure huur. De maximale verkoopprijs van een sociale koopwoningen is wettelijk gemaximeerd op € 200.000,-. De instandhouding is voor een in de verordening vastgesteld tijdvak van ten minste één jaar en ten hoogste tien jaar na ingebruikname verzekerd.

5.1.3. Het anterieure contract

Met behulp van anterieure contracten worden afspraken gemaakt met ontwikkelende partijen over het kostenverhaal voor bijvoorbeeld infrastructurele werkzaamheden die nodig zijn voor een ontwikkeling. In het anterieure contract kunnen in aanvulling op het publiekrechtelijke instrumentarium meer gedetailleerde afspraken over woningbouw gemaakt worden.
Er kunnen bijvoorbeeld afspraken gemaakt worden over de verkoopprijzen in het koopsegment. Om beter op het te realiseren woningbouwprogramma te kunnen sturen worden met ontwikkelende partijen privaatrechtelijke afspraken gemaakt over het te realiseren woningbouwprogramma. Hierbij wordt actief gestuurd op betaalbaarheid voor de middeninkomens.

5.1.4. Zelfbewoningsplicht

Zelfbewoningsplicht dwingt huiseigenaren de aangekochte woning zelf te bewonen en voorkomt aankoop ten behoeve van verhuur. Het voorkomt dat nieuwbouwwoningen als beleggingsobject opgekocht worden.

Op dit moment hebben 18 gemeenten de woonplicht voor nieuwbouw ingevoerd, variërend van grote steden als Amsterdam, Utrecht en Zwolle tot kleinere gemeenten als Bernheze, Nieuwkoop en Bergeijk. De zelfbewoningsplicht kan van toepassing verklaard worden voor nieuwbouwwoningen. Bij gronden die in bezit zijn van de gemeente kan dit geregeld worden bij de gronduitgifte. Bij gronden waarvoor planologische medewerking is vereist, kunnen hierover afspraken gemaakt worden met de ontwikkelende partij.

Gemeentebestuurders kunnen de maatregelen alleen voor kopers van nieuwbouwwoningen opleggen. Voor bestaande woningen moet eerst de landelijke wetgeving aangepast worden. Minister Ollongren van Binnenlandse Zaken onderzoekt hiervoor de mogelijkheden.

Aan het lokaal gebruik maken van de zelfbewoningsplicht zitten voor- en nadelen. Wassenaar is een gemeente die een grote hoeveelheid internationals huisvest. Voor hen wil Wassenaar een goed woonklimaat bieden. Vaak huren zij een woning die door een particuliere verhuurder aangeboden wordt. Aangenomen wordt dat de hoge beleggerswaarde van woningen in gemeenten met veel internationals bijdraagt aan de stijging van woningprijzen.

Nu het instrument van zelfbewoningsplicht vaker wordt ingezet en wetgeving in voorbereiding is, gaat ook Wassenaar per nieuwbouwproject beoordelen of zelfbewoningsplicht wenselijk is.

5.1.5. Vereveningsfonds sociale woningbouw

Om de bouw van sociale huurwoningen te stimuleren kan een vereveningsfonds sociale woningbouw behulpzaam zijn. Ruimtelijke initiatieven waarbij minder dan het in deze woonvisie en in de op te stellen doelgroepen verordening bepaalde percentage sociale huurwoningen wordt gebouwd, dienen een afdracht te leveren aan het fonds. De opbrengst van het fonds wordt ingezet voor betaalbare woningbouw in de sociale sector. Dit instrument kan behulpzaam zijn zodra het op andere wijze niet meer lukt om het gewenste percentage sociale woningbouw te realiseren. Aangezien dat met de huidige programmering wel lukt, zetten we dit instrument vooralsnog niet in.

Wat gaan we doen:

- Er wordt een doelgroepenverordening opgesteld waarin de instandhoudingstermijn en prijscategorieën voor sociale- en middeldure huur en sociale koop worden vastgelegd.
- In nieuw op te stellen bestemmingsplannen worden woningbouwcategorieën vastgelegd.
- Voor nieuwe woningbouwplannen worden anterieure contracten opgesteld waarin woningbouwcategorieën worden vastgelegd. Deze categorieën kunnen meer specifiek zijn dan in het bestemmingsplan.
- In Wassenaar wordt per nieuwbouwproject gekeken of een lokale zelfbewoningsplicht wenselijk is.

5.2 Woonruimteverdeling

5.2.1. Woningcorporaties en particuliere verhuurders

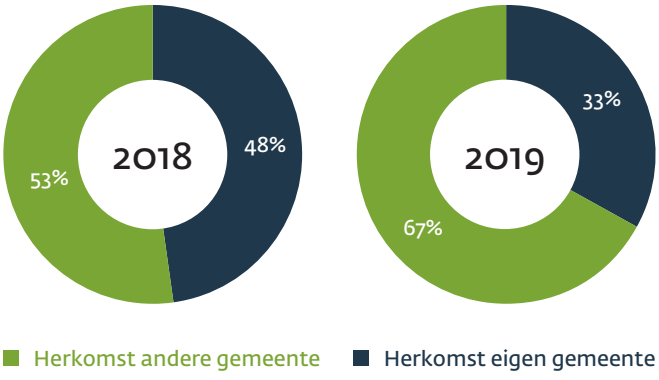
Via de woonruimteverdeling leveren de woningcorporaties een belangrijke bijdrage aan het gemeentelijk woonbeleid. De woningcorporaties werken regionaal samen en verhuren hun woningen via het regionale woonruimteverdeelsysteem Woonnet-Haaglanden. Regionaal worden de huisvestingsverordening en beleidsregels voor urgentiebepaling voorbereid. Ook voeren de woningcorporaties de aan de gemeente wettelijk opgelegde verplichting voor de plaatsing van statushouders uit.

Particuliere verhuurders van sociale huurwoningen maken geen gebruik van de regels omtrent woonruimteverdeling zoals vastgelegd in de huisvestingsverordening. Dit betekent dat zij hun woningen aan de meer kapitaalkrachtige huurder kunnen verhuren, veelal met een vaste baan. Er ontstaat hierdoor een verdere concentratie van de meer moeilijke doelgroepen in het sociale huursegment. Bij nieuwe ontwikkelingen door particuliere verhuurders in de sociale huur worden afspraken gemaakt over verhuur via Woonnet-Haaglanden en het toepassen van de regels uit de huisvestingsverordening en de beleidsregels voor urgenties en lokaal maatwerk.

5.2.2. Lokaal maatwerk

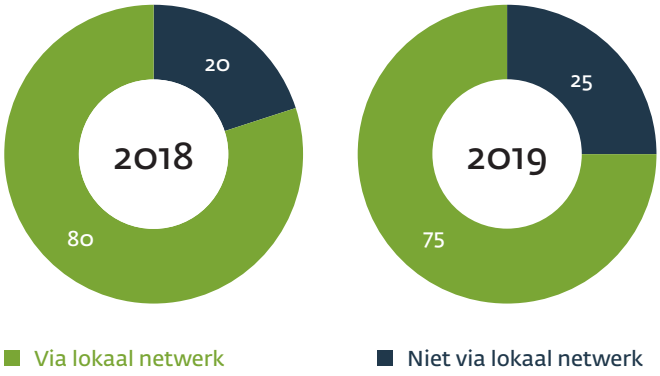
Inwoners uit Wassenaar kunnen een woning vinden in Wassenaar. Er wordt daarom optimaal gebruik gemaakt van de mogelijkheden die lokaal maatwerk biedt om inwoners uit de eigen gemeente een sociale huurwoning te laten vinden. Wettelijk is dit percentage bepaalt op maximaal 25%. De resultaten van het gebruik van lokaal maatwerk worden gerapporteerd in de woningmarktmonitor. De afgelopen jaren waren de resultaten positief. In 2019 is het maximale wettelijke percentage van 25% behaald. Dit beleid wordt de komende jaren voortgezet. Binnen de woonruimteverdeling huisvesten de corporaties ook mensen die van oorsprong Wassenaarders zijn, maar elders hebben gewoond. Bijvoorbeeld studenten, mantelzorgers, jonge stellen etc.

Verhuringen naar herkomst
Wassenaar, percentage



TB Wassenaar 2018 - 2019

Verhuringen via Lokaal Maatwerk
Wassenaar, percentage



Jaarmonitor Haaglanden 2018 - 2019

Wat gaan we doen:

- Afspraken maken met particuliere ontwikkelaars van sociale huurwoningen over de toepassing van de huisvestingsverordening, het gebruik van Woonnet-Haaglanden, na evenredigheid bijdragen aan de plaatsing van woningzoekenden met een urgentie en invulling geven een lokaal maatwerk.
- Voorzetting van het beleid voor lokaal maatwerk waarin 25% van de woningen met voorrang verhuurd wordt aan inwoners uit Wassenaar.

5.3 Stimuleren van de doorstroming

Door het creëren van doorstroming komt er meer beweging in de woningmarkt. Doorstroming kan echter alleen gestimuleerd worden. De grootste kans voor het stimuleren van de doorstroming biedt het aanbieden van appartementen voor de groep 65+ en 75+. Het aanbieden van grote corporatiewoningen voor starters en middeninkomens biedt kansen aan deze doelgroep in de fase van gezinsvorming.

5.3.1. Meebewegen met de vergrijzing

De groep 65+, maar met name de groep 75+ zal de komende decennia verder doorgroeien. Dit leidt tot een grotere groep inwoners waarvoor een levensloopbestendige woning in de vorm van een appartement nodig zal zijn. De doelgroep 75+ groeit tussen 2020 en 2050 met circa 2.594 personen. Bij een gemiddelde woningbezetting van 1,5 zal het hier gaan om circa 1.700 woningen. Uiteraard zal niet iedereen naar een appartement willen verhuizen, maar de vraag zal er zijn. Door het faciliteren van deze vraag kunnen veel eengezinswoningen worden vrijgespeeld waardoor er meer ruimte komt voor gezinnen in Wassenaar.

Het woningbouwprogramma in Wassenaar wordt daarom gezien de vergrijzing en de beperkte hoeveelheid ruimte afgestemd op de bouw van appartementen.

Ondanks dat senioren en ouderen hun eengezinswoning vaak te groot vinden zetten zij lang niet altijd de stap naar een appartement. Samen met verhuurders wordt bekeken hoe 'senioren en ouderen' beter verleid kunnen worden om deze stap te zetten bijvoorbeeld door; de inzet van een seniorenmakelaar, tegemoetkoming in verhuiskosten en indien van toepassing ingroeihuur voor de nieuwe woning.

Binnen de mogelijkheden die hiertoe zijn, wordt gestimuleerd dat nieuwbouwappartementen voor de doelgroep 65+ en 75+ met name beschikbaar komen voor inwoners uit Wassenaar zelf. Dit kan bij sociale huur appartementen door gebruik te maken van lokaal maatwerk en bij particuliere huur en koop door het bouwen in de juiste prijscategorieën en het richten van de verkoop- en verhuur inspanningen op de lokale markt. Over dit laatste worden afspraken gemaakt met ontwikkelende partijen. Bij gereedgekomen complexen wordt achteraf gekeken of dit beleid succesvol is.

5.3.2. Grote corporatiewoningen vrijmaken voor starters en middeninkomens

Een deel van de sociale voorraad bestaat uit relatief grote eengezinswoningen. De sociale doelgroep bestaat steeds vaker uit één- en tweepersoonshuishoudens met een laag inkomen. Grote sociale eengezinswoningen kunnen (als niet-daeb) ingezet worden om middeninkomens en starters met een middeninkomen en kinderen een kans te geven op de woningmarkt.
De woningen worden met voorrang toebedeeld aan woningzoekenden die een sociale huurwoning in

Wassenaar achterlaten of uit Wassenaar afkomstig zijn. Hiermee wordt ook een doorstroommogelijkheid geboden voor scheefwoners, bewoners van een sociale huurwoning die teveel verdienen.

Grotere woningen die via de middeldure huur uit de sociale voorraad verdwijnen worden gecompenseerd door realisatie van nieuwe betaalbare sociale woningen.

Wat gaan we doen:

- Het verleiden van senioren en ouderen om door te stromen naar een appartement. Bijvoorbeeld door de inzet van een seniorenmakelaar, tegemoetkoming in verhuiskosten en indien van toepassing ingroeihuur voor de nieuwe woning.
- Het inzetten van grotere corporatiewoningen in de middeldure huur voor (startende) gezinnen. De woningen worden met voorrang toebedeeld aan woningzoekenden die een woning in Wassenaar achterlaten of uit Wassenaar afkomstig zijn.

5.4 Het gebruik van de woning

Het gebruik van een woning is niet altijd in lijn met waarvoor deze eens bedoeld was. In een veranderde maatschappij hoeft dit geen probleem te zijn, maar bij het schaarse aanbod van woningen is het goed om hier kritisch naar te kijken. Daarnaast kan het gebruik van een woning van invloed zijn op het leefklimaat in de directe omgeving.

Er zijn momenteel drie ontwikkelingen die vragen om gemonitord te worden en mogelijk vragen om nieuw beleid.

1. Verhuur aan arbeidsmigranten – seizoenarbeiders

Wassenaar kent buiten Hotel Wassenaar weinig gebouwen die interessant zijn voor arbeidsmigranten en seizoenarbeiders. Wel wordt er op beperkte schaal huisvesting geboden aan deze doelgroep. De omvang is niet precies bekend. Huisvesting voor arbeidsmigranten wordt veelal aangeboden in reguliere woningen. Meestal gaat dit prima, maar soms levert dit ook overlast op. Denk hierbij bijvoorbeeld aan extra parkeerdruk, geluidsoverlast, illegale bewoning en minder aandacht voor beheer en onderhoud van de woning. Het beperken van de verhuur aan arbeidsmigranten doen gemeenten onder andere door controles op illegale bewoning en toezicht op de veiligheid van woningen.



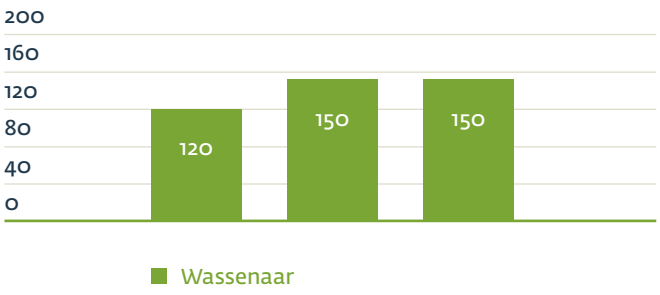
2. Aanwending woning voor toeristische doeleinden

De opkomst van Airbnb en andere verhuurplatforms heeft een grote vlucht gemaakt de afgelopen jaren. De verhuur aan toeristen hoeft niet problematisch te zijn. Al decennia lang worden woningen of kamers in kustgemeenten gedurende de zomer (tijdelijk) verhuurd bijvoorbeeld aan vrienden of bekenden. Dit gebeurt ook tijdens evenementen. De verdiensten waren een 'aanvulling' op het inkomen voor de huiseigenaar. Met behulp van de verhuurplatforms heeft de tijdelijke verhuur van kamers en woningen zich doorontwikkeld tot een (semi) bedrijfsmatige activiteit. Woningen worden met de mogelijkheid tot verhuur van kamers aangekocht wat bijdraagt aan de stijging van de prijzen. Afhankelijk van de wijze waarop de verhuur plaatsvindt, heeft de omgeving wel of geen overlast van deze activiteiten. Ook in Wassenaar komen de eerste signalen over overlast ten gevolge van Airbnb-verhuur. Het instrumentarium voor gemeenten om deze wijze van verhuur te beperken is toegenomen bijvoorbeeld via een vergunningsplicht.

3. Leegstand

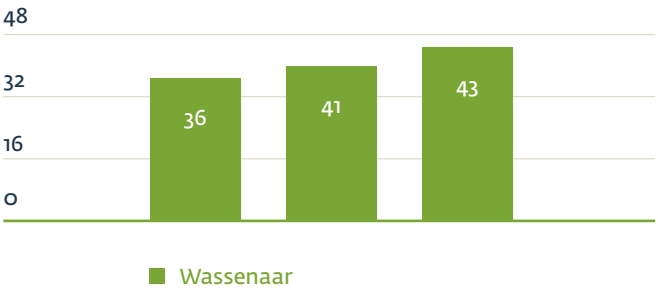
Langdurig leegstand

Langdurig leegstaande woningen
aantal



CBS - Leegstandsmonitor 2017 - 2019

Langdurig leegstaande woningen
% t.o.v. leegstaande woningen



CBS - Leegstandsmonitor 2017 - 2019

Uit de woningmarktmonitor blijkt dat de leegstand van woningen in Wassenaar hoog is. Gemiddeld is de leegstand in Nederland ca. 1% van de woningvoorraad. In Wassenaar ligt deze op bijna 3% van de woningvoorraad. Een aanzienlijk aandeel hiervan betreft in Wassenaar langdurige leegstand. Leegstaande woningen zijn met name terug te vinden in de categorie koopwoningen en onder particuliere huurwoningen overige verhuurders. De woningen van de woningcorporaties kennen nauwelijks leegstand. Leegstand beperkt het aanbod van vrijkomende woningen en draagt bij aan de krapte op de woningmarkt.

Alle drie de ontwikkelingen worden in beeld gebracht en wanneer nodig wordt er beleid geformuleerd. Aangezien juist Airbnb-verhuur, huisvesting voor arbeidsmigranten en leegstand waarschijnlijk een ander beeld laten zien ten gevolge van COVID-19 wordt hiermee gestart nadat de markt weer genormaliseerd is.

Wat gaan we doen:

- De verhuur aan arbeidsmigranten, voor toeristische doeleinden en leegstand worden in beeld gebracht. Hierbij wordt ook gekeken naar de effecten op leefbaarheid. Wanneer nodig wordt er beleid opgesteld.





6 | WONEN EN ZORG

Met de strengere eisen in de Wet langdurige zorg is toetreding tot intramurale (verzorgingshuizen) voorzieningen beperkt. Dat betekent dat ouderen langer thuis wonen en er een groter beroep gedaan wordt op gemeentelijke voorzieningen. Relevant voor deze nota is daarbij het soort woningen dat ouderen nodig hebben als ze lichamelijke of geestelijke beperkingen krijgen. De druk op de sociale voorzieningen komt tot uiting in het sociaal domein.

Met de decentralisaties in de zorg voor ouderen, Beschermd Wonen en jeugd naar de gemeenten, worden consulenten steeds meer geconfronteerd met een acute vraag naar gepaste huisvesting. De gevolgen van deze vraag wordt versterkt door de vergrijzing van de bevolking en een toenemend aantal scheidingen. Deels kan hier antwoord op gegeven worden door de bouw van appartementen en in te zetten op doorstroming. Dit is echter niet voldoende, er zijn ook woonvormen nodig die meer mogelijkheden bieden op begeleiding en toezicht, zowel intramuraal als extramuraal.

In dit hoofdstuk wordt onderscheid gemaakt tussen opgaven die directe verantwoordelijkheid van de gemeente zijn (6.1) en opgaven die indirect verantwoordelijkheid van de gemeente zijn. De gemeente is daar aan zet om te faciliteren voor haar inwoners zonder directe (financiële) verantwoordelijkheid.

Uitgangspunten:

- Wassenaar biedt op een passende wijze huisvesting aan doelgroepen voortkomend uit Beschermd Wonen en de Maatschappelijk omvang.
- Er wordt bijgebouwd voor ouderen om de woonvraag die voortkomt uit de vergrijzing van de bevolking op te kunnen vangen.
- De groeiende groep mensen met dementie vraagt om een uitbreiding van de beschikbare welzijn- en zorgvoorzieningen.

6.1 Wonen en zorgdoelgroepen

Kwetsbare en bijzondere doelgroepen hebben een specifieke huisvestingsvraag. Door vergrijzing en extramuralisering van de zorg stijgt de behoefte aan zorggeschikte woningen. Hieronder is per doelgroep in kaart gebracht wat de woonbehoefte is. In de bijlage een overzicht van de huidige woonlocaties zorg.

Ouderen

Het aantal inwoners van 75+ bedraagt 3.462. Het aantal ouderen neemt in Wassenaar de komende jaren toe met circa 1.000 inwoners tot 2030. Ook daarna wordt een vergelijkbare groei verwacht. (2030 – 4.439 en 2040 – 5.345).

Het aantal beperkingen neemt toe naarmate inwoners ouder worden. Ouderen verhuizen niet langer naar een verzorgingshuis, maar blijven langer zelfstandig wonen. Voor de doelgroep ouderen met fysieke beperkingen zijn daarom zorggeschikte woningen nodig. Dit kunnen zelfstandige woningen zijn, die voor ouderen goed toegankelijk (gelijkvloers) zijn. Recentelijk neemt ook de vraag naar groepswonen onder ouderen toe. Daar willen we met toekomstige woonprojecten oog voor hebben. In het duurdere segment lijkt -mede dankzij het aantal speciaal op ouderen gerichte woonvoorzieningen- voldoende beschikbaar in de gemeente Wassenaar. Voor de lage inkomens is via de woningbouwcorporaties woonruimte beschikbaar in seniorencomplexen. Het aanbod voor ouderen met een middeninkomen is echter zeer beperkt. Een seniorencomplex voor de middeninkomens is gewenst; bij voorkeur dichtbij voorzieningen.

Dementerenden

Alzheimer Nederland heeft onderzoek gedaan naar het aantal dementerenden per gemeente. Volgens dit onderzoek wonen er 690 inwoners met dementie in Wassenaar. Ook dit aantal zal de komende jaren stijgen. 70% van de mensen met dementie woont thuis. In de laatste fase van dementie gaan velen naar een verpleeghuis.

Lichamelijke beperkten

In de Bonte Os zijn 15 ADL-woningen voor mensen met een lichamelijke beperking. Het aantal inwoners met deze beperkingen is vrij constant en neemt naar verwachting niet toe.

Verstandelijk beperkten

Wassenaar kent twee wooncomplexen voor mensen met een verstandelijke beperking en een Wlz (langdurige zorg) indicatie: Haven (18 bewoners) en Rodenburg (24 bewoners). Voor de doelgroep meervoudig complex gehandicapten zijn in Wassenaar geen voorzieningen in de vorm van woonruimte getroffen.

Het aantal inwoners met een zware verstandelijke beperking blijft naar verwachting ongeveer gelijk. Naast deze inwoners met een zware verstandelijke beperking is er nog een groep met lichte verstandelijke beperkingen, die met de nieuwe regelgeving niet langer in aanmerking komt voor een indicatie voor langdurige zorg. Het Tympaan onderzoek uit 2015 prognosticeert een toename van het aantal mensen met een lichte verstandelijke beperking dat begeleid zelfstandig woont.

Cliënten met psychiatrische problemen

Op 1 januari 2015 waren er in Wassenaar 80 cliënten met een psychiatrische aandoening en een Wlz indicatie. Daarnaast is er nog een groep met lichtere psychiatrische problemen die thuis begeleiding ontvangt.
De gemeente Den Haag is als centrumgemeente verantwoordelijk voor de opvang van dak- en thuislozen en inwoners met een Beschermd Wonen indicatie. Vanaf 2022 wordt elke gemeente zelf verantwoordelijk voor nieuwe cliënten Beschermd Wonen. Vanaf 2026 volgt mogelijk de verantwoordelijkheid voor de opvang van dak- en thuislozen.

In de regio is berekend dat er door de extramuralisatie behoefte is aan 615 extra woningen per jaar voor huisvesting van uitstromers. Er van uitgaande dat de woningvoorraad van Wassenaar 2,4% bedraagt van Haaglanden zijn dat 15 extra woningen per jaar. Een deel kan gehuisvest worden in de reguliere sociale voorraad en een deel in een tussenvorm (bijzondere woonvorm) met mogelijkheid tot doorstroom naar een reguliere woning.

Samenvattend ontwikkeling
Kwetsbare en bijzondere doelgroepen

Doelgroep	Verwachte ontwikkeling naar 2025
Ouderen 75+	Stijgt met plm 1.000
Lichamelijke gehandicapten	Stabiel
Licht verstandelijk beperkten	Toename van 2 per jaar
Cliënten met psychiatrische problemen	15-30 per jaar* (* nadere verdeling over de regio moet nog bepaald worden)

6.2 Beschermd Wonen & Maatschappelijke Opvang en Uitstromers

Met de Wet maatschappelijke ondersteuning (Wmo) 2015 kregen gemeenten in 2015 een bredere verantwoordelijkheid, met daarbij de ondersteuning van inwoners die nu in de vorm Beschermd Wonen (BW) en Maatschappelijke Opvang (MO) verblijven. De taken (ook financieel) op het gebied van Beschermd Wonen en Maatschappelijke Opvang worden momenteel door de centrumgemeente Den Haag uitgevoerd voor de zorgregio H5. Wassenaar kent geen Beschermd Wonen of Maatschappelijke Opvang instellingen binnen haar gemeentegrenzen. De centrale voorzieningen worden afgebouwd en uitstromers uit deze instellingen zullen niet langer in de centrumgemeente zelf ondergebracht gaan worden. In deze opgave kan door verschillende partijen worden voorzien.

Per 1 januari 2022 is Wassenaar verantwoordelijk voor nieuwe cliënten Beschermd Wonen. Om deze doelgroep goed te kunnen ondersteunen is het van belang dat er voor elke inwoner een sluitend aanbod aan zorg beschikbaar is dat inwoners in staat stelt om zo zelfstandig mogelijk te wonen in de eigen omgeving en/of hier naar een intramurale periode zo snel mogelijk terug te keren.

Daarbij wordt beoogd dat er verschuiving plaatsvindt van wonen in een instelling (intramuraal; vaak in de centrumgemeente) naar zelfstandig wonen met zorg en/of begeleiding in de eigen woonomgeving. Idealiter is er ook een scheiding van wonen en zorg. Waarbij de cliënt zelf betaalt voor wonen (huur of koop) en de zorg apart wordt gefinancierd via de Zvw, Wmo, Wlz of eigen middelen. Een overzicht van deze en andere doelgroepen is te vinden in Bijlage overzicht doelgroepen Wassenaar.

6.2.1 Doelgroepen

Beschermd Wonen

De doelgroep die onder Beschermd Wonen valt is divers. Het gaat om inwoners die vanwege psychische kwetsbaarheid nog niet over voldoende vaardigheden beschikken om (volledig) zelfstandig te wonen. Deze inwoners hebben een Beschermde/begeleide woonomgeving nodig. Dit kan gaan om meer intensieve begeleiding om de cliënt te beschermen tegen zichzelf of zijn omgeving of slechts een beperkte ondersteuning om gereguleerd en gestructureerd te wonen.

Momenteel krijgen vier inwoners uit Wassenaar een intramurale Beschermd Wonen plek. Daarnaast staan gemiddeld drie/vier inwoners op de wachtlijst voor een Beschermd Wonen plek. Vanaf 2022 wordt Wassenaar verantwoordelijk voor nieuwe cliënten Beschermd Wonen. Het is nog onduidelijk hoe groot die groep precies gaat zijn.

Huisvesting uitstromers

Regionaal is er momenteel onvoldoende huisvesting beschikbaar voor mensen die kunnen uitstromen uit BW/MO/Jeugdinstellingen (jaarlijks regionaal 1.250 nodig, maar 650 beschikbaar). De zorgketen is hierdoor verstopt; geen uitstroom betekent dat mensen die klaar zijn om uit te stromen onnodig dure plekken bezet houden, de instroom stokt en de wachtlijsten in stand blijven. Daarnaast is er te weinig spreiding van uitstroom. Regionaal worden afspraken gemaakt over de huisvesting van uitstromers per gemeente. Op basis van het inwoneraantal zou Wassenaar jaarlijks verantwoordelijk zijn voor 27 uitstromers. Definitieve afspraken over een verdeling worden nog gemaakt.

Dak- en thuislozen

Er is de laatste jaren een stijging van het aantal dak- en thuislozen zichtbaar. Het ministerie van VWS heeft als reactie daarop het brede plan van aanpak dak- en thuislozen: 'een (t)huis, een toekomst', gepresenteerd. Er wordt voor 2020 en 2021, 200 miljoen euro beschikbaar gesteld om dak- en thuisloosheid zoveel mogelijk te voorkomen en terug te dringen. Ondanks dat de verantwoordelijkheid voor MO pas in 2026 naar alle gemeenten gaat, wordt aan alle gemeenten de opdracht gegeven om in te zetten op preventie van dak- en thuisloosheid. Daarnaast wordt verwacht dat gemeenten voor eind 2021 (aangescherpte) prestatieafspraken hebben gemaakt met corporaties over het aantal extra te realiseren woonplekken voor (dreigend) dak- en thuislozen. In 2018 deden er uit Wassenaar zes inwoners een beroep op de Maatschappelijke Opvang in Den Haag.

Uitstroom verplichte GGZ cliënten

Op 1-1-2020 is de Wet verplichte ggz ingevoerd. De wet maakt het mogelijk om mensen tijdelijk verplicht ggz zorg op te leggen. In het geval dat iemand verplichte ggz zorg krijgt opgelegd staat daar de wettelijke verplichting tegenover dat er tijdens het opstellen van het behandelplan ook wordt gekeken naar wat er nodig is voor de cliënt om deel te nemen aan de maatschappij tijdens of na zijn/haar behandeling. Jaarlijks zijn er enkele inwoners uit Wassenaar die na het behandeltraject ook een woning nodig hebben.

Ook in ander trajecten zoals het Bestuurlijk akkoord ggz, de werkwijzer medisch noodzakelijk verblijf en verblijf met rechtvaardigingsgronden (VMR) zijn afspraken gemaakt die gericht zijn op voldoende huisvesting voor cliënten die uitstromen uit de ggz. Mensen dienen alleen intramuraal opgenomen te worden voor zolang als dat nodig is. Indien er niet voldoende huisvesting is en de VMR afloopt kan de gemeente ook financieel aansprakelijk worden gesteld voor kosten die worden gemaakt door zorgaanbieders indien een cliënt niet kan uitstromen.

6.2.2 Invulling geven aan de opgave Beschermd Wonen

Om aan de gemeentelijke opgave invulling te geven is het nodig dat er voldoende woningen en begeleiding beschikbaar is voor nieuwe cliënten Beschermd Wonen en uitstromers uit instellingen. Deze inwoners hebben kleine woningen nodig met in de nabijheid voorzieningen (zoals een gemeenschappelijke woonkamer). Het gaat om zowel zelfstandige, gespikkelde en geclusterde woonvormen als intramurale voorzieningen. Voor de eerste drie categorieën kennen veel gemeenten convenantafspraken met de woningcorporaties. In deze afspraken staan aantallen woningen opgenomen die voor de uitstroom uit instellingen beschikbaar worden gesteld. Aangezien de opgave voor Wassenaar nieuw is, zijn dit type afspraken nog niet gemaakt. De woningcorporaties worden daarom gevraagd naar hun bijdrage aan deze voor Wassenaar nieuwe opgave, mogelijk vast te leggen in convenantafspraken. Samen met de betrokken instelling wordt in kaart gebracht hoe er een sluitend aanbod aan ondersteuning en toegang tot voorzieningen georganiseerd kan worden. Dit betreft zorgaanbod in de vorm van, geclusterde woonvoorzieningen, hulp bij zelfstandig wonen in een reguliere woning, maar ook het toegankelijk maken van bestaande welzijnsvoorzieningen in Wassenaar.

Enkel convenant afspraken maken is niet voldoende er zijn ook nieuwe woningen en locaties nodig. Voor de doelgroep Beschermd/ Beschut Wonen wordt huisvesting gerealiseerd op de gemeentelijke locaties De Gemeentewerf en Kerkehout.

Samen met de regiogemeenten wordt de opgave nader in beeld gebracht en worden er regionale afspraken gemaakt over (regionale) voorzieningen en de huisvesting van uitstromers. De raad wordt hierover geïnformeerd. In bijlage 4 wordt een nadere duiding gegeven van de doelgroepen. Hierbij zijn ook indicatieve cijfers opgenomen met betrekking tot de omvang.

Wat gaan we doen:

- Regionale afspraken maken over (regionale) voorzieningen en de huisvesting van uitstromers Beschermd Wonen.
- Lokaal ontwikkelen van een sluitend aanbod en toegang tot voorzieningen.

- Voldoende woningen beschikbaar stellen voor kwetsbare doelgroepen zoals Beschermd Wonen cliënten, dreigend dak- en thuislozen en cliënten uit de Wet verplichte ggz door het ontwikkelen van voorzieningen en/of beschikbaar stellen van convenantwoningen.
- Het opstellen van convenantafspraken met de woningcorporaties en instellingen voor de huisvesting van kwetsbare doelgroepen.
- Voor de doelgroepen Beschermd en Beschut Wonen, mensen met dementie, ouderen met een zorgbehoefte en minder valide jongeren wordt huisvesting gerealiseerd op de gemeentelijke locaties De Gemeentewerf en Kerkehout

Wat hebben we hiervoor nodig:

- Voldoende woningen
- Sluitend zorgaanbod; waarbij wordt ingezet op preventie en een ondersteuningsaanbod dat, wanneer nodig, dichtbij aanwezig is.

Welke partijen hebben we bij de uitvoering nodig:

- Gemeenten in de regio, zorgaanbieders, corporaties en welzijnspartijen.

6.3 Zorg voor ouderen

De doelgroep 75+ blijft tot aan 2050 stijgen. De meest recente cijfers geven aan dat de doelgroep groeit van 3.462 inwoners in 2020 tot aan 6.065 in 2050. In de periode 2020 t/m 2030 neemt het aantal 75+ met circa 1.000 inwoners toe. Met een stijgende levensverwachting blijven veel van deze inwoners langer gezond, maar de verwachting is ook dat er een groeiende vraag naar voorzieningen komt. Dit geldt voor zowel extramuraal, zorg aan huis, als intramuraal, zorg verleend in een instelling.

6.3.1. Toenemende druk op de zorg

Het Rijk wil voorkomen dat mensen te snel in een verpleeghuis komen wonen waardoor de zorgkosten voor het Rijk nog groter worden. Ouderen hebben steeds vaker een chronische aandoening zoals artrose, nek- en rugklachten, diabetes en dementie. Bovendien hebben ouderen steeds vaker meerdere aandoeningen tegelijk. Ouderen wonen vaker zelfstandig en ook vaker alleen. Het risico neemt toe dat de eenzaamheidsklachten toenemen. Gemeenten hebben de opdracht om via de Wmo-voorzieningen de mensen zo lang als mogelijk te faciliteren om thuis te blijven wonen. Wassenaar doet dit met preventieve leefstijladviezen, welzijnsactiviteiten, ambulante zorg en met woningaanpassingen aan de woning en in de directe omgeving. Met dit preventieve beleid kan de stijgende druk op de zorg en intramurale woonvoorzieningen worden beperkt.

De groep mensen met dementie neemt met de stijging van de groep 75+ verder toe. Cijfers van Alzheimer Nederland laten voor Wassenaar de onderstaande ontwikkeling zien.

2020	2025	2030	2040	2050
690	740	850	1.100	1.300

Het landelijke percentage mensen met dementie dat thuis woont is nu ca. 70%. We hebben in Wassenaar 253 verpleeghuizenplekken met daarbij nog enkele aanleunwoningen. We zien dat deze plekken voldoende zijn om ca. 30% van de Wassenaarse bevolking met dementie intramuraal op te vangen.

Er is wel behoefte van ouderen om gebruik te maken van een tussenvoorziening: zelfstandig wonen met meer ambulante zorg aan huis.

Naam	verpleegplekken	verzorgingsplekken
Sophieke	36	-
Willibrord	80	45
Johannahuis	50	-
Duinstede	87	-
Totaal	253	45

6.3.2. Omgaan met vergrijzing

Creëren van geschikt woningaanbod

Er wordt bij locatieontwikkelingen primair ingezet op het realiseren van appartementen waarin ook extramurale zorg verleend kan worden. Daarmee ondersteunen we de doorstroming van ouderen in een eengezinswoning naar een appartement. Uitdaging is om ervoor te zorgen dat deze woningen zoveel mogelijk beschikbaar komen voor lokale inwoners uit Wassenaar. Alleen hierdoor wordt de gewenste doorstroming bereikt. Dit kan bijvoorbeeld door bij de start van verkoop of verhuur in eerste instantie te focussen op de lokale markt. De gemeente is hier afhankelijk van de bereidwilligheid van ontwikkelende partijen. Met ontwikkelende partijen wordt het gesprek aangegaan en waar mogelijk afspraken gemaakt over toegankelijkheid en levensloopbestendigheid.

Toegankelijkheid en doorgankelijkheid van woningen

We vragen van ontwikkelaars en verhuurders waaronder corporaties, om (een deel) van hun woningvoorraad geschikt te maken voor mensen met een beperking van hun mobiliteit. Denk aan automatisch opengaande deuren, het beperken van drempels, aansluitingen voor scootmobielen en elektrische fietsen, etc. Vanuit de gemeente zal een gewenste aanvulling op het bouwbesluit beschikbaar worden gesteld. Daarnaast kunnen ouderen advies ontvangen hoe zij langer zelfstandig kunnen wonen en het gevaar van kleine ongelukken binnenshuis kan verminderen.

Optimale ondersteuning aan ouderen met een zorgbehoefte

Met zorgpartners worden afspraken gemaakt over een adequaat vangnet voor de ondersteuning van kwetsbare groepen. Ingezet wordt op het versterken van buurtsteunpunten, mobiliteit voor ouderen (regiotaxi, Automaatje, Bijbus), ondersteuning van mantelzorgers en de "dementie vriendelijke gemeente" die ingaat om het taboe voor mensen met dementie te doorbreken.

Faciliteren van nieuwe woonvoorzieningen voor dementerenden

De groei van het aantal dementerenden vraagt om een passend aanbod van intramurale woonvoorzieningen waar op een gepaste wijze zorg verleend kan worden. Aanbieders van deze woonvoorzieningen worden met prioriteit gefaciliteerd bij ruimtelijke ontwikkelingen in Wassenaar. Partijen worden verzocht om hun intramurale voorzieningen flexibel vorm te geven, zodat deze ook ingezet kunnen worden voor andere vormen van begeleid wonen. De beschikbare plekken voor dementerende ouderen worden voornamelijk ingezet voor inwoners uit Wassenaar. Hier worden met de aanbiedende partijen afspraken over gemaakt.

Wat gaan we doen:

- Creëren van geschikt woningaanbod.
- Afspraken maken over de toegankelijkheid en doorgankelijkheid van woningen o.a. met behulp van een aanvulling op het bouwbesluit.
- Optimale ondersteuning van ouderen met een zorgbehoefte.
- Faciliteren van nieuwe woonvoorzieningen voor dementerenden.

Wat hebben we hiervoor nodig:

- Voldoende locaties voor het bouwen van appartementen en zorgvoorzieningen voor dementerenden.
- Sluitend zorgaanbod; waarbij wordt ingezet op het langer zelfstandig kunnen wonen.

Welke partijen hebben we bij de uitvoering nodig

- Stichting maatschappelijke ontwikkeling Wassenaar, Federatie van Wassenaarse Ouderenorganisaties, Vrijwilligerscentrale Wassenaar, Stichting Wassenaarse Zorgverlening (welzijnssteunpunten bij de verpleeghuizen, thuiszorg en huishoudelijke ondersteuning en dagbesteding Wmo), overige zorgverleners en Stichting Gehandicapten Wassenaar, huisvesters waaronder corporaties.



7 | OVERIGE DOELGROEPEN

Uitgangspunten:

- Er wordt ruimte geboden voor een beperkte uitbreiding van het aantal standplaatsen in Wassenaar.
- Wassenaar continueert de snelle plaatsing van vergunninghouders.

7.1 Standplaatsen voor woonwagens

In hoofdstuk 2 is aangegeven dat van gemeenten verwacht wordt dat zij een nieuwe standplaatsenbeleid ontwikkelen, mede op basis van het kader dat hiertoe door het Rijk is geschetst en de lokale behoefte.

7.1.1 Lokale ontwikkelingen woonwagenbeleid

Wassenaar kent momenteel twee locaties voor woonwagenbewoners. Deze zijn gevestigd aan de Lagerweide en de Ruigelaan. Op de locatie Lagerweide zijn 14 standplaatsen en op de locatie Ruigelaan zeven. De locatie Lagerweide ligt vast aan de kern van Wassenaar. De locatie Ruigelaan ligt meer afgelegen tegen de grens van Katwijk en het te ontwikkelen gebied Valkenburg. Op de locatie Lagerweide wonen in totaal 29 personen. De locatie Ruigelaan kent in totaal 22 inwoners.

In mei 2019 is de gemeente door de huidige bewoners van de woonwagenlocaties Lagerweide en Ruigelaan benaderd met de vraag of er nieuwe standplaatsen gecreëerd kunnen worden. De vraag naar nieuwe standplaatsen is niet alleen in Wassenaar naar voren gebracht, maar bij veel gemeenten in de regio. Lokaal georganiseerd, maar regionaal afgestemd zijn er enquêtes uitgezet onder de bewoners.

- 19 respondenten van 11 verschillende adressen.
- In totaal geven 11 personen aan binnen twee jaar te willen verhuizen.
- Allen willen verhuizen naar een locatie in Wassenaar.
- Enkelen lijken expliciet de voorkeur te geven aan de locatie Lagerweide.
- Drie personen geven aan tussen drie en vijf jaar te willen verhuizen naar een standplaats in Wassenaar.
- Twee personen geven aan te willen verhuizen op een termijn langer dan vijf jaar.

Vrijwel alle standplaatsen betreffen koopplaatsen. Zowel de grond als de wagens zijn in bezit van de bewoners. Ook voor nieuwe standplaatsen wordt door de bewoners de voorkeur gegeven aan koopplaatsen.

7.1.2 Ruimte voor beperkte uitbreiding van standplaatsen

In overleg met de bewoners is gekeken naar de mogelijkheden voor uitbreiding. Er is gekeken naar de mogelijkheid van uitbreiding bij de huidige parken en gesproken over een nieuwe locatie. Er liggen mogelijkheden om op de Ruigelaan circa drie t/m vijf extra standplaatsen te realiseren. Verder uitbreiding is mogelijk maar vraagt om een andere

ruimtelijke inpassing. Uitbreiding aan de Lagerweide in lastiger te realiseren. Mogelijk is er ruimte voor circa vier extra standplaatsen. Wanneer er circa negen extra standplaatsen gerealiseerd kunnen worden, wordt er in belangrijke mate invulling gegeven aan de huidige behoefte. Na realisatie van deze standplaatsen wordt bepaald of er nog aanvullend beleid nodig is.

Wat gaan we doen:

Stap 1

- Creëren van geschikt woningaanbod.
- Realisatie circa drie t/m vijf extra plaatsen op de Ruigelaan en mogelijk ca. vier extra plaatsen bij de Lagerweide.

Stap 2 (afhankelijk van de behoefte)

- Onderzoeken verdere uitbreidingsmogelijkheden Ruigelaan en Lagerweide.

Stap 3 (afhankelijk van de behoefte)

- Wanneer nodig ruimtelijke verkenning naar nieuwe locatie.

7.2 Vergunninghouders

De Rijksoverheid bepaalt elk half jaar het aantal vergunninghouders dat gemeenten moeten huisvesten. Grotere gemeenten moeten meer asielzoekers huisvesten dan kleinere gemeenten. Het aantal te huisvesten vergunninghouders wordt de taakstelling genoemd. Op het behalen van deze taakstelling wordt toezicht gehouden door de provincies. Het huisvesten van vergunninghouders is een gemeentelijke verantwoordelijkheid waaraan invulling wordt gegeven door de woningcorporaties. Wassenaar heeft in de afgelopen jaren haar taakstelling veelal weten te behalen en is voornemens dit ook in de komende jaren te blijven doen. Het niet behalen van de taakstelling kan als uiterste consequentie hebben dat de provincie in huisvesting voorziet op kosten van de gemeente.

Gezien de grote vraag naar sociale huurwoningen en het beperkte aanbod vergroot iedere taakstelling zowel die van vergunninghouders als de extra woningen die gevraagd worden in het kader van Beschermd Wonen en maatschappelijke opvang de druk op het sociale huursegment. Om deze doelgroepen te kunnen (blijven) huisvesten is uitbreiding van het aanbod noodzakelijk. Dit gebeurt in eerste instantie door het uitbreiden van de voorraad sociale huurwoningen. Voor alleenstaande vergunninghouders kunnen ook woonunits (tijdelijk) uitkomst bieden.

Naast huisvesting die geboden wordt door de woningcorporaties is het belangrijk dat er een passend aanbod van voorzieningen aanwezig is om deze doelgroep die onbekend is met de Nederlandse systemen een goede start te laten maken. Denk bijvoorbeeld aan de inschrijving bij de gemeente, het vinden van een school en het zoeken naar werk. Gemeente, corporaties, vluchtelingenwerk en het COA werken hier samen. Waar nodig wordt deze samenwerking verder verstevigt.

Wat gaan we doen:

- Blijvend inzetten op het behalen van de landelijke opgelegde taakstelling voor het huisvesten van vergunninghouders door o.a. het bouwen van nieuwe woningen en eventueel plaatsen van woonunits.
- Het maken van SMART werk- en prestatieafspraken met de corporaties.
- Het verder versterken van het ondersteuningsaanbod aan vergunninghouders in samenwerking met de Stichting Vluchtelingenwerk en de woningcorporaties.



8 | EEN DUURZAME WONINGVOORRAAD

Op 29 november 2019 heeft de buitengewone ledenvergadering van de VNG zich gecommitteerd aan het Klimaatakkoord. Voor de gebouwde omgeving betekent dit dat in 2050, zeven miljoen woningen en één miljoen gebouwen van het aardgas af gaan. Maatregelen zijn gericht op het isoleren en gebruikmaken van duurzame warmte en elektriciteit.

Om de doelstellingen uit het Klimaatakkoord te bereiken is het land opgedeeld in 31 regio's. In elk van deze regio's zijn de gemeenten en andere belangrijke stakeholders verplicht om gezamenlijk een Regionale Energiestrategie (RES) op te stellen. Tevens zijn gemeenten verplicht om een transitievisie warmte op te stellen. Draagvlak is daarbij belangrijk. Het kabinet zet daarom in op een wijkaanpak en ondersteuning en ontzorging van eigenaren/bewoners bij het treffen van verduurzamingsmaatregelen.

Uitgangspunten:

- Alle woningen gaan voor 2050 van het aardgas af.
- De weg hiernaartoe wordt vormgegeven met inwoners en strategische partners in Wassenaar.

8.1 De lokale aanpak

De gemeente Wassenaar zorgt middels de Lokale Energiestrategie voor de uitvoering van de landelijke afspraken. Dit doet zij vanuit een regierol. Immers de woningen en andere gebouwen zijn meestal niet van de gemeente zelf. Er wordt daarom volop ingezet op communicatie en participatie. Met belangrijke partners zoals woningcorporaties worden afspraken gemaakt. In 2020 en begin 2021 levert de gemeente middels een verduurzamingsactie een bijdrage in de bewustwording en tevens in de realisatie van verduurzamingsmaatregelen. Uitgangspunt daarbij is dat voor alle huishoudens – de kosten voor verduurzaming moeten leiden tot een lagere energierekening. Woonlastenneutraliteit van de verduurzaming komt binnen bereik door kostenreductie, een betaalbare energierekening, subsidies en aantrekkelijke financiering. De lokale aanpak kent een viertal belangrijke uitvoeringslijnen.

8.1.1. Corporaties: 60% CO_2-reductie in 2040

De woningcorporaties bezitten ca. 2.900 woningen in Wassenaar en zijn hiermee een belangrijke speler voor de uitvoering van het duurzaamheidsbeleid. Woningcorporaties hebben in kaart gebracht hoe ze voor 2040 hun huurwoningen tot 60% CO_2-neutraal kunnen maken. De gemeente werkt aan een visie waarin alle gebouwen inclusief de sociale huurwoningen van het aardgas af kunnen. Een voorwaarde hierbij is dat de woningen maximaal worden geïsoleerd. Het warmtealternatief moet passen bij de mogelijkheden van het gebouw. De woningcorporaties hebben reeds aangetoond dat zij kunnen renoveren tot label A door gebruik te maken van een dakisolatiepakket, HR++ beglazing, spouwmuurisolatie, zonnepanelen en waar mogelijk vloerisolatie. De ambitie om gemiddeld tot label B te renoveren wordt daarmee gehaald. De verduurzaming naar label B of A verhoogt de haalbaarheid van het toekomstige warmtealternatief van Wassenaar. Samen met de woningcorporaties wordt gewerkt aan de totstandkoming van duurzame en aardgasvrije wijken.

8.1.2. Transitievisie Warmte (TVW)

Het Klimaatakkoord stelt dat de eerste 1,5 miljoen bestaande woningen in 2030 verduurzaamd moeten zijn. In Wassenaar wordt gewerkt aan de Transitievisie Warmte (TVW) welke eind 2021 gereed is. Uit de TVW blijkt hoe en op welk moment een wijk aardgasvrij kan worden gemaakt. De TVW wordt elke vijf jaar herzien. De eerste TVW bepaalt welke wijk(en) er voor 2030 van het aardgas af kunnen gaan en geeft voor de resterende wijken een voorlopige indicatie van de mogelijkheden van verduurzaming en van de warmtevoorziening. Het aardgasvrij maken van de gebouwde omgeving is een belangrijke stap in het CO_2-neutraal maken van het dorp. De plannen worden opgesteld met de samenleving en stakeholders. De aanpak staat beschreven in de startnotitie Participatie Transitievisie Warmte. Het gaat daarbij niet alleen om participatie rondom het opstellen van de visie, maar ook om de bewustwording van uitvoering van de warmtetransitie.

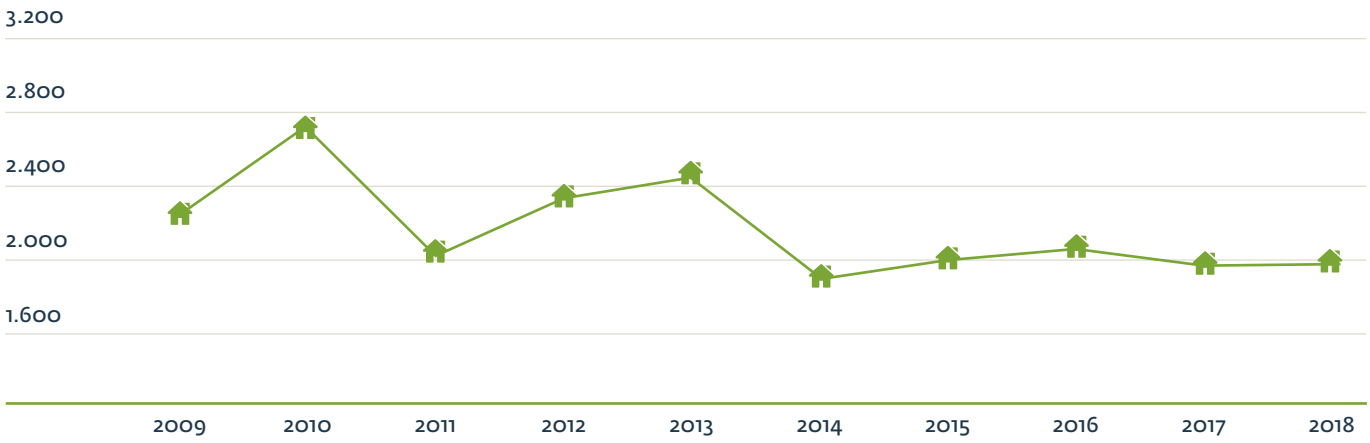
8.1.3. Klimaattafel

Met het platform, de Klimaattafel, zijn samen met bewoners, woningcorporaties en anderen betrokkenen reeds goede stappen gezet in de verduurzaming van de woningvoorraad. Wassenaar heeft met de Klimaattafel een krachtig platform in handen, waarbij ze samen met bewoners en andere betrokkenen gezamenlijk kan werken aan de verduurzaming. De focus ligt op het ontwikkelen en laten groeien van verschillende duurzaamheidsinitiatieven. Voorbeeld hierbij zijn de buurtteams van de Kieviet, Deijleroord, Nieuw Wassenaar en Centrum. De buurteams worden ook betrokken bij de totstandkoming en de vervolgacties van de transitievisie warmte, de (door)ontwikkeling van de Lokale Energiestrategie en de RES. De woningcorporaties zijn een belangrijke partner in de transitievisie warmte. Zij maken, afhankelijk van hun bezit in een buurt, deel uit van toekomstige projecten en leveren essentiële input voor het onderzoek naar mogelijkheden om Wassenaar wijk voor wijk volledig duurzaam te verwarmen naar 2050.



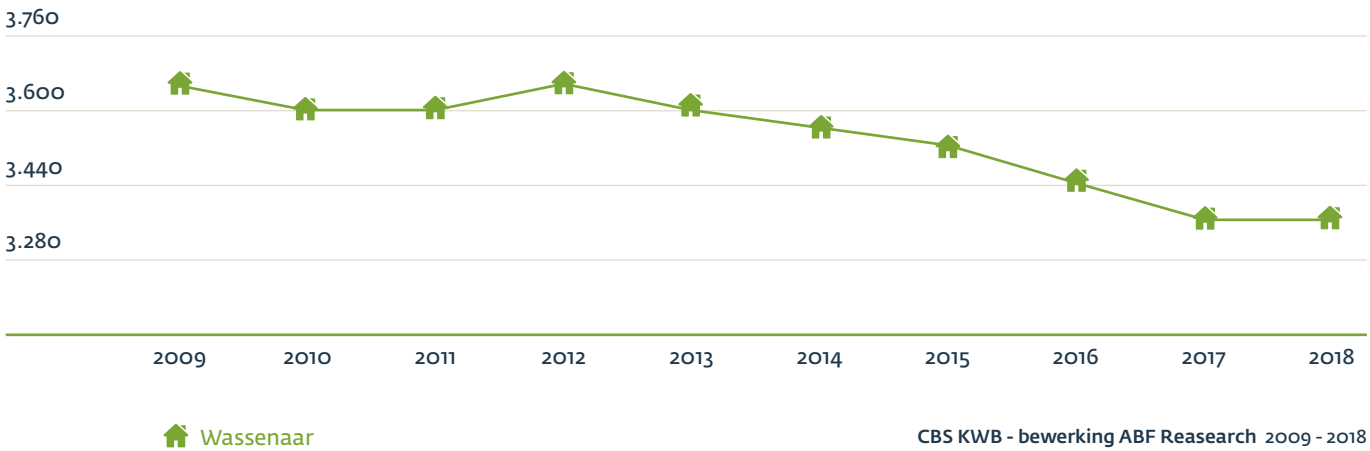
8.1.4. Monitoring

Energieverbruik woningen
Gasverbruik woningen (gemiddeld) m³



CBS KWB - bewerking ABF Reasearch 2009 - 2018

Energieverbruik woningen
Elektriciteitsverbruik woningen (gemiddeld) kwh



CBS KWB - bewerking ABF Reasearch 2009 - 2018

Doormiddel van monitoring wordt bijgehouden of de lokale inzet op verduurzaming leidt tot een meer duurzame woningvoorraad. Als onderdeel van de woningmarkmonitor worden er cijfers bijgehouden over hoe duurzaam de woningvoorraad in Wassenaar is. Deze cijfers zijn voor het eerst in de woningmarktmonitor 2019 – 2020 gepresenteerd. Hieruit bleek dat het gasverbruik over de afgelopen jaren een stabiel beeld laat zien terwijl het elektriciteitsgebruik waarschijnlijk door meer efficiënte apparatuur de afgelopen jaren licht is gedaald. In 2019 gebruikte een huishouden in Wassenaar gemiddeld 1.960 m³ gas. Het landelijk gemiddelde ligt rond de 1.470 m³ (bron: energiedirect.nl). Aangezien de woninggrootte in Wassenaar ruim boven het landelijke gemiddelde ligt en Wassenaar een oudere woningvoorraad kent is het niet vreemd dat het gasgebruik in Wassenaar bovengemiddeld is. Gezien de ambitie om woningen van het gas af te halen, heeft Wassenaar

hier wel een bovengemiddelde opgave. Het gemiddelde elektriciteitsgebruik bedroeg 3.370 kWh. Het landelijke gebruik is gemiddeld 2.990 kWh per huishouden (bron: energiedirect.nl). De cijfers zijn te vinden op: https://was.incijfers.nl/dashboard/woningmarktmonitor/duurzaamheid/.

8.2 Klimaatadaptief bouwen

Door klimaatverandering neemt de kans op hittestress, wateroverlast, droogte en overstromingen toe.
Het is belangrijk dat de bestaande en nieuwe gebouwde omgeving zich aanpast aan deze veranderingen.
Het beschikbare instrumentarium hiervoor is divers. Via het bouwbesluit, bestemmingsplan, verordeningen en afspraken in anterieure contracten kunnen maatregelen genomen worden. Ook kan er ingezet worden op verleidingsstrategieën doormiddel van voorlichting, subsidies en ontzorgen.

Er zijn ook beperkingen. Zo is het niet mogelijk om decentraal aanvullende eisen te stellen aan het bouwbesluit. Dit maakt het afdwingen van circulair bouwen erg lastig. Het is hierdoor bijvoorbeeld niet mogelijk om strengere eisen te stellen aan dakconstructies om groenblauwe daken mogelijk te maken. Het huidige Bouwbesluit 2012 zal per 1 januari 2022 vervangen worden door het Besluit Bouwwerken Leefomgeving.

Op 20 april 2020 is de 'Handreiking decentrale regelgeving en klimaatadaptief bouwen en inrichten' verschenen. Hierin worden de mogelijkheden en instrumenten beschreven om voor de volgende thema's beleid en regelgeving te formuleren.

1. Hittestress
2. Droogte
3. Gevolgbeperkingen overstromingen
4. Wateroverlast

In Wassenaar wordt momenteel geen actief beleid gevoerd op het gebied van klimaatadaptief bouwen. Op basis van de 'handreiking decentrale regelgeving en klimaatadaptief bouwen en inrichten' kan klimaatadaptief bouwen onderdeel uit gaan maken het ruimtelijk beleid. Wassenaar staat positief tegenover voorstellen tot circulair bouwen.

Wat gaan we doen:

- Samen met de woningcorporaties wordt gewerkt aan de totstandkoming van duurzame en aardgasvrije wijken.
- Er wordt met behulp van participatie uit de samenleving en van belangrijke partners een transitievisie warmte opgesteld.
- Binnen de klimaattafel worden bottom-up nieuwe duurzaamheidsinitiatieven ontwikkeld.
- Bij het opstellen van een omgevingsvisie wordt gekeken hoe klimaatadaptief bouwen onderdeel uit kan gaan maken van het ruimtelijk beleid.



9 | UITVOERING VAN DE WOONVISIE

9.1 Grip op wonen

Grip op wonen heeft voor een belangrijk deel betrekking op de wijze waarop de voortgang van het woonbeleid, ontwikkelingen in de woningmarkt en de woningbouwprojecten worden geïmplementeerd en gemonitord. Transparantie zowel richting de raad, stakeholders en burgers wordt hierbij belangrijk gevonden. In de woningmarktmonitor 2019-2020 is daarom voor het eerste een sturingskader gepresenteerd voor woningbouw. In dit hoofdstuk wordt het sturingsinstrumentarium in hoofdlijnen weergegeven. Het instrumentarium stelt het college en de raad in staat om meer gericht te sturen op wonen.

Het woondomein bestaat uit beleid en uit bouwprojecten. In de figuur op de volgende pagina staat de relatie en het onderscheid schematisch weergegeven. De sturing op beleid wordt geïntegreerd in de woningmarktmonitor.

Uitgangspunten:

- College en raad gaan actiever sturen op het woonbeleid en woningbouw. Dit doen zij onder andere op basis van de jaarlijks op te stellen woningmarktmonitor en de sturingsafspraken voor beleid, programma en projecten.

9.2 Sturen op beleid

Iedere vier jaar wordt een nieuwe woonvisie opgesteld. In de woonvisie worden de prioriteiten en de beleidsvoornemens vastgesteld die richtinggevend zijn voor de verdere doorvertaling van beleid en uitvoering. Naar aanleiding van de woonvisie worden vierjarige prestatieafspraken gemaakt onder andere om de 25% sociale woningbouw te behalen.

Om de voortgang van de woonvisie te monitoren wordt er jaarlijks een uitvoeringsplan opgesteld waarin aangegeven wordt aan welke producten er in het lopende jaar gewerkt gaat worden en wat hiervoor nodig is. Denk aan verordeningen, beleidsregels prestatieafspraken etc. Ook wordt er verslag gedaan van het voorgaande jaar.

Wat gaan we doen:

- Het uitvoeren van het uitvoeringsplan bij deze woonvisie.
- Het jaarlijks opstellen van een woningmarktmonitor ter bespreking met de raad.
- Het afsluiten van vierjarige prestatieafspraken met de woningcorporaties en hun huurdersvertegenwoordiging.
- Het (twee)jaarlijks actualiseren van deze prestatieafspraken met de woningcorporaties en hun huurdersvertegenwoordiging, op basis van het bod van de woningcorporaties.

9.3 Sturing op woningbouwprogramma

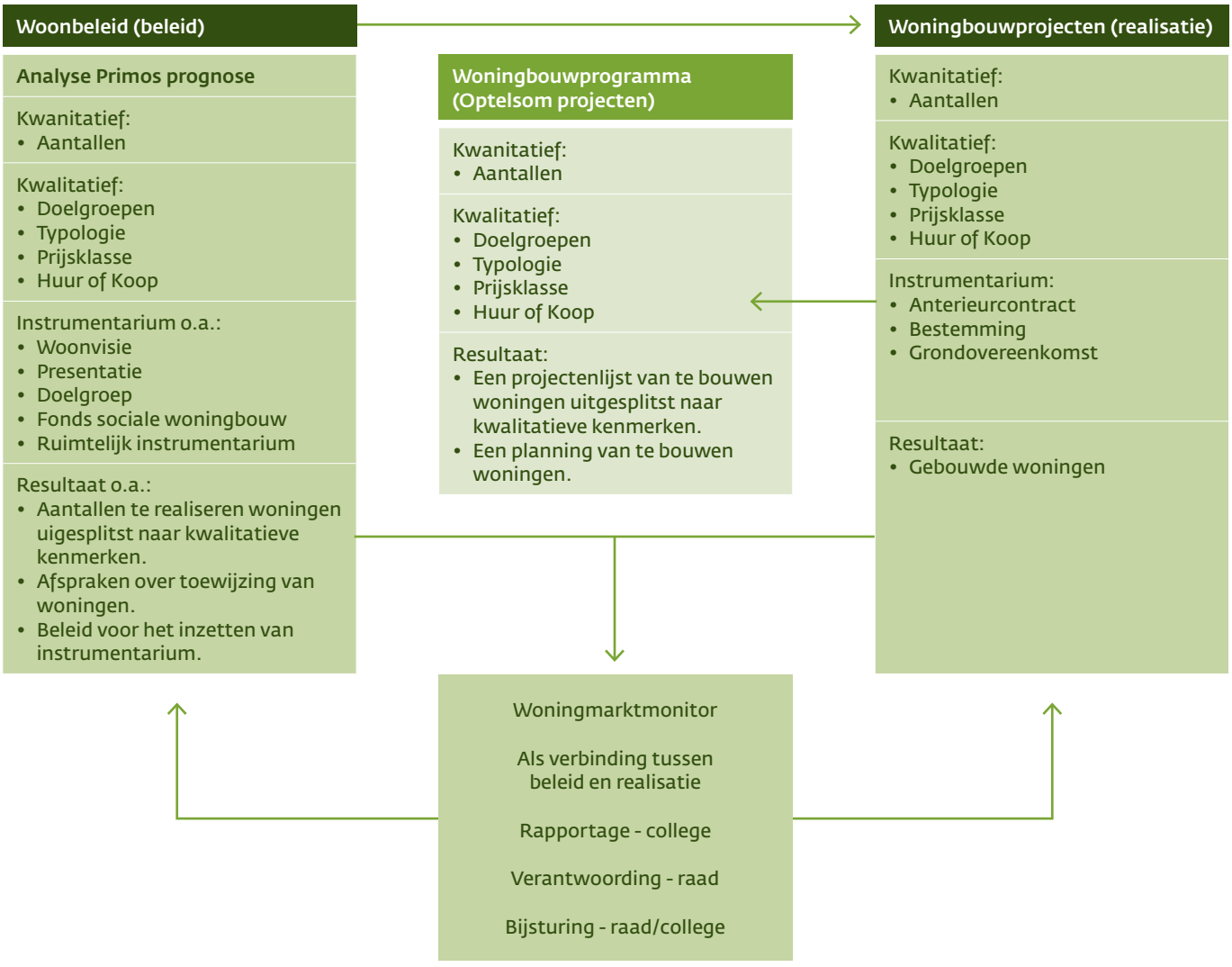
Door middel van concrete bouwprojecten wordt uitvoering gegeven aan een belangrijk deel van het woonbeleid. Binnen de projecten worden afspraken gemaakt over de aantallen woningen, de prijscategorieën, de typologie en de doelgroepen. Naast de prijscategorieën worden er ook afspraken gemaakt over woningen voor specifieke zorgdoelgroepen onder andere op de gemeentelijke locaties. Op eigen locaties tezamen realiseert de gemeente 25% sociaal, waaronder diverse woon-zorgconcepten. In 2021 wordt gestart met de locaties Den Deijl, Gemeentewerf en Kerkehout.

Daarnaast komen diverse kwaliteitsaspecten aan bod zoals de bouwmassa, het aantal parkeerplaatsen en kunnen er afspraken gemaakt worden over voorzieningen voor specifieke doelgroepen. Denk hierbij aan elektrische deuren in een complex voor ouderen.
Er kunnen ook afspraken gemaakt worden over bijdragen aan openbare voorzieningen zoals een ontsluitingsweg, de aanleg van groen, parkeerplaatsen etc.
Het instrument hiervoor is in hoofdstuk 5 beschreven.

Het totaal aan woningbouwprojecten telt op tot een woningbouwprogramma. Hieruit blijkt of er in Wassenaar gebouwd wordt in lijn met beleid zoals vastgelegd in de woonvisie en het beleidsmatig gewenste woningbouwprogramma. De uitkomst van de optelsom van projecten geeft inzicht in het aantal woningen dat gebouwd wordt, inzicht in de woningbouwcategorieën (o.a. het aandeel sociaal), de typologie woning (eengezinswoningen of appartementen) en het jaartal waarin woningen opgeleverd worden. Door de uitkomsten van het woningbouwprogramma te vergelijken met het woonbeleid en het daarin geformuleerde gewenste woningbouwprogramma wordt het mogelijk om bij te sturen.

Hiervoor wordt onderstaande wijze van werken voorgesteld waarin de raad wordt gefaciliteerd om inhoud te geven aan haar kaderstellende- en controlerende rol.

Beleid, Programma en Projecten



Wat: Woningmarktmonitor

Wanneer: Jaarlijks eind april
Doelstelling: De woningmarktmonitor geeft een breed beeld van de ontwikkelingen in de woningmarkt en biedt een cijfermatige basis voor zowel het woonbeleid als de uitvoering in projecten. In de monitor wordt ook een uitvoeringsplan voor beleid opgenomen en een terugblik op de implementatie en uitvoering van beleid in het voorgaande jaar
Wijze van aanbieden: Via een informatiebrief

Wat: Woningbouwprogrammering

Wanneer: Twee maal per jaar in april (als onderdeel van de monitor) en oktober (zoals die jaarlijks aan de provincie wordt aangeboden)
Doelstelling: Inzicht bieden in de woningbouwprogrammering (woningbouwcategorieën (o.a. het aandeel sociaal), de typologie woning (eengezinswoning of appartement) en het jaartal waarin deze gebouwd wordt
Wijze van aanbieden: Jaarlijks via een informatiebrief in april en jaarlijks via een informatiebrief in oktober

Wat: Projectenboek

Wanneer: Jaarlijks (gelijktijdig met de woningmarktmonitor)
Doelstelling: Inzicht geven in de status van de verschillende projecten
Wijze van aanbieden: Via een informatiebrief (vertrouwelijk)

Wat: Startnotitie en informatiebrief voor projecten vanaf tien woningen

Wanneer: Bij aanvang van ieder project
Doelstelling: Een eerste verkenning van de wenselijkheid van een project, het programma, planologische beperkingen en mogelijkheden en het ontwikkeltraject. Ook wordt er aangegeven wat het beslag is op de ambtelijke capaciteit en hoe deze gedekt is.
Wijze van aanbieden: De startnotitie wordt aangeboden aan het college. Dit heeft te maken met de mogelijke vertrouwelijkheid van projecten. Wanneer mogelijk wordt bij het vaststellen van de startnotitie gelijktijdig een informatiebrief aan de raad vastgesteld om de raad van de start mee te kunnen nemen.
Bij projecten die nog vertrouwelijk van aard zijn wordt de raad in ieder geval vertrouwelijk geïnformeerd in april.

Wat gaan we doen:

Wat: Publiekrechtelijke besluitvorming

Wanneer: Gedurende de voorbereiding van een project
Doelstelling: De raad tijdig betrekken en laten besluiten over uitgangspunten en financiële, programmatische en ruimtelijke uitgangspunten. Per project kan dit verschillen. In de informatiebrief aan de raad zal de betrokkenheid van de raad en het besluitvormingsproces worden beschreven.
Wijze van aanbieden: Wisselend afhankelijk van het project, de projectfase en de wensen van de raad. Bijvoorbeeld informatiebrief, een presentatie of een raadsvoorstel.

9.4 Uitvoeringsparagraaf

Om deze woonvisie om te zetten in daden wordt stevig ingezet op monitoring van zowel het woningbouwprogramma, de voortgang in projecten als de voortgang in beleidsproducten. In deze afsluitende paragraaf wordt schematisch weergeven hoe de uitvoering van woonvisie vorm krijgt.

Uitvoeringsprogramma Woonvisie Grip op Wonen	2021	2022	2023	2024	2025	Bevoegdheid	Opmerking
H.2 Wettelijke kader en regionale ontwikkelingen							
Regionale woonvisie		X				College	De voorbereidingen starten in 2021
Nieuwe regionale woningmarktafspraken	X					College	Verwacht wordt dat deze in q1 van 2021 worden afgesloten
Regionale woningbouwprogrammering	X	X	X	X	X	College	Jaarlijks wordt een regionale wbp opgesteld o.b.v. de lokale programmeringen
Vaststellen nieuwe huisvestingsverordening en beleidsregels voor urgentieverlening en lokaal maatwerk		X	X			College/ Raad	Ca. iedere 4 jaar wordt deze verordening herzien. Hierop volgend worden de lokale beleidsregels aangepast
H.4 Kwaliteit en opbouw van de woningvoorraad							
Particuliere locaties	X	X	X	X	X	College/ Raad	In 2021 wordt begonnen met de bouw van de Ridderlaan-Poortlaan fase 2 de Stompwijckstraat en Havenkade 71. Voor de ANWB-locatie vindt kaderstelling plaats
Gemeentelijke locaties	X	X	X	X	X	College/ Raad	In 2021 worden scenario studies gedaan voor Kerkehout en de Gemeentewerf en lopen de voorbereidingen voor de Den Deijl locatie. Op Polanenpark 105 wordt begonnen met de bouw
Transformatie bestaande gebouwen	X	X	X	X	X	College/ Raad	Beleid is faciliterend. Alleen voor de eigen gebouwen wordt vanuit de gemeente initiatief genomen
In kaart brengen mogelijkheden woningsplitsing / beleidsontwikkeling		X				College	-
In kaart brengen mogelijkheden voor woonunits		X				College	Wanneer partijen zich melden wordt eerder gekeken of medewerking verleend kan worden
Ruimtelijke verkenning naar extra locaties voor woningbouw voor de periode na 2025			X			College/ Raad	-
Bespreking woningbouwprogramma met de raad	X	X	X	X	X	College/ Raad	Als onderdeel van de woningmarktmonitor
H.5 Beschikbaarheid en Betaalbaarheid							
Opstellen doelgroepenverordening		X				Raad	-
Vastleggen woningbouw categorieën in bestemmingsplannen / omgevingsplan			X	X	X	College	Volgend op de doelgroepenverordening
Vastleggen woningbouwcategorieën in anterieure contracten	X	X	X	X	X	-	-
In kaart brengen wenselijkheid zelfbewoningsplicht		X				-	-

Uitvoeringsprogramma Woonvisie Grip op Wonen	2021	2022	2023	2024	2025	Bevoegdheid	Opmerking
Afspraken over toepassen huisvestings- verordening met particuliere ontwikkelaars van sociale huurwoningen	X	X	X	X	X	College	Deze afspraken worden gemaakt binnen projecten waar dit aan de orde is.
Lokaal Maatwerk	X	X	X	X	X	College	Hiervoor hoeft geen nieuwe beleid op gesteld te worden. Jaarlijkse monitor. Actualisatie van de regeling lokaal maatwerk na vaststellen van een nieuwe huisvestingsverordening
Bevorderen doorstroom van senioren en ouderen ontwikkeling instrumentarium			X			College\ Raad	Nader uit te werken o.a. in overleg met de woning- corporaties
Inzetten van grotere corporatie woningen in de middeldure huur voor (startende) gezinnen	X	X	X	X	X	College	Uitvoering vindt plaats door de woningcorporaties.
In kaart brengen verhuur aan arbeidsmigranten, voor toeristische doeleinden en leegstand		X	X			College	Dit kan leiden tot nieuw beleid
H.6 Wonen en Zorg							
Het maken van regionale afspraken	X					College	Afspraken over regionale voorzieningen, inkoop, kennisuitwisseling en de huisvesting van uitstromers
Lokaal ontwikkelen van een sluitend aanbod en toegang tot voorzieningen	X	X				College	-
Voldoende woningen beschikbaar stellen voor kwetsbare doelgroepen			X	X	X	College/ Raad	Op dit moment is nog niet bekend om hoeveel woningen het gaat. Dit is mede afhankelijk van regionale afspraken
Opstellen van convenantafspraken met de woningcorporaties en instellingen voor de huisvesting van kwetsbare doelgroepen	X	X				College	Haalbaarheid en tijdspad is mede afhankelijk van corporaties en instellingen
Realisatie woningen voor zorgdoelgroep Gemeentewerk en Kerkehout	X					College/ Raad	Scenario studies in 2021. Realisatie vanaf 2023 t/m 2027. Beschermd en beschut wonen, mensen met dementie, ouderen met een zorgbehoefte en minder valide jongeren
Creëren van geschikt woningaanbod	X	X	X	X	X	College/ Raad	Doorlopend in projecten
Afspraken maken over de toegankelijkheid en doorgankelijkheid van woningen	X				X	College	-
Optimale ondersteuning van ouderen met een zorgbehoefte	X	X	X	X	X	College	Doorlopend beleid
Faciliteren van nieuwe woonvoorzieningen voor dementerenden						College/ Raad	Wanneer projecten zich hiervoor aandienen

Uitvoeringsprogramma Woonvisie Grip op Wonen	2021	2022	2023	2024	2025	Bevoegdheid	Opmerking
H.7 Overige Doelgroepen							
Realisatie extra standplaatsen		X	X	X		College\ Raad	Ca. 3 t/m 5 extra plaatsen op de Ruigelaan en mogelijk ca. 4 extra plaatsen bij de Lagerweide
Blijvend inzetten op het behalen van de landelijke opgelegde taakstelling voor het huisvesten	X	X	X	X	X	College	In overleg met de woningcorporaties
Het maken van SMART werk- en prestatieafspraken met de corporaties	X	X	X	X	X	College	Betreft afspraken omtrent de plaatsing van vergunninghouders
Versterken van het ondersteuningsaanbod aan vergunninghouders	X					College	In samenwerking met de Stichting Vluchtelingenwerk en de woning-corporaties
H.8 Een duurzame woningvoorraad							
Werken aan totstandkoming van duurzame en aardgasvrije wijken	X	X	X	X	X	College\ Raad	o.a. in overleg met de woning-corporaties
Opstellen transitievisie warmte	X					College\ Raad	De planning is dat deze eind 2021 gereed is
Ontwikkeling nieuwe duurzaamheids-initiatieven	X	X	X	X	X	College\ Raad	Dit gebeurt bottom-up binnen de klimaattafel
Klimaatadaptief bouwen onderdeel uit laten maken van het ruimtelijk beleid		X				College\ Raad	-
H.9 Uitvoering van de Woonvisie							
Vierjarige prestatieafspraken	X				X	College	Het maken van meerjarige afspraken waarin het actuele woonbeleid is verwerkt
Actualisatie van de afspraken naar aanleiding van het bod v.d. corporaties		X		X		College	Het invulling geven aan de vierjaren afspraken op jaarbasis
Uitvoeringsplan woonvisie	X	X	X	X	X	College	Het concretiseren van de woonvisie naar uit te werken producten op jaarbasis
Woningmarkt-monitor	X	X	X	X	X	College	Jaarlijks in april. De monitor wordt aan de raad beschikbaar gesteld
Actualiseren Woningbouw-programmering	X	X	X	X	X	College	2 maal per jaar in april (als onderdeel van de monitor) en oktober
Projectenboek		X	X	X	X	College	Jaarlijks (gelijktijdig met de woningmarktmonitor) Via een informatiebrief (vertrouwelijk)
Startnotitie en informatiebrief voor projecten vanaf 10 woningen	X	X	X	X	X	College	Standaard voor alle projecten die voorbereid worden
Publiekrechtelijke besluitvorming	X	X	X	X	X	College	Standaard voor alle projecten die voorbereid worden

BIJLAGE 1 | GEÏNTERVIEWDE INSTANTIES

- Woningbouwvereniging St. Willibrordus
- De Wassenaarsche Bouwstichting
- Huurderbelangenvereniging Rozenstein
- Huurdersvereniging De Wassenaarsche
- Directie Van Ommerenpark
- Limor Housing First
- Buise en van Soest makelaars
- De Federatie Wassenaarse Ouderenorganisaties
- Vertegenwoordiging woonwagenbewoners

BIJLAGE 2 | WETTELIJKE WONINGWETREGIO HAAGLANDEN, MIDDEN-HOLLAND ROTTERDAM

Gemeenten

- 's-Gravenhage
- Barendrecht
- Brielle
- Delft
- Hellevoetsluis
- Krimpenerwaard
- Leidschendam-Voorburg
- Midden-Delfland
- Pijnacker-Nootdorp
- Rijswijk
- Schiedam
- Waddinxveen
- Westland
- Zoetermeer
- Albrandswaard
- Bodegraven-Reeuwijk
- Capelle aan den IJssel
- Gouda
- Krimpen aan den IJssel
- Lansingerland
- Maassluis
- Nissewaard
- Ridderkerk
- Rotterdam
- Vlaardingen
- Wassenaar
- Westvoorne
- Zuidplas

Onder de regio Haaglanden waar binnen de regionale woningmarkt afspraken worden gemaakt vallen de gemeenten: Delft, Den Haag, Rijswijk, Leidschendam-Voorburg, Pijnacker-Nootdorp, Zoetermeer, Midden-Delfland, Wassenaar, Westland, Zoetermeer

BIJLAGE 3 | WOONWENSEN ONDERZOEK ONDER JONG VOLWASSENEN

Samenvatting

Inleiding

In opdracht van gemeente Wassenaar heeft Moventem een onderzoek naar de woonbehoefte van jongeren in de gemeente uitgevoerd. In totaal zijn er 2.828 jongeren tussen de 16 en 30 jaar per brief uitgenodigd om deel te nemen aan dit onderzoek. In totaal hebben 352 respondenten de vragenlijst juist en volledig ingevuld. Met dit omvangrijke aantal respondenten kan met 95% betrouwbaarheid en 4,89% nauwkeurigheid uitspraken worden gedaan op een algemeen niveau.

Huidige woning

De respondenten wonen voornamelijk nog thuis (73%). Zelfstandige huishoudens wonen vooral in een huurwoning (64%). Van deze groep betaalt 36% een huurprijs hoger dan de huurtoeslaggrens (vrije sector huur).

Verhuiswens

Van alle respondenten overweegt 85% om binnen vijf jaar te verhuizen. 35% wil binnen één jaar verhuizen. Voor thuiswonenden geldt dat 94% binnen vijf jaar wil verhuizen. Persoonlijke redenen (zoals uit huis gaan of samenwonen) zijn voor 71% van de respondenten het belangrijkst om te verhuizen. Van de respondenten met een verhuiswens heeft 76% al concrete stappen gezet om deze wens te realiseren. 54% heeft naar woningen gezocht via websites en 44% is ingeschreven bij een woningcorporatie.

Woonwensen

Thuiswonenden zijn voornamelijk op zoek naar een huurwoning (64%). Respondenten die al zelfstandig wonen, zoeken veelal een koopwoning (54%). Het grootste deel (59%) van de respondenten die een huurwoning zoeken kan/wil maximaal €619,- per maand aan huur betalen. Van de respondenten die al actief op zoek zijn naar een huurwoning, ervaart 81% dat er niet genoeg aanbod is in hun prijsklasse.

Respondenten die een koopwoning zoeken, zoeken deze voornamelijk in de prijsklasse tussen €191.000,- en €284.000,- (34%). Ook respondenten die al actief zoeken naar een koopwoning, ervaren dat er te weinig aanbod is (88%).

De type woningen die worden gezocht betreffen vooral appartementen (41%) en rijwoningen (23%). Zelfstandige huishoudens wensen vooral een eengezins koopwoning (59%) of een meergezins huurwoning (28%). Respondenten die nog bij hun ouder(s)/verzorger(s) wonen, willen meestal een meergezins huurwoning (appartement, studio, kamer) (54%).

Ook is gevraagd naar het gewenste aantal slaapkamers. De helft van de thuiswonenden (51%) is op zoek naar een studio, studentenkamer of tiny house of naar een appartement met één slaapkamer. Van de zelfstandige huishoudens zoekt 44% een eengezinswoning met drie of meer slaapkamers. 19% zoekt een appartement met twee slaapkamers.
Daarnaast hebben respondenten de volgende vraag beantwoord: "Stel, jouw gewenste type woning met jouw gewenste aantal slaapkamers is niet beschikbaar voor jouw budget. Naar welk type woning ga je dan zoeken?". Respondenten die naar een appartement willen verhuizen, kiezen in dat geval voor een appartement met minder slaapkamers (30%). Ook stapt een deel over op een rijwoning (25%) of een studio (21%). Vanuit rijwoningen stapt men voornamelijk over op appartementen (42%) of rijwoningen met minder slaapkamers (36%). De groep die een vrijstaande- of 2-onder-1 kap woning zoekt is klein, maar zal in dat geval overstappen op tweekappers en rijwoningen.

De helft van de respondenten zoekt bij voorkeur een woning binnen Wassenaar. Een groot deel daarvan is ook bereid de gewenste woning te kopen of huren buiten de gemeente. 32% wil bij voorkeur de gemeente verlaten. Zij geven bijvoorbeeld aan dat zij werken of studeren buiten de gemeente (52%). Ook zegt 31% dat er voor jongeren niet veel te doen is in Wassenaar en 24% noemt dat er te weinig betaalbare woningen zijn. Ongeveer een derde van de groep die de gemeente wil verlaten, verwacht op een later moment wel terug te willen keren.

BIJLAGE 4 | ZORGDOELGROEPEN

Overzicht doelgroepen Wassenaar

Doelgroep Beschermd Wonen

Ontwikkeling:
Per 1 januari 2022 wordt de verantwoordelijkheid voor Beschermd Wonen verder gedecentraliseerd van centrumgemeenten (in het geval van Wassenaar is dit Den Haag) naar alle individuele gemeenten.
Dit betekent dat Wassenaar per 1 januari 2022 verantwoordelijk is voor de zorg en ondersteuning van nieuwe cliënten. Den Haag blijft verantwoordelijk voor de huidige cliënten.

Met deze ontwikkeling wordt beoogd dat er een verschuiving plaatsvindt van wonen in een instelling (intramuraal: vaak in de centrumgemeente) naar zo zelfstandig mogelijk wonen met zorg en/of begeleiding in de eigen woonomgeving.

Kenmerken doelgroep:
De doelgroep is divers. Het gaat om inwoners die vanwege psychische kwetsbaarheid nog niet over voldoende vaardigheden beschikken om (volledig) zelfstandig te wonen. Deze inwoners hebben een beschermde of begeleide woonomgeving nodig. Dit kan gaan om meer intensieve (24/7) begeleiding om de cliënt te beschermen tegen zichzelf of zijn omgeving of slechts een beperkte ondersteuning om gereguleerd en gestructureerd te wonen.

Zorgbehoefte:
Er dient sprake te zijn van een sluitend aanbod aan zorg en ondersteuning dat inwoners in staat stelt om zo zelfstandig mogelijk te wonen in de eigen woonomgeving en/of hier naar een intramurale periode zo snel mogelijk naar terug te keren. Dit zal een combinatie van ondersteuning zijn bestaande uit o.a. begeleiding, dagbesteding en bereik- en beschikbaarheid (24-uurs). Vanwege de kleine aantallen in Wassenaar is het van belang dat dit aanbod flexibel in te zetten is en makkelijk op- en af te schalen is.

Woonbehoefte:
Net als de zorgbehoefte, verschilt ook de woonbehoefte per cliënt. Den Haag heeft een onderzoek uitgevoerd naar de woonwensen van cliënten op de wachtlijst Beschermd Wonen. De woonbehoefte kan worden opgesplitst in vier categorieën.

- Groepswoning (intramuraal) – er is sprake van verblijf in een instelling; het betreft een beschermde woonomgeving; de cliënt betaalt geen huur.
- Geclusterd wonen (4-8 cliënten) – er is sprake van een begeleide woonomgeving, de cliënten wonen geclusterd bij elkaar met een eigen voordeur en een gemeenschappelijke ruimte; er is sprake van een scheiding van wonen en zorg, de cliënt betaalt zelf huur.
- Gespikkeld wonen (kleine zelfstandige woningen/ studio's) – er is sprake van een begeleide woonomgeving, de cliënten wonen in elkaars nabijheid en er is een gemeenschappelijke ruimte dichtbij; er is sprake van een scheiding van wonen en zorg, de cliënt betaalt zelf huur.
- Zelfstandig wonen (kleine zelfstandige woningen/ studio's) – er is sprake van scheiding van wonen en zorg.

Het is nog niet te zeggen welke woonbehoefte de toekomstige cliënten BW uit Wassenaar zullen hebben. Het zal minstens noodzakelijk zijn om in Wassenaar geclusterde, gespikkelde en zelfstandige woningen te realiseren voor deze doelgroep. Over het spreiden van intramurale voorzieningen over de regio (dus ook in Wassenaar) dienen nog besluiten genomen te worden.

Cijfers:
Wassenaar wordt verantwoordelijk voor nieuwe cliënten Beschermd Wonen. Het is nog onduidelijk hoe groot dat aantal zal zijn. Wel is er duidelijkheid over hoe groot de groep BW cliënten uit Wassenaar momenteel is. Deze cijfers kunnen als indicatie dienen voor de toekomst. Momenteel zijn er vier inwoners uit Wassenaar met een Beschermd Wonen indicatie. Daarnaast staan er gemiddeld drie/vier inwoners uit Wassenaar op de wachtlijst Beschermd Wonen. Dit zijn fors minder cliënten dan de

landelijke norm 1 op de 1.000 inwoners heeft BW nodig. Naar verwachting hebben slechts enkele inwoners per jaar een indicatie BW + een huisvestingsvraag. Ook gaat een gedeelte van de doelgroep naar de Wet langdurige zorg en worden gefinancierd uit de Zorgverzekeringswet. Wassenaar biedt nu nog geen huisvesting aan deze groep

Doelgroep dak- en thuisloze

Ontwikkeling:

Er is de laatste jaren een stijging van het aantal dak- en thuislozen zichtbaar. Het ministerie van VWS heeft als reactie daarop het brede plan van aanpak dak- en thuislozen: 'een (t)huis, een toekomst', gepresenteerd. Er wordt voor 2020 en 2021, 200 miljoen euro beschikbaar gesteld om dak- en thuisloosheid zoveel mogelijk te voorkomen en terug te dringen. Ondanks dat de verantwoordelijkheid voor MO pas in 2026 naar alle gemeenten gaat, wordt aan alle gemeenten de opdracht gegeven om in te zetten op preventie van dak- en thuisloosheid. Daarnaast wordt verwacht dat gemeenten voor eind 2021 (aangescherpte) prestatieafspraken hebben gemaakt met corporaties over het aantal extra te realiseren woonplekken voor (dreigend) dak- en thuislozen.

Kenmerken doelgroep:

De doelgroep dreigend dak- en thuislozen heeft vaak te maken met schuldenproblematiek en betalingsachterstanden. Daarnaast is er vaak sprake van andersoortige complexe problematiek zoals bijvoorbeeld ggz-problematiek en gezinsproblematiek. Langdurig dak- en thuislozen hebben vaak te maken met meervoudige problematiek (zoals ggz) en een verslaving. Wassenaar dient zich tot 2026 met name te focussen op het eerste gedeelte van de doelgroep om instroom te voorkomen.

Zorgbehoefte:

De zorgbehoefte van de cliënten is verschillend. Preventie en vroegsignalering van schuldenproblematiek en andersoortige problematiek is essentieel.

Woonbehoefte:

Wassenaar focust zich op het voorkomen van instroom in de maatschappelijke opvang. Deze mensen hebben in de meeste gevallen al huisvesting. Indien er nieuwe huisvesting nodig is, gaat het om kleine woningen.

Cijfers:

In 2018 deden er uit Wassenaar zes inwoners een beroep op de Maatschappelijke Opvang in Den Haag.

Doelgroep huisvesting uitstromers BW, MO

Ontwikkeling:

In de Bestuurlijke Tafel wonen is geconstateerd dat er momenteel onvoldoende huisvesting beschikbaar is voor mensen die kunnen uitstromen uit een Beschermd Wonen, Maatschappelijke Opvang of Jeugdinstelling. Jaarlijks is er behoefte aan 1.250 woningen/woonunits voor deze doelgroep, maar zijn er slechts 650 woningen beschikbaar. De zorgketen raakt hierdoor verstopt; geen uitstroom betekent dat mensen die klaar zijn om uit te stromen onnodig dure plekken bezet houden, de instroom stokt en de wachtlijsten blijven in stand. Bovendien is er te weinig spreiding van uitstroom over de gemeenten in de regio.

De Bestuurlijke Tafel Wonen wil eind december 2020 tot afspraken komen over de verdeling van deze opgave over de woonregio. Er wordt een overzicht opgeleverd van het aantal woonplekken per gemeente verdeeld naar:

- Woningtypen
- Doelgroepen
- Bestaand bezit / nieuwbouw / transformatie / flexwonen.

Kenmerken doelgroep:

Het betreft een diverse groep cliënten die uit verschillende zorgkaders komen en verschillende zorg- en woonbehoeften hebben. Gemene deler is dat ze allemaal kunnen uitstromen, maar dat er onvoldoende plek is.

Zorgbehoefte:

De zorgbehoefte van de cliënten zijn verschillend. Een gedeelte kan zelfstandig wonen met begeleiding, maar er zijn ook cliënten die intensievere begeleiding nodig hebben in een geclusterde woonvorm. Er wordt nader onderzoek gedaan naar de zorgbehoefte van de cliënten en de financiering van deze zorg bij uitstroom naar een andere gemeente.

Woonbehoefte:

Er wordt nader onderzoek gedaan naar de aantallen, woningtypen en doelgroepen per gemeente. Gedacht

moet worden aan geclusterde, gespikkelde en zelfstandige woningen.

Cijfers:
Er wordt nader onderzoek gedaan naar de verdeling van de opgave over de gemeenten. Op basis van een verdeling op basis van inwoneraantal is Wassenaar verantwoordelijk voor 29 uitstromers per jaar. Echter het aantal instromers vanuit Wassenaar is ook beperkter. Definitieve afspraken over deze groep uitstromers worden nog gemaakt.

Doelgroep verplichte GGZ

Ontwikkeling:
Op 1-1-2020 is de Wet verplichte ggz ingevoerd. Onderdeel van de wet is dat op het moment dat iemand verplichte ggz zorg krijgt. Daar staat tegenover dat er ook gekeken wordt wat de cliënt nodig heeft om mee te draaien in de maatschappij. Het gaat dan o.a. om Wmo-begeleiding, W&I en een woning. Jaarlijks zijn er enkele inwoners uit Wassenaar die na het behandeltraject ook een woning nodig hebben.

In algemene zin geldt ook dat mensen alleen intramuraal opgenomen worden voor zolang als dat nodig is. Als dat niet meer noodzakelijk is dient er voldoende mogelijkheid te zijn voor uitstroom. Dit is o.a. vastgelegd in het Bestuurlijk akkoord geestelijke gezondheidszorg, de werkwijze medisch noodzakelijk verblijf en verblijf met rechtvaardigingsgronden.

Kenmerken doelgroep:
GGZ doelgroep met variërende zorgbehoefte.

Zorgbehoefte:
Verschilt per cliënt. Kan een variatie zijn aan zorg en/of begeleiding uit Zvw, Wmo en W&I.

Woonbehoefte:
Kleine zelfstandige woningen.

Cijfers:
Enkele per jaar.

Overige doelgroepen

Andere doelgroepen waar mogelijk huisvesting voor nodig is in Wassenaar zijn uitstromers uit verslavingszorg, re-integrerende ex-gedetineerden en Licht verstandelijk beperkten. Het aantal uit de verslavingszorg en ex-gedetineerden zullen naar alle waarschijnlijkheid laag zijn. Volgens de ons beschikbare gegevens is er ook behoefte aan huisvesting voor mensen met een LVB.



BIJLAGE 5 | INDICATIEVE WONINGBOUWPROGRAMMERING

Object nr.	Locatie	Hard/ zacht	Projectomvang (aantal woningen bruto)	Aantal te slopen woningen	Projectomvang (aantal woningen netto)	Doelgroep	
	Gemeentelijke locaties						
1	Basisschool Den Deyl (zonder sociaal plein) - Met een sociaal plein kunnen er ca. 10 woningen minder gerealiseerd worden	z	45		45	Senioren/ Starters alleentaand en samenwonend/ gezinnnen	
	Gemeentewerf						
2.1	Locatie 'Stokstaartjes	z	21		21	Senioren	
2.2	Middengebied (locatie v.d. werf)	z	17		17	Gezinnen	
2.3	Gemeentekantoor	z	35		35	Starters alleenstaand en samenwonend	
3	O&O gebouw	z	16		16	Senioren	
4	Warenar (Kerkstraat 75)	z	15		15	Gezinnen	
5	Kerkehout	z	60		60	Gezinnen	
6	Van Heeckerenhuis	z	12		12	Senioren	
7	Polanenpark 243 (Hummeltje)	h	12		12	Starters alleenstaand en samenwonend	
8	Van Polanenpark 105	h	8		8	Starters alleenstaand en samenwonend	
	Optelling locaties gemeente		**241**	**0**	**241**		
	Particuliere locaties						
9	ANWB	z	500		500	Senioren/ Starters alleentaand en samenwonend/ gezinnnen	
10	Griffioen	z	10		10	Gezinnen	
11	Havenkade 71	h	35		35	Senioren	
12	V.m. dierenpark (Raaphorstlaan)	h	18		18	Gezinnen	
13	Ridderlaan-Poortlaan fase 2	h	93	36	93	Senioren	
14	Stomwijckstraat	z	87	40	87	Senioren	
15	Politiebureau	z	88		88	Senioren/ beschermd wonen dementerenden	
	Optelling particuliere locaties		**831**	**76**	**755**		
	Gemeentelijke en Particuliere locaties		**1072**	**76**	**996**		

Indicatieve woningbouwprogrammering; Versie 28-08-2020

	EG	MG	Eerste oplevering	Laatste oplevering	Sociale huur < € 737	Goedkope huur < € 737 (niet door toegelaten instelling)	Middeldure huur € 737,- 1.250	Dure huur > 1.250	Goedkope koop < € 191.000	Middeldure koop € 191.000 - 450.000	Dure koop > € 450.000
		45	2024	2024			21			24	
		21	2023	2024			21				
	17		2025	2025						10	7
		35	2026	2026	27		8				
		16	2022	2022						8	8
	1		2023	2023							15
	60		2025	2027	22		10	6		16	6
		12	2024	2024						6	6
		12	2020	2020	12						
		8	2020	2021	8						
	92	149			69	0	60	6	0	64	42
		500	2024	2027		125				125	250
	10		2020	2025							10
		35	2021	2023							35
	18		2020	2022							18
		93	2021	2023	30						19
	0	87	2022	2022	87						
		88	2026	2026		14	74				
	28	803			117	139	118	0	0	125	332
	120	952			186	139	178	6	0	189	374

www.wassenaar.nl