

**Kaders
woningbouwprogrammering
Wassenaar**



2018

Inhoudsopgave

Inleiding	4
1. Schets van de woningmarkt in Wassenaar, opgaven en beleidskaders	4
1.1 Opbouw en woningmarkt Wassenaar	4
1.2 Opgaven	5
1.3 Woningmarktonderzoek Wassenaar 2015	7
1.4 Beleidsmatige kaders	7
2. Naar een evenwichtige woningvoorraad	9
2.1 Algemeen	9
2.2 Benodigde kwantitatieve toevoegingen aan de voorraad	9
2.3 Benodigde kwalitatieve toevoegingen	10
2.4 Huisvesting kwetsbare en bijzondere doelgroepen	12
2.5 Effect van nieuwbouw op de doorstroming	14
3. Aanbevelingen en kaders voor de woningbouwprogrammering	15
4. De rol van de gemeente	18
4.1 Algemeen	18
4.2 Sturen op volkshuisvesting	18
4.3 Sturen op middenhuur	18
Bijlage 1: Toelichting wensportefeuille corporaties	21
Bijlage 2: Toelichting op bouwplannen en potentiële bouwlocaties Wassenaar	22
Bijlage 3: Woonzorgopgave Wassenaar	23
Bijlage 4: Advies samenwerkingstafel middenhuur	24
Bijlage 5: Benutte Bronnen	25
Bijlage 6: Definities	26

Inleiding

Een evenwichtige woningvoorraad, die past bij de huidige en toekomstige vraag van haar inwoners, is belangrijk om als gemeente vitaal en aantrekkelijk te blijven. Om een gedegen huisvestingsbeleid te voeren en te anticiperen op veranderende woonbehoeften wil de gemeente Wassenaar sturen op de woningbouwprogrammering. Deze notitie bevat een verkenning van de woningbouwopgave en een voorstel voor de kaders van de woningbouwprogrammering. Het is een basis om van daaruit de vertaalslag te maken van woonvisie naar locaties.

De notitie bestaat uit vier delen

1. Schets van de woningmarkt in Wassenaar, lokale en regionale opgaven en beleidskaders.
2. Naar een evenwichtige woningvoorraad, kwantitatieve en kwalitatieve toevoegingen, huisvesting voor kwetsbare groepen.
3. Aanbevelingen en kaders voor de woningbouwprogrammering en komen tot een passende verdeling van de beschikbare ruimte.
4. De rol van de gemeente in het sturen op wonen.

Bij het opstellen van de notitie is geen nieuw onderzoek gedaan, maar gebruik gemaakt van bestaande onderzoeksrapporten, visies en regionale kaders. De notitie is opgesteld in samenspraak met de Wassenarise woningcorporaties. De huurdersverenigingen van de corporaties, de Federatie van Wassenarise Ouderen en de Adviesraad Sociaal Domein zijn geconsulteerd. Zij onderschrijven de analyse en aanbevelingen in deze notitie.

1. Schets van de woningmarkt in Wassenaar, opgaven en beleidskaders

1.1 Opbouw en woningmarkt Wassenaar

Bevolkingsontwikkeling stabiel

Anno 2017 heeft Wassenaar 26.051 inwoners. Dit aantal blijft volgens het CBS stabiel in de toekomst. De Primosprognose ¹ ziet een lichte groei tot 27.973 in 2030 en 29.226 inwoners in 2050.

Vergrijsd maar slaagt er in op peil te blijven

Wassenaar is de sterkst vergrijsde gemeente van de Haaglanden. Ruim 25% van de bevolking en 38% van de huishoudens in Wassenaar is 65 jaar en ouder. Met name het aantal 75 plussers neemt sterk toe van 12,7% in 2015 naar 20,3% in 2050. Er is weinig natuurlijke aanwas, het aantal 25-44 jarigen daalt. (bron: *Wassenaar in cijfers*)

Wassenaar is al relatief vergrijsd sinds de jaren vijftig van de vorige eeuw. De gemeente slaagt er ondanks een negatief geboortecijfer in zichzelf in stand te houden. Instroom van buiten houdt Wassenaar op peil. Het percentage vernieuwing/instroom van inwoners ligt hoog. Eens in de 12 jaar vernieuwt de bevolking zichzelf in aantallen. Dat komt deels door het grote aantal expats en deels door continue nieuwe instroom vanwege het aantrekkelijke woonklimaat. Deze instromers zijn doorgaans al wat op leeftijd. De instroom zorgt voor draagvlak voor voorzieningen en extra economische activiteit. (bron: *dorpsprofiel Wassenaar 2017*).

¹ Primos is een bevolkingsprognose-instrument van ABF Research. Het Primos model levert jaarlijks een prognose van het aantal inwoners, het aantal huishoudens, de woningvoorraad en de kwantitatieve woningbehoefte. Dit op landelijk, regionaal, lokaal en benedenlokaal schaalniveau. Onder andere het Ministerie van BZK maakt gebruik van Primos.

Toename huishoudens

Waar de bevolkingsomvang zich relatief rustig ontwikkelt, neemt door huishoudenverdunding het aantal huishoudens sterker toe. Er zijn steeds meer alleenstaanden en kleine huishoudens. De Primos prognose ontwikkelt zich van 11.478 huishoudens in 2017 naar 12.284 (+ 806) in 2030 en 12.609 (+1.131) in 2050. In 2017 is 35% van de huishoudens alleenstaand, 35% samenwonend met kinderen en 30% samenwonend zonder kinderen. *(bron: Wassenaar in cijfers)*.

Gemiddeld hoog inkomen

Het gemiddeld inkomen in Wassenaar is hoog en ligt (ver) boven het landelijk gemiddelde en dat van de Haaglanden. Het gemiddelde netto besteedbaar huishoudinkomen van een bewoner van een koopwoning bedraagt € 74.700, dat van een huurder van een particuliere huurwoning € 56.600 en dat van een bewoner van een sociale huurwoning € 25.500.

Woningvoorraad

Wassenaar telt in 2016 12.213 woningen (12.220 in 2017). In 2016 behoorde 56% van de woningen tot de koopsector, 26% (3.175 woningen) tot de sociale huursector (woningcorporaties) en 18% tot de particuliere huursector. De woningvoorraad is redelijk eenzijdig opgebouwd: 72,1% is eengezinwoning en 27,9% is meergezinwoning (flat, appartement, galerijwoning). De gemiddelde WOZ-waarde van een woning is € 478.000, waar dat in de Haaglanden € 209.000 bedraagt. De nieuwbouwproductie ligt laag. In de periode 2012-2015 werden er gemiddeld 37 woningen per jaar toegevoegd. *(Bron woonvisie wassenaar 2016-2019 en Wassenaar in cijfers)*

Regionale woningmarkt

De woningmarkt is een dynamisch en open systeem en houdt niet op bij de gemeentegrens. Er is het principe van vrije vestiging; mensen kunnen kiezen waar ze willen wonen. Wassenaar behoort tot de woningmarktregio Haaglanden die bestaat uit 9 gemeenten² en 15 corporaties. Dit is een groeiregio. De regionale woonvisie speelt in op een groei van 51.000 huishoudens tot 2025 in de woningmarktregio Haaglanden. Deze huishoudens zijn gemiddeld kleiner, bestaan minder uit klassieke gezinnen en zijn iets vaker eenverdieners.

De regionale woonvisie 2017-2021 heeft de ambitie om het woon- en vestigingsklimaat in de regio goed te houden en toekomstbestendig te maken voor alle doelgroepen. De woonvisie stuurt op een ongedeelde regionale woningmarkt, waarbij er geen eenzijdige gebieden ontstaan met bijna louter en alleen lage of hoge inkomensgroepen. Er is ruimte voor alle doelgroepen. De woonvisie speelt daarmee in op verschillende woonvormen, onderscheidende woonmilieus, levensloopbestendige woningen voor ouderen en verantwoordelijkheid tonen voor urgente groepen huishoudens.

1.2 Opgaven

De woningmarkt in Wassenaar en de woningmarktregio hebben vergelijkbare opgaven:

Middeninkomens tussen wal- en schip

Lage middeninkomens (€ 35.739-€ 45.075 huishoudinkomen) en middeninkomens (€ 45.075 – € 52.500 huishoudinkomen³) hebben onvoldoende mogelijkheden op de woningmarkt. Zij vallen tussen wal en schip. Oorzaken zijn enerzijds dat zij weinig kans hebben op de koopmarkt door stijgende huizenprijzen en beperkte leencapaciteit. Anderzijds doordat zij door Rijksbeleid geen aanspraak meer hebben op een sociale huurwoning (tot € 710,68) en er te weinig betaalbare vrije sector huur is (€ 700- € 1.000). *(bron woonvisie woningmarktregio Haaglanden)*

² De woningmarktregio Haaglanden bestaat uit de gemeenten Delft, Den Haag, Leidschendam- Voorburg, Midden-Delfland, Pijnacker- Nootdorp, Rijswijk Wassenaar, Westland en Zoetermeer.

³ Staat van de Woningmarkt 2017, Bijlage bij Kamerstukken 2017/18 II 32 847 nr. 308, uit rapportage samenwerkingstafel middenhuur.

Corporaties mogen vanaf 2017 een deel van hun woningen liberaliseren. Dat betekent het verplaatsen van daeb bezit naar niet-daeb⁴. De corporaties doen dat ten gunste van middeninkomens. In de hele woningmarktregio vindt liberalisatie plaats. In Wassenaar is dit percentage in de gemeentelijke woonvisie en conform de regionale prestatieafspraken, vastgesteld op maximaal 15% van de corporatievoorraad in 2015.

Sociale voorraad onder druk

De sociale doelgroep in de woningmarktregio Haaglanden, bedraagt 32% en is relatief in omvang niet toegenomen sinds 2006. Wel is er een absolute groei van 18.000 huishoudens. Door rijksbeleid staat ook hun positie op de woningmarkt onder druk. De liberalisatie van woningen in de corporatiesector helpt de middeninkomens, maar beperkt de mogelijkheden van sociale huurders.

Door extramuralisering (niet in een zorginstelling maar zelfstandig wonen) is er een grotere instroom uit de maatschappelijk opvang en het beschermd wonen. Deze uitstroom doet direct een beroep op de sociale woningvoorraad. Ook is er de opvang van statushouders die met name in 2015 een flinke piek kende. Gemeenten krijgen een jaarlijkse taakstelling van het Rijk. Corporaties dragen het leeuwendeel van de huisvesting voor statushouders. *(bron woonvisie woningmarktregio Haaglanden)*

Deze ontwikkelingen resulteren erin dat de mediane wachttijden (dat is de meest voorkomende wachttijd) in de regio voor een sociale huurwoning zijn gestegen van 28 maanden naar 33 maanden. Let op dit is de mediane wachttijd; voor specifieke groepen liggen deze aantallen hoger. Vooral voor jonge huishoudens (18-35 jaar), sociale minima en grote huishoudens van 5 inwoners of meer zijn de wachttijden sterk toegenomen. *(Bron: woonvisie woningmarktregio Haaglanden en cijfers SVH 2017)*

In Wassenaar ligt de wachttijd nog hoger dan in de regio en bedraagt gemiddeld 42 maanden. De mutatiegraad van een sociale woning in Wassenaar behoort tot een van de laagste in de regio. De mutatiegraad geeft inzicht in de dynamiek binnen de woningmarkt. Het zegt iets over hoe vaak een woning wisselt van bewoner en dus vrijkomt voor een nieuwe bewoner. Als de mutatiegraad van corporatiewoningen laag is, komen er doorgaans weinig woningen beschikbaar en zijn er weinig verhuisbewegingen. Als gevolg daarvan kunnen de wachttijden voor een corporatiewoning oplopen.

Uit de kerngegevens van de SVH blijkt dat er in 2017 (slechts) 150 sociale verhuringen waren in Wassenaar. 56% (84) van die verhuringen is regulier, 27% gaat naar urgenten en bemiddeling aan specifieke doelgroepen uit instellingen en aan statushouders. 17% is toegewezen vanuit lokaal maatwerk, dat zijn mensen die voorrang krijgen vanuit de lokale huisvestingsverordening. Starters hebben de langste wachttijd in Wassenaar, omdat hun inschrijfduur in het woonruimteverdeelsysteem relatief kort is.

Behoeft aan betaalbare woningen en beperkte woonlasten

Van de huishoudens in de woningmarktregio Haaglanden behoort 32% tot de sociale doelgroep, 27% tot de lage middeninkomens en 42% tot de hoge middeninkomens en hogere inkomens. Waar de woonlasten voor de hogere inkomens daalden o.a. door de lager rentestand, stegen de woonlasten van de sociale doelgroep en lage middeninkomens. *Bron: woonvisie woningmarktregio Haaglanden*

Beperkte kansen voor starters

Door de eenzijdige samengestelde woningmarkt van veelal dure eengezinswoningen en de lange wachttijden voor een sociale woning zijn er weinig kansen voor starters in Wassenaar en in de regio.

⁴ Daeb is een dienst van algemeen economisch belang. Daeb-woningen behoren tot de kerntaak van een corporatie, dat is vastgoed met een huurprijs tot € 710,68. Niet-daeb is het 'resterende' corporatievastgoed met een huurprijs hoger dan € 710,68. Voor dat bezit gelden geen toewijzingseisen.

1.3 Woningmarktonderzoek Wassenaar 2015

In 2015 heeft onderzoeksbureau Explica in opdracht van de Wassenaarse corporaties een woningmarktonderzoek uitgevoerd specifiek voor Wassenaar. Hierin staande volgende conclusies:

- De huidige woningvoorraad en daarmee ook het huidige woningaanbod bieden vooral mogelijkheden voor huishoudens (gezinnen) met een relatief hoger inkomen. Met name voor jongere huishoudens en huishoudens met een lager inkomen en lager middeninkomen zijn de woningmarktmogelijkheden in de gemeente Wassenaar beperkt.
- Prognoses tonen een beperkte toename van het aantal huishoudens, regionaal is er een sterke toename van het aantal huishoudens.
- De reeds aanwezige vergrijzing in Wassenaar zorgt van verhuizingen van en naar meergezins(koop)woningen.
- Huishoudopheffingen dragen ertoe bij dat de komende jaren relatief veel woningen beschikbaar komen, zowel een- als meergezinswoningen, koop en huur.
- Druk komt van toetreders van buiten Wassenaar, jongeren die nu nog thuis wonen, statushouders en bijzondere doelgroepen die niet meer in aanmerking komen voor (intramurale) beschermde woonvormen. Het huidig aanbod voor deze groepen binnen Wassenaar is zeer beperkt. Zij hebben vooral behoefte aan kleine sociale verhuureenheden voor alleenstaanden onder de aftoppingsgrens (dat zijn woningen met een huur tot € 597,30 in 2018).
- Gegeven de huidige bevolkingsopbouw in Wassenaar is het wenselijk om vooral meer jongere huishoudens aan te trekken en vast te houden. Dat kan door het creëren van (extra) aanbod van woningen. De woningbehoefte van jongeren betreft vooral meergezinswoningen, vanuit kostenoverwegingen. De woningbehoefte van jonge gezinnen is in meerdere mate gericht op eengezinswoningen.

1.4 Beleidsmatige kaders

Deze paragraaf beschrijft de relevante beleidskaders uit de regionale en lokale woonvisie en het convenant 'gaten dichten in de Haaglanden'.

Woonvisie woningmarktregio Haaglanden 2017-2021

De regionale woonvisie woningmarktregio Haaglanden 2017-2021 zet in op:

- Kwantitatieve uitbreiding van de voorraad.
- Kwalitatief sturen door meer inzet op jongere, oudere en daarmee kleinere huishoudens. Dat betekent meer kleine, betaalbare en flexibele woonproducten.
- Inzet op herontwikkeling van transformatielocaties en transformatiegebieden naar wonen (zoals niet meer renderende kantoorlocaties en bedrijventerreinen).
- Aansluiten bij de visie Ruimte en mobiliteit van de Provincie Zuid-Holland. Met daarin een oproep voor meer dorpse en rustig stedelijke woonmilieus en zo tegemoetkomen aan de wens van mensen om in een omgeving te wonen met een duidelijk herkenbare identiteit.

Woonvisie Wassenaar 2016-2019

De woonvisie beschrijft het beleid voor het wonen in Wassenaar voor de periode 2016-2019. De woonvisie is een document van de gemeente, waarin de gemeente verwoordt wat ze voor ogen heeft bij het wonen in Wassenaar, wat zij daar zelf aan bijdraagt en wat van andere partijen wordt gevraagd. De woonvisie bevat onderstaande doelen:

- Alle doelgroepen (jongeren, gezinnen, ouderen, alleenstaanden) kunnen goed wonen in Wassenaar.
- Vergroten van de slaagkansen voor middeninkomens, jongeren, starters en jonge gezinnen op de woningmarkt.

- Een levensloopvriendelijke gemeente: langer zelfstandig wonen in de wijk in een passende woning voor ouderen en mensen met een beperking. Aandacht voor kwetsbare groepen.
- Verduurzaming van de woningvoorraad.
- Het borgen van de uitvoering van het woonbeleid door goede samenwerking met corporaties en andere partijen en monitoring.

Convenant 'gaten dichten in Haaglanden 2017-2026'.

Dit is een convenant tussen de negen gemeenten en vijftien corporaties (SVH) in de Haaglanden. Wassenaar en de Wassenaarse corporaties hebben dit convenant ook ondertekend. Door de scheidingsvoorstellen daeb en niet-daeb van de corporaties ontstaan tekorten in de sociale huursector. Deze leiden tot een gesaldeerde opgave van 12.000 extra sociale huurwoningen. Om er voor te zorgen dat er overal voldoende sociale woningen zijn en deze evenredig verdeeld worden is het convenant opgesteld. De 12.000 extra sociale huurwoningen zijn haalbaar, mits er voldoende geschikte bouwlocaties beschikbaar zijn. En er een evenwichtige spreiding is van scheiding daeb-niet-daeb. Onderstaande tabel toont de opgave per gemeente:

Gemeente	Woning-aantal per 2017	Daeb-bezit corporaties 2017	% Daeb 2017	Woning-aantal per 2025	Daeb-bezit corporaties 2025	% Daeb 2025	Verschil Daeb 2017-2025
Delft	49.933	19.100	38,3	53.393	17.700	33,2	-1.400
Den Haag	256.317	77.612	30,3	272.867	82.460	30,2	4848
Leidschendam-Voorburg	36.426	9.131	25,1	38.526	9.884	25,7	753
Midden Delfland	7.739	1.456	18,8	8.289	1650	19,9	194
Pijnacker-Nootdorp	20.387	3.444	16,9	23.727	4.200	17,7	756
Rijswijk	25.877	8.414	32,5	30.827	9.083	29,5	669
Wassenaar	12.223	3.002	24,6	12.403	3.036	24,5	34
Westland	43.167	8.179	19,0	47.187	11.700	24,8	3521
Zoetermeer	55.639	18.330	32,9	60.969	19.900	32,6	1570
Nog te verdelen					1.200		1.200
Totaal	507.708	148.668	29,3	548.188	160.863	29,5	12.145

De partijen streven naar een gemiddeld percentage daeb in de regio van 29,5% in 2025. Wassenaar committeert zich in het convenant aan 180 extra woningen tot 2025, waarvan 34 in het sociale segment. Daarmee zijn er in Wassenaar in 2025 3.036 sociale woningen, dat is een aandeel van 24,5% sociaal.

2. Naar een evenwichtige woningvoorraad

2.1 Algemeen

Om de vitaliteit van de gemeente Wassenaar nu en in de toekomst te ondersteunen en voldoende kansen te bieden aan de verschillende doelgroepen op de woningmarkt is een evenwichtige opbouw van de woningvoorraad nodig. Wassenaar ligt in een groeiregio en wonen in Wassenaar is populair. Wassenaar heeft groei dus zelf in de hand. Elke woning vindt uiteindelijk wel een bewoner. De uitdaging is om de schaarse ruimte zo te benutten dat het karakter en vitaliteit van Wassenaar behouden blijft, waarbij er voldoende kansen zijn voor elke doelgroep. Dat betekent een evenwichtige en diverse woningvoorraad die:

- Ruimte creëert voor verjonging (instroom en natuurlijke aanwas).
- Inspeelt op kwalitatieve woonbehoeften.
- Aandacht heeft voor kwetsbaren in de samenleving (beschikbaar en betaalbaar aanbod).
- Aandacht heeft voor huishoudensgroei door verdunning en toename van de vraag.
- Het dorpse en groene karakter van Wassenaar niet bedreigt. Dat karakter is een belangrijke kwaliteit van Wassenaar.

De huidige woningvoorraad is relatief eenzijdig: 72% is eengezinswoning en relatief duur. Hogere (midden) inkomens worden vooral bediend. Betaalbare woningbouw is beperkt. Groepen die daardoor minder kans maken op de woningmarkt zijn:

- Starters met een bescheiden tot modaal inkomen.
- Lage middeninkomens (€ 35.739-€ 45.075) en middeninkomens (€ 45.075 - €52.500)
- Statushouders en kwetsbare groepen (maatschappelijke opvang) die instromen.
- Ouderen in een eengezinswoning met de wens om kleiner te wonen.

Om Wassenaar vitaal te houden en om in te spelen op huishoudengroei en woonbehoeften is een beperkte en aanvullende nieuwbouwproductie nodig. Dat is zowel een kwantitatieve als kwalitatieve opgave. Nieuwbouw creëert ruimte voor doorstroming, speelt in op veranderende woonbehoefte en ondersteunt vitaliteit en economische dynamiek.

2.2 Benodigde kwantitatieve toevoegingen aan de voorraad

Om rekening te houden met huishoudengroei, te zorgen voor mogelijkheden van verversing en doorstroming, behoud van draagvlak voor het voorzieningenniveau is nieuwbouw in Wassenaar nodig.

Raming woningbouwopgave

Hieronder staat een raming van de woningbouwopgave tot 2025 op basis van verschillende visies en prognoses. Het betreft netto toevoegingen (groei).

Opgave op basis van	netto toevoeging aan woningvoorraad
a. a. Toename huishoudens Wassenaar Primos 2025	633
b. Relatieve omvang voorraad Wassenaar t.o.v. Haaglanden (2,4%) en huishoudensgroei van 51.000 in 2025	1.224
c. ABF rapport wensportefeuille corporaties 2026	1.000
d. Toegezegd in het convenant gaten dichten in de Haaglanden 2025	180

Toelichting

- A: Ontwikkeling op basis van toename aantal huishoudens: van 11.478 huishoudens in 2017 naar 12.111 in 2025(+ 633) en 12.284 huishoudens in 2030 (+806).
- B: Ontwikkeling op basis van een evenredige overname woningbouwopgave in regionale woonvisie woningmarktregio Haaglanden van 51.000 woningen. De Wassenaarse voorraad bedraagt 2,4% van regio Haaglanden. Dat is een nieuwbouwopgave van 1.224 woningen.
- C: Ontwikkeling op basis van woningbehoefte en wensportefeuile corporaties 2026, op basis van ABF onderzoek Woon2015: 1000 woningen, waarvan 500 sociaal en 500 koop. En daarmee ontwikkeling van de voorraad tot 13.400 woningen. Zie bijlage 3.
- D: Toezegging Wassenaar in convenant gaten dichten in de Haaglanden: netto toevoeging van 180 woningen (waarvan 34 sociaal). Dit getal is gebaseerd op de aan de regio gecommuniceerde harde bouwplannen nieuwbouwproductie.

Conclusie: de woningbehoefteramingen liggen tussen de 633 en 1.224 woningen tot en met 2025.

Sociale nieuwbouw

In de woonvisie van Wassenaar en de prestatieafspraken is opgenomen dat minimaal 30% van de nieuwbouw in Wassenaar sociaal is. Daarbij wordt gestuurd op behoud van de sociale voorraad op 25% ten opzichte van de hele woningvoorraad.

Compensatie scheiding daeb-niet daeb (liberalisering)

Bij het bepalen van de gewenste aantallen nieuwbouw per segment is het belangrijk om rekening te houden met de scheiding daeb-niet daeb door de woningcorporaties.

Corporaties mogen vanaf 2017 een deel van hun woningen liberaliseren, dan wel verplaatsen naar niet-daeb. In Wassenaar is dit percentage vastgesteld op maximaal 15% van de corporatievoorraad in 2016. De sociale voorraad heeft een ondergrens van 2.700 woningen, wat betekent dat de Wassenaarse corporaties 480 woningen mogen liberaliseren vanaf 2016. Enkel de Wassenaarsche Bouwstichting heeft niet-daeb bezit. In het scheidingsvoorstel uit 2016 van de corporatie is opgenomen dat zij 196 woningen van daeb naar niet daeb brengt.

De geliberaliseerde woningen worden toegevoegd aan het marktdeel betaalbare middenhuur (€ 710 - €1.000) en betaalbare koop (tot € 260.000), maar gaan ten koste van het sociale deel van de voorraad. Het betreft veelal grote eengezinswoningen die nu vaak niet bereikbaar zijn voor de (vaak alleenstaande) sociale doelgroep, maar in de marktsector prima ten gunste komen van gezinnen. Woningen liberaliseren pas bij mutatie (vertrek van de zittende bewoner), dat gebeurt dus geleidelijk. De Wassenaarsche Bouwstichting geeft aan dat het om ongeveer 15 woningen per jaar gaat; tot 2025 zijn dat dus 120 te liberaliseren woningen.

Uitgangspunt is dat woningen die verdwijnen uit de sociale voorraad door liberalisatie, weer door nieuwbouw worden toegevoegd aan de sociale voorraad. Deze komen dus in aanvulling op de sociale nieuwbouw en in mindering op de nieuwbouw in het marktdeel.

Rekenvoorbeeld

Bij toevoeging van 600 woningen tot en met 2025 en behoud sociale huursector op 25%:
25% sociaal van 600 = 150 sociale huurwoningen
Compensatie van liberalisering: 120 sociale huurwoningen
Totaal: 270 sociale huurwoningen en 330 woningen marktsector

2.3 Benodigde kwalitatieve toevoegingen

De toe te voegen woningen dragen bij aan de huisvesting van groepen die het nu moeilijker hebben op de woningmarkt. Dat zijn met name lagere middeninkomens, middeninkomens en kleinere huishoudens.

De toe te voegen sociale woningen hebben als kenmerk:

- Huur tot aan de lage aftoppingsgrens (max € 597,30)
- Meergezinswoningen met 3 kamers (prognose ABF)
- Zorggeschikt

De toe te voegen woningen in de marktsector hebben als kenmerk:

- Middensegment huur (€ 700 - €1.000)
- Koopwoning tot € 260.000
- 40% eengezinswoning (verhouding prognose ABF)
- 60% meergezinswoning, waarvan 15% 1 of 2 kamers en 85% 3-kamers (verhouding prognose ABF)
- Zorggeschikt

2.4 Huisvesting kwetsbare en bijzondere doelgroepen

Kwetsbare en bijzondere doelgroepen hebben een specifieke huisvestingsvraag. Door vergrijzing en extramuralisering van de zorg stijgt de behoefte aan zorggeschikte woningen. Deze woningen zijn geschikt voor huishoudens met een fysieke beperking. Daarnaast zijn er uitstroomwoningen nodig voor mensen die bijvoorbeeld vanuit een GGZ-instelling, maatschappelijke opvang en/of de Jeugdzorg uit willen stromen naar de reguliere woningmarkt. Dan gaat het doorgaans om kleine en betaalbare woningen. De uitstroom uit intramurale instellingen leidt tot extra vraag op de woningmarkt. Ten slotte zijn er statushouders die huisvesting nodig hebben.

Groepen met een urgentieverklaring hebben voorrang op reguliere woningzoekenden. Dat kan tot verdringing leiden. In 2017 waren urgenten 27% van de verhuringen.

We onderscheiden de volgende groepen kwetsbare huishoudens:

Ouderen

Er zijn op 1 januari 2018 ruim 3.300 inwoners die ouder zijn dan 75 jaar. Zij wonen op 2.935 adressen. Het aantal ouderen zal in Wassenaar toenemen in de komende jaren. In 2025 zal Wassenaar 4.100 inwoners hebben die ouder zijn dan 75 jaar. (in 2030 4.480 en in 2040 5.425).

Het aantal beperkingen neemt toe naarmate inwoners ouder worden. 34% van de woningen in Wassenaar zijn geschikt⁵ voor zorg (bron: Geroscope.nl). Absoluut zijn dat 4.150 woningen. Afgezet tegen 2.935 huishoudens betekent dit dat er nu een 'theoretisch' overschot is aan geschikte woningen. Vraag is of de woning past bij de zorgbehoefte van het huishouden, en zo nee, indien er een verhuishwens bestaat, of er passende doorstroombmogelijkheden zijn. De woonvisie Haaglanden geeft een vergelijkbare analyse. Er zijn voldoende geschikte woningen in huur en koop in de Haaglanden gelet op het aantal huishoudens met een fysieke beperking, maar in 65% van het aanbod wonen huishoudens zonder fysieke beperking. Er kan door deze scheefheid of mismatch een tekort zijn aan geschikte woningen.

Voor de doelgroep ouderen met fysieke beperkingen zijn zorggeschikte woningen nodig. In het duurdere segment lijkt 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.

Dementerenden

Alzheimer Nederland heeft in 2015 een onderzoek gedaan naar het aantal dementerenden per gemeente. Volgens dit onderzoek woonden er in 2015 690 inwoners met dementie in Wassenaar. 70% van de mensen met dementie wonen thuis. In de laatste fase van dementie gaan velen naar een verpleeghuis. In Wassenaar zijn op dit moment voldoende verpleeghuisplekken (Sophieke, St Willibrord, Amaliahof, Duinstede, van Ommerenpark en een aantal particuliere verzorg- en verpleeghuizen zoals Oud Clingendael, Villa Sijthof en Claris).

⁵ Een woning is geschikt voor ouderen, wanneer deze, ook met toenemende lichamelijke beperkingen, goed bewoond kan worden. Een woning wordt als geschikt beschouwd, wanneer deze:

- *toegankelijk is zonder trappen te hoeven lopen (hiertoe behoren eengezinswoningen, benedenwoningen en flatwoningen met lift) én*
- *wanneer binnen de woning de badkamer (met toilet) en de slaapkamer zich op dezelfde verdieping bevinden, terwijl beide voldoende ruim zijn om zich (eventueel met hulpmiddelen) doorheen te bewegen.*

Lichamelijke gehandicapten

Op 1 januari 2015 waren er in Wassenaar 15 cliënten met een lichamelijke beperking en een AWBZ indicatie. In de Bonte Os zijn 15 ADL-woningen voor mensen met een lichamelijke beperking. Het aantal inwoners met deze beperkingen is vrij constant en zal naar verwachting niet toenemen.

Verstandelijk beperkten

Op 1 januari 2015 waren er in Wassenaar 85 inwoners met een verstandelijke beperking en een AWBZ (langdurige zorg) indicatie. Een aantal van hen woont bij Middin en Philadelphia. Op deze woonlocaties wonen verstandelijk beperkten met begeleiding.

Het aantal inwoners met een zware verstandelijke beperking zal naar verwachting ongeveer gelijk blijven. 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 van 49 in 2015 naar 72 in 2025.

Cliënten met psychiatrische problemen

Op 1 januari 2015 waren er in Wassenaar 80 cliënten met een psychiatrische aandoening en een AWBZ 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 die beschermd moeten wonen. Vanaf 2022 wordt elke gemeente daar zelf verantwoordelijk voor.

In de regionale beleidsvisie beschermd wonen en maatschappelijke opvang 2018-2020 wordt een (ruwe) schatting gemaakt van 615 (betaalbare) woningen per jaar voor cliënten beschermd wonen en maatschappelijke opvang voor heel de Haaglanden. Hier komt nog een extra vraag bij als gevolg van een intensivering van de uitstroom naar zelfstandig wonen, de veranderingen in het toegangsproces en de ontwikkelingen in de forensische zorg en in de jeugdzorg. Ook kan er een extra woningvraag komen voor cliënten met een psychiatrische problematiek in combinatie met een licht verstandelijke beperking. Er van uitgaande dat de woningvoorraad van Wassenaar 2,4% bedraagt van de Haaglanden zijn dat 15 woningen per jaar. Een deel kan gehuisvest worden in de reguliere sociale voorraad (bijvoorbeeld via een 'omklapcontract' waarbij men steeds zelfstandiger leert wonen) en een deel in een tussenvorm (bijzondere woonvorm) met mogelijkheid tot doorstroom naar een reguliere woning.

In 2018 en 2019 maakt de regio een instroom-, doorstroom- en uitstroomanalyse. Gevolgd door afspraken op regioniveau met de corporaties over de noodzakelijke ophoging van het volume aan zelfstandige woningen voor de cliënten die uit beschermd wonen en de maatschappelijke opvang gaan uitstromen. Deze afspraken worden vastgelegd in lokale convenanten.

Voor de inwoners met een psychiatrische aandoening of een verstandelijke beperking is er behoefte aan goedkope, kleine eenpersoonswoningen. Deze woningen kunnen het best 'gespreid geconcentreerd' worden. Gespreid over de gemeente vanuit oogpunt van leefbaarheid en draagkracht van wijken. Geconcentreerd in blokjes eenheden (ca. 10 -20), vanuit het oogpunt van het kunnen bieden van goede begeleiding en het hebben van steun van cliënten aan elkaar.

Statushouders

Gemeenten zijn verantwoordelijk voor de huisvesting van statushouders. Zij krijgen hiervoor elk half jaar een taakstelling van de staatssecretaris van Veiligheid en Justitie. In 2018 is er een taakstelling van 20 statushouders voor het eerste half jaar. 1 april wordt de taakstelling voor het tweede halfjaar van 2018 bekend gemaakt, verwachting is dat dit aantal gaat stijgen. De gemeente heeft particuliere verhuurders gevraagd of zij een deel van de huisvestingsopgave op zich willen nemen. Tot dusver wordt de huisvestingsopgave statushouders echter volledig door de corporaties opgepakt.

Taakstelling statushouders vanaf 2014:

2014	2015	2016	2017	2018 (1 ^e helft)
24	41	51	35	20

Samenvattend ontwikkeling Kwetsbare en bijzondere doelgroepen

Doelgroep	Verwachte ontwikkeling naar 2025
Ouderen 75+	Stijgt van 3.300 naar 4.100
Lichamelijke gehandicapten	Stabiel
Licht verstandelijk beperkten	Toename van 2 per jaar
Cliënten met psychiatrische problemen	15 per jaar
Statushouders	40 per jaar

- Er is behoefte aan extra woningen voor uitstroom maatschappelijke opvang. Het betreft dan kleinere betaalbare (sociale) woningen, gespreid geconcentreerd over de gemeente.
- Er zijn voldoende levensloop- of zorggeschikte woningen in aantallen. Er kan echter een mismatch zijn in zorgbehoefte van het huishouden en de woning.
- Het aanbod voor lage middeninkomens is beperkt.
- Toename van bijzondere doelgroepen heeft een verdringend effect op reguliere woningzoekenden in sociale sector.

2.5 Effect van nieuwbouw op de doorstroming

Doorstroming ontstaat door het bieden van passende doorstroommogelijkheden die aansluiten op de behoeften van woningzoekenden. De afwegingen van huishoudens zijn kwalitatief en financieel.

Daar kan invulling aan gegeven worden door het bieden van:

- Een kwalitatief woonaanbod dat aansluit op behoeften (in type en ligging)
- Een passende prijsstelling
- Inzicht in mogelijkheden door bijvoorbeeld (verhuur)makelaar of ouderenmakelaar
- Eventuele aanvullende garanties (behoud inschrijfduur, huurgewenning, gelijke huur)

Nieuwbouw draagt bij aan de doorstroming, mits het aansluit op behoefte. De mate waarin is nu niet inzichtelijk. In een aantal woningmarktregio's experimenteert men met een doorstroomfactor als monitoringsinstrument.

Scheefwonen en doorstroming

In 2015 woonde 23% van de huishoudens in een sociale huurwoning goedkoop scheef (woningmarktonderzoek Wassenaar 2015). Dat betekent dat deze huishoudens volgens de regels een te hoog inkomen hebben om in een sociale huurwoning te wonen. Het ontbreken van (betaalbare) alternatieven op de woningmarkt is hier een belangrijke oorzaak van. Door doorstroming en passend toewijzen is het percentage goedkope scheefwoners gedaald en bedraagt dit inmiddels 19,4% (Lokale monitor wonen Wassenaar). Dit percentage behoort echter nog steeds tot een van de hoogste in de regio. Landelijk is het percentage goedkope scheefwoners 13,5%. Verwachting is dat het percentage scheefwoners geleidelijk daalt en uiteindelijk stabiliseert, maar zonder alternatieven op de woningmarkt ook altijd in lichtere mate zal blijven bestaan.

3. Aanbevelingen en kaders voor de woningbouwprogrammering

De beschikbare ruimte in Wassenaar is schaars. Vanuit welke principes en uitgangspunten komen we tot een passende verdeling van de beschikbare ruimte?

a. Benodigde groei

Wassenaar ligt in een groeiregio en heeft een gewilde woonomgeving. Wassenaar heeft groei daarmee zelf in de hand. Alle prognoses en rapportages wijzen op een toename van het aantal huishoudens. De groeiramingen tot 2025 liggen tussen de 600 en 1.200 woningen.

De potentie van beschikbare bouwlocaties in Wassenaar is ca. 430-1.000 woningen. Er dient een afweging gemaakt te worden tussen noodzaak, wens en capaciteit. In bijlage 2 staan deze aantallen toegelicht.

Een evenwichtige woningvoorraad is een voorraad die:

- Ruimte creëert voor verjonging (instroom en natuurlijke aanwas).
- Inspeelt op kwalitatieve woonbehoeften.
- Aandacht heeft voor kwetsbaren in de samenleving (beschikbaar en betaalbaar aanbod).
- Aandacht heeft voor huishoudensgroei door verdunning en toename van de vraag.
- Het dorps- en groene karakter van Wassenaar niet bedreigt.

De woningmarkt in Wassenaar is relatief eenzijdig met vooral relatief dure eengezinswoningen (72%). Groepen die daardoor minder kans maken op de woningmarkt zijn:

- Starters met een bescheiden tot modaal inkomen (tot € 30.400)
- Lage middeninkomens (€ 35.739 - €45.075) en middeninkomens (€ 45.075 - € 52.500).
- Statushouders en kwetsbare groepen (uit bijvoorbeeld maatschappelijke opvang) die instromen.
- Ouderen in een eengezinswoning met de wens om kleiner te wonen.

De huisvestingswet stelt een vrijheid van vestiging. Dat betekent dat mensen kunnen wonen waar zij willen. Gemeenten mogen deze vrijheid alleen beperken als dat nodig is. Regels voor woonruimteverdeling, vastgesteld in een verordening, gelden alleen voor goedkope woningen. De gemeente kan ook sturen via de samenstelling van de woningvoorraad (op inkomen en huishoudentypen) en zo bepaalde doelgroepen verleiden of hun kansen op de woningmarkt vergroten.

b. Geef aandacht aan voldoende betaalbare koop en betaalbare huur

Wassenaar is voor de marktsector een lucratieve plek om te bouwen. Marktpartijen geven de voorkeur aan relatief dure huur en koopwoningen. Daarom zou de aandacht van de gemeente moeten uitgaan naar het borgen van voldoende betaalbare koop en betaalbare huur. Daarmee kunnen de hierboven genoemde groepen: starters en (lage) middeninkomens, kwetsbare groepen en ouderen beter bediend worden. En ondersteunt de gemeente een gedifferentieerde bevolkingsopbouw. Hieronder staat een voorstel voor de uitgangspunten voor nieuwbouw:

Huidige uitgangspunten voor nieuwbouw in de woonvisie Wassenaar 2016-2019:

- Het percentage sociaal bij nieuwbouw is gemiddeld 30%.
- Nieuwbouw richt zich op de volgende doelgroepen: jongeren, jonge gezinnen, senioren.
- Woningen zijn levensloopgeschikt, geschikt voor zorg.
- Koopprijs van woningen is gericht op € 260.000,- (prijspeil 2017)

Voorstel nieuwe uitgangspunten nieuwbouw:

- Het aandeel sociale voorraad op 25% houden.
 - Daarvoor is de ondergrens van het percentage sociaal bij nieuwbouwprojecten gemiddeld 30%. Met die extra 5% worden geleidelijk de te liberaliseren woningen gecompenseerd (dat zijn er naar schatting 120 tot en met 2025).
- Nieuwbouw is betaalbaar voor:
 - lage inkomens sociale huur tot de aftoppingsgrens (€ 597,30 / € 640,14)
 - middeninkomens huur (€ 700 - € 1.000)
 - middeninkomens koop tot € 260.000,- (prijspeil 2017)
- Nieuwbouw richt zich op kleine huishoudens: veelal meergezinswoningen.
- Woningen zijn (in potentie) geschikt voor mensen met een fysieke beperking. Er dient nog concreet te worden gemaakt welke criteria daarbij te volgen (zoals Woonkeur, oppluslabel, of sterrensysteem). Het gaat dan om een combinatie van eisen op het gebied van toegankelijkheid, doorgankelijkheid, veiligheid, bereikbaarheid en privacy.

c. Programma vanuit doelgroepen bezien

Starters, senioren

Met bovenstaande maatregelen worden starters en senioren bediend. Dat zijn veelal kleine huishoudens. Ook statushouders worden daarmee bediend.

Voor ouderen is het 'verzorgingstehuis nieuwe stijl' aantrekkelijk; dat zijn zelfstandige seniorenappartementen met zorg dichtbij. De lokale ouderenorganisaties adviseren om ouderen dichtbij het centrum te huisvesten in de nabijheid van voorzieningen. Er is zowel behoefte aan woningen voor ouderen met een lager inkomen als ouderen met een middeninkomen.

Bijzondere doelgroepen

Er komen woningen geschikt voor zorgdoelgroepen (inspelen op extramuralisering) en uitstroom uit de maatschappelijk opvang. Ook dit zijn kleine, betaalbare, doorgaans meergezinswoningen of eenpersoonsstudios. Huisvest kwetsbare groepen gespreid geconcentreerd op plaatsen die zich daar goed voor lenen.

Gezinnen

Bouwen voor kleine huishoudens in het sociale en het middensegment biedt ruimte voor doorstroming. Via natuurlijk verloop en door kansen te bieden aan ouderen die willen verhuizen naar een kleinere woning, komen eengezinswoningen vrij voor gezinnen.

De te liberaliseren woningen komen in het bijzonder ten gunste van gezinnen met een laag middeninkomen (tot € 45.075) en middeninkomen (tot € 52.500). De te liberaliseren woningen zijn veelal grote eengezinswoningen die niet meer passen bij de huidige doelgroep van de corporaties.

d. Visie van lokale belangengroepen

Op 22 en 23 februari 2018 is in het kader van deze notitie gesproken met vertegenwoordigers van de Wassenaarse huurdersorganisaties, de Federatie van Wassenaarse Ouderen en de Adviesraad Sociaal domein. Zij onderschrijven de analyse en aanbevelingen in deze notitie.

De belangengroepen herkennen de druk op de woningmarkt en waarschuwen voor een eenzijdig opgebouwd Wassenaar. Zij roepen de gemeente op haar verantwoordelijkheid te nemen en

daadkracht te tonen om in te spelen op de woonbehoefte van de diverse groepen die het nu moeilijk hebben op de woningmarkt. Dat betekent sterker sturen om de noodzakelijke woningbouw en 'veranderbouw' te realiseren voor het sociale en middensegment. Daar vallen ook kwetsbare groepen onder. Verder dient de gemeente mogelijkheden te creëren voor doorstroming en de bestaande voorraad beter te benutten.

Dat vraagt volgens de lokale belangengroepen om een actieve betrokkenheid en inzet vanuit de gemeente, creativiteit en werken met een integraal plan dat verschillende initiatieven in Wassenaar verbindt en coördineert.

Aangereikte ideeën:

1. Formuleer een taakstelling nieuwbouw en richt een taskforce woningbouw op die het bouwprogramma haalbaar maakt.
2. Breng in beeld welke ouderen willen doorstromen en biedt hen maatwerk in nieuwe huisvesting. Onderdeel daarvan is huurgewenning of lagere huurgarantie aan ouderen die verhuizen van een sociale eengezinswoning naar een appartement.
3. Realiseer een voorbeeldproject waarbij eengezinswoningen worden omgebouwd tot kleine units.
4. Voer een zelfbewoningsplicht in om te voorkomen dat (te veel) woningen commercieel worden verhuurd.
5. Maak tussenvormen tussen markt en sociaal. Vraag bijvoorbeeld marktpartijen om woningen eerst 5-10 jaar sociaal of middelduur te verhuren, voordat hoge marktprijzen worden gevraagd.
6. Introduceer tijdelijke huurcontracten voor specifieke doelgroepen: mantelzorgers, mensen die een time-out nodig hebben, mensen die net gescheiden zijn.

4. De rol van de gemeente

4.1 Algemeen

De gemeente heeft drie rollen in het sturen op het wonen. Zij is regisseur op ruimtelijk beleid, regisseur op volkshuisvesting en marktpartij als aanbieder van grond/accommodaties.

- De gemeente heeft publiekrechtelijke instrumenten. Het bestemmingsplan is het belangrijkste instrument voor de ruimtelijke ordening in een gemeente. Hierin is vastgelegd welke functies per locatie zijn toegestaan ('bestemmingen') en welke gebruiks- en bouwregels voor zo'n bestemming gelden. Daarnaast is er de huisvestingsverordening, daarmee kunnen bepaalde woningen voor de woningvoorraad behouden blijven.
- Indien de grond in bezit is van een gemeente, kan de gemeente bij uitgifte van de grond via een privaatrechtelijke uitgifte-overeenkomst afspraken maken. Als de grond niet in bezit van de gemeente is kunnen maatwerkafspraken met private partijen worden gemaakt.
- De gemeente kan regie voeren op de volkshuisvesting, door afspraken te maken met corporaties en huurdersorganisaties.
- De gemeente kan sturen op gedrag met communicatie (bijvoorbeeld bewustzijn over doorstroming naar een passende woning in kader van zelfstandig wonen) en met subsidies (zoals startersleningen).

4.2 Sturen op volkshuisvesting

De sociale huursector is er voor mensen met een bescheiden inkomen die niet zelfstandig in woonruimte kunnen voorzien en de kwetsbare groepen op de woningmarkt. De gemeente heeft samen met de corporaties de taak ervoor te zorgen dat er voldoende passende woonruimte beschikbaar is. Daarmee leveren zij samen een belangrijke bijdrage aan de kwaliteit, leefbaarheid en ook de duurzaamheid van het wonen. De gemeente ondersteunt de sociale huursector door te sturen vanuit een duidelijke visie op de volkshuisvesting en deze te betrekken bij de diverse afwegingen rondom de woningbouwprogrammering. Zeker in een krappe woningmarkt als Wassenaar is dit van groot belang voor de sociale doelgroep.

4.3 Sturen op middenhuur

Als een gemeente voor alle inkomensgroepen huisvesting wil bieden, is middenhuur een fundamenteel onderdeel van de woningvoorraad. Middenhuur wordt ook wel de 'draaischijf' van de woningmarkt genoemd (BZK, samen bouwen aan middenhuur, 2018): huishoudens kunnen de woningen gebruiken om op te stappen, door te stromen en terug te stromen, zodat ze altijd opnieuw een passende woning kunnen vinden. Het gaat dan bijvoorbeeld om huishoudens die behoefte hebben aan flexibiliteit, niet willen of kunnen kopen, geen toegang hebben tot de sociale huursector, ouderen die hun huis verkopen, mensen die nu in een corporatiewoning wonen, maar willen verhuizen. Deze groepen worden steeds groter. Hogere inkomens kunnen zich doorgaans redden op de woningmarkt en voor de laagste inkomens is er het sociale segment. Er dient meer aanbod middenhuur te komen, hierin spelen gemeenten een belangrijke rol.

De gemeente kan sturen op:

- het aandeel middenhuur
- de locaties waar gebouwd gaat worden
- de grondprijs, het oppervlak van de woningen
- de huurprijsontwikkeling
- de instandhoudingstermijn / exploitatieduur en het huurprijsbeleid na mutatie.
- de toewijzing van de woningen en de balans tussen nieuwbouw en de bestaande voorraad

Instrumenten die de gemeente daarbij kan benutten zijn (bron VNG):

a. Uitgifte grond door gemeente

De uitgifte van grond gaat gepaard met een privaatrechtelijke uitgifteovereenkomst. Hierin staat een passende grondprijs, het aandeel middenhuurwoningen, minimale oppervlakte en exploitatievoorwaarden als aanvangshuur en huuraanpassing.

b. Bestemmingsplan wijziging

Het veranderen van het bestemmingsplan in een woonbestemming voor middenhuur. In geval dat grond van derden is dan kan de gemeente trachten een anterieure overeenkomst te sluiten met grondeigenaar en daarin opnemen de minimale oppervlakte en het exploitatieplan. Mogelijk is er bij bestemmingsplanwijziging compensatie van planschade nodig.

Gemeenten hebben sinds 1 juli 2017 de mogelijkheid om in bestemmingsplannen naast de categorieën sociale huur, sociale koop en particulier opdrachtgeverschap ook geliberaliseerde woningen voor middenhuur als een aparte categorie aan te wijzen. De eisen ten aanzien van woningbouwcategorieën hebben betrekking op percentages gerelateerd aan het plan- of projectgebied. Gemeenten hebben de mogelijkheid de maximale aanvangshuurprijs te bepalen in een gemeentelijke verordening en kunnen de verplichting geven om middeldure huurwoningen gedurende minimaal tien jaar als zodanig beschikbaar te houden.

c. Huisvestingsverordening

Dit is een publiekrechtelijk middel om in geval van schaarste middenhuurwoningen te bestemmen en behouden voor specifieke doelgroepen. De verordening benoemt de categorieën woningen (huurprijs, nieuwbouw, locatie) en categorieën huishoudens (maximuminkomen en samenstelling). De verordening wordt opgesteld voor de termijn van 4 jaar en kan onbeperkt verlengd worden.

d. Maatwerkafspraken

Als grond niet van gemeente is dan kan de gemeente trachten een privaatrechtelijke overeenkomst met partijen te sluiten en daar op basis van vrijwilligheid maatwerkafspraken over te maken.

e. Afspraken met corporaties over middenhuur

Met corporaties kunnen afspraken gemaakt worden over verhuur en bouw van middenhuurwoningen. Dat kan voor de bestaande voorraad via prestatieafspraken. Indien marktpartijen geen interesse hebben in nieuwbouw voor middenhuur, dan kunnen corporaties benaderd worden. Voor nieuwbouw in het middensegment door corporaties is een markttoets nodig en toestemming van de Autoriteit Wonen.

Bijlage 1: Toelichting wensportefeuille corporaties

ABF heeft op verzoek van de SVH corporaties de veronderstelde ontwikkeling van de woningvoorraad naar sector 2017-2026 in kaart gebracht. Daarbij benut ABF gegevens over ontwikkeling van de sociale doelgroep, woningbehoeftecijfers (Woon2015) en ambities van de corporaties. In het model zijn veronderstellingen gedaan over de daebsector, particuliere sector en koopsector. Daarmee wordt ingespeeld op verwachte huishoudengroei van 51.000 huishoudens in de Haaglanden.

Veronderstelde ontwikkeling woningvoorraad naar sector 2017-2026, ABF

	Daeb	Particulier/niet daeb	Koop	totaal	Daeb	Particulier/niet daeb	koop
2017	3.000	2.500	6.800	12.400	24%	20%	55%
2026	3.500	2.500	7.300	13.400	26%	19%	55%
Ontwikkeling 2017-2025	500	0	500	1.000	2%	-1%	0%

ABF beschrijft een ontwikkeling van de woningvoorraad in Wassenaar van 500 daeb-woningen en 500 koopwoningen.

Bijlage 2: Toelichting op bouwplannen en potentiële bouwlocaties Wassenaar

Onderstaande tabel is afkomstig uit de in juli 2017 aan de raad verstuurde notitie woningbouwprogrammering Wassenaar 2017. Het toont de harde en zachte bouwplannen in Wassenaar. Totaal betreft het 431 woningen, bestaande uit 195 woningen in harde plannen, 54 woningen in plannen in voorbereiding en 182 woningen op eventueel kansrijke locaties. Het aantal kansrijke locaties is mogelijk groter (n.t.b. in onderstaande tabel). De potentie van alle benoemde locaties wordt geraamd op 430 tot maximaal 1.000 woningen.

			aantal	type	sociaal
A. plannen in voorbereiding/uitvoering					
Johannahuis	Schouwweg 72	particulier	35	mgw	0
De Frederik	Gen. Winkelmanlaan	gemeente	40	mgw	0
Zorgcampus fase 1	Kerkstraat/Poortlaan	WBS	0*		
Zorgcampus fase 2+3	Kerkstraat/Poortlaan	WBS	90	mgw	n.t.b.
Bellesteynschool	Prof. Molenaarlaan	gemeente	18**	mgw	18
Hummeltje	Polanenpark 243	gemeente	12	mgw	12
			195		30
B. plannen die (nog) niet tot uitvoering zijn gebracht					
Apotheek Kerkehout	Rijkstraatweg	particulier	4	mgw	0
Houthandel e.o.	Havenkade	particulier	40	mgw	0
Vm. tankstation	V Cranenburchlaan 181	particulier	10	mgw	?
			54		0
C. In de toekomst mogelijk vrijkomende locaties					
O&O gebouw	Zonneveldweg	gemeente	16	mgw	16
vm school	Polanenpark 105	gemeente	n.t.b.	-	-
vm drukkerij	Achterweg 81	particulier	4	mgw	0
vm Dueland e.o.	Kerkstraat	particulier	9	mgw	0
Huize Den Deijl	Lange Kerckdam/ Rijksstraatweg	gemeente	4	mgw	-
vm dierenpark	Raaphorstlaan	particulier	18	egw	0
Sporthal	Dr. Mansveltkade 1	particulier (pacht)	n.t.b.		
Gemeentewerf	gehele terrein	gemeente	55	eg/mg	25
Woningen + weg	Van Rechterenstraat	WBS/gemeente	36***	mgw	36
Hoge Klei	incl. Zonneveldweg	particulier	n.t.b.	eg/mg	n.t.b.*)
Locatie Den Deylschool	Middelweg/Fabritiuslaan	gemeente	n.t.b.	mg/eg	n.t.b.
Politiebureau	Hofcampweg	politie	40	mg/eg	20 n.t.b. b.
ANWB	Wassenaarseweg	particulier	n.t.b.	mgw	n.t.b.
Buurtcentrum Kerkehout	Charlottestraat	gemeente	n.t.b.	mg/eg	n.t.b.
Locatie Griffioen	Rijksstraatweg 601	Particulier	n.t.b.	-	n.t.b.
			182		97
			+		+
			n.t.b.		n.t.b.

* 1e fase uitsluitend intramurale zorgseenheden

** naast woningen ook 24 intramurale zorgseenheden

*** impliceert de sloop van negen bestaande woningen

*) woningbouwontwikkeling past niet in de gemeentelijke structuurvisie en niet alle bedrijven zullen weg gaan

Voor de kansrijke locaties geldt dat de daadwerkelijke ontwikkeling en de realisatietermijn voor een deel afhankelijk is van de (politieke) bereidheid tot bestemmingswijziging, de te doorlopen procedures, burgerparticipatie en inkomende bezwaren. Daarnaast speelt de eigendomssituatie van een locatie en de bereidheid van alle betrokken partijen om zich in te zetten voor de realisatie een rol.

Regierol

Het is aan de gemeente Wassenaar om voor wat betreft de woningbouwprogrammering een regierol te vervullen. Met de Woonvisie, de 'Notitie woningbouwprogrammering 2017' en de notitie 'Kaders woningbouwprogrammering Wassenaar' beschikken raad en college over een helder beleidskader aan de hand waarvan zij de woonvisie kunnen vertalen richting de locaties. Teneinde een evenwichtige woningvoorraad te realiseren dat past bij de huidige en toekomstige vraag van haar inwoners en bijdraagt aan een vitaal en aantrekkelijk Wassenaar. Zonder daarbij afbreuk te doen aan integraal ruimtelijk beleid zoals vastgelegd in de Structuurvisie.

Bijlage 3: Woonzorgopgave Wassenaar

Bron: Tympaan; woonzorgopgave Haaglanden, 2015. Getallen betreffen aantal mensen.

Wassenaar

	2015	2020	2025	2030
beschermd wonen				
v&v (65+)	391	344	371	404
ggz (18+)	66	64	65	66
vg (18+)	98	82	83	84
lg (0-100)	19	17	17	17
verzorgd wonen				
som (0-64)	33	34	34	33
som (65-74)	65	68	67	72
som (75+)	354	447	537	586
pg (65+)	44	81	89	97
lg (0-100)	31	33	34	35
begeleid zelfstandig wonen				
ggz (18+)	97	103	105	106
vg (18+)	49	71	72	73
geschikt wonen (exclusief verzorgd wonen)				
18-64 jaar	610	608	597	578
65+	1.091	1.176	1.281	1.393

bron: ABF Research 2013, BZK/CBS, WoON 2012, DANS, CIZ 2014; bewerking Tympaan Instituut 2015

V&V: verpleging en verzorging
GGZ: geestelijke gezondheidszorg
VG: verstandelijk gehandicapt
LG: lichamelijk gehandicapt
Som: somatisch
PG: psychogeriatrisch

Het aantal geschikte huurwoningen van de corporaties in Wassenaar naar toegankelijkheid:

1 ster (gelijkvloers): -

2 sterren (rollatorgeschikt): 461

3 sterren (rolstoelgeschikt): 73

4 sterren (extra ruime rolstoelwoning): 1

Bron: opgave wonen voor zorgdoelgroepen in de Haaglanden, Atrive, 2016 en aanvulling door corporaties.

Bijlage 4: Advies samenwerkingstafel middenhuur

29 januari 2018 presenteerde de samenwerkingstafel middenhuur onder leiding van Rob van Gijzel haar advies. Hierin zaten vertegenwoordigers van gemeenten, Rijk, corporaties, beleggers en huurders. De commissie adviseert onder andere om corporaties een grotere rol te geven bij het creëren van middenhuurhuizen.

Belangrijkste adviezen van de commissie:

- Opnemen van de ambitie middenhuur in de woonvisie en er zo beter op te sturen.
- Aanstellen van landelijk expertteams die gemeenten ondersteunen.
- Inrichten van samenwerkingstafels op lokaal niveau met structureel overleg a.d.h.v. concrete casussen.
- Opzetten van een revolverend fonds voor voorfinanciering van het bouwrijp maken van binnenstedelijke locaties voor middenhuur.
- Versoepelen van de markttoets voor corporaties.
- Afspraken met corporaties over herverdeling van de voorraad.
- Sturen van de inzet op doorstroming door corporaties.

Een belangrijk deel van deze adviezen is gericht aan de hogere overheid. De gemeente Wassenaar zal de ontwikkelingen volgen en samenwerking zoeken met de woningmarktregio en de corporaties om nieuw mogelijkheden optimaal te benutten zodra deze beschikbaar komen.

Bijlage 5: Benutte Bronnen

1. Convenant gaten dichten in de Haaglanden 2017-2026, 2017
2. Dorpsprofiel Wassenaar, Blaauwberg, juli 2017
3. Gaten dichten in de Haaglanden, Rigo, 24 april 2017
4. Gemeentelijk instrumentarium middenhuur, VNG, 2017
5. Geroscope.nl
6. Kerngegevenskaart 2017, SVH, 2018
7. Kwalitatieve woningbehoefte Haaglanden, wensportefeuille corporaties 2026, ABF, 2017
8. Opgave wonen voor zorgdoelgroepen regio Haaglanden, Atrivé, februari 2016
9. Lokale monitor wonen Wassenaar, 2017
10. Middeninkomens op de woningmarkt, PBL, 2017
11. Notitie woningbouwprogrammering Wassenaar 2017, juli 2017
12. Regionale beleidsvisie beschermd wonen,
13. Regionale woonvisie 2017-2021 Haaglanden
14. Samen bouwen aan middenhuur, samenwerkingstafel middenhuur, januari 2018
15. Wassenaar in Cijfers.nl
16. Waar staat je gemeente.nl
17. Woningmarkt Wassenaar, Explica, 2015
18. Woonvisie Wassenaar 2016-2019
19. Woonzorgopgave Haaglanden, Tympan, 2015
20. Structuurvisie Wassenaar, gemeente Wassenaar, 2017

Bijlage 6: Definities

ADL-woning

Een aangepaste woning waarin mensen met een lichamelijke handicap zelfstandig kunnen wonen en hulp krijgen waar zij dat nodig hebben. Dit wordt wonen met ADL (Activiteiten van het Dagelijks Leven) assistentie genoemd.

Aftoppingsgrens

Als de huurprijs hoger is dan deze grens wordt de huurtoeslag 'afgetopt' ofwel verlaagd. De lage aftoppingsgrens (€ 597,30 in 2018) geldt voor 1-persoonshuishoudens en voor 2-persoonshuishoudens tussen 23 en de AOW-gerechtigde leeftijd. De hoge aftoppingsgrens (€ 640,14 in 2018) is van toepassing op huishoudens van 3 of meer personen. De grens geldt ook voor 2-persoonshuishoudens, als minstens 1 van de 2 ouder is dan de AOW-gerechtigde leeftijd. En voor 2-persoonshuishoudens die vanwege een handicap in een aangepaste woning wonen.

AWBZ-indicatie

De Algemene Wet Bijzondere Ziektekosten (AWBZ) geldt voor ouderen, chronisch zieken en gehandicapten die langdurige zorg ontvangen. Mensen met een indicatie komen in aanmerking voor een vergoeding van een deel van hun zorgkosten.

Beschermd wonen

Een regeling voor iedereen die niet meer zelfstandig kan wonen vanwege psychische en/of psychosociale problematiek. Wanneer ambulante hulp aan huis (begeleid wonen) niet voldoende is, wordt middels beschermd wonen een kamer aangeboden in een instelling of wooninitiatief.

Daeb en niet-daeb woningen

Daeb is een dienst van algemeen economisch belang. Daeb-woningen behoren tot de kerntaak van een corporatie, dat is vastgoed met een huurprijs tot € 710,68. Niet-daeb is het 'resterende' corporatievastgoed met een huurprijs hoger dan € 710,68. Voor dat bezit gelden geen toewijzingseisen.

Extramuralisering

Het streven om buiten de muren van een intramurale instelling (waar iemand opgenomen wordt) gelijkwaardige zorg te bieden, bijvoorbeeld in de eigen woning (thuiszorg).

Eengezinswoning

Een eengezinswoning is een woning die tevens het gehele pand vormt. Zoals de naam al aangeeft is deze woning bedoeld voor bewoning door één gezin. De belangrijkste kenmerken zijn dat er geen onder- of bovenburen zijn. Verder is er een voortuin of vooringang zonder galerij of gedeeld gangpad. Normaliter is op de begane grond de keuken en woonkamer en bevinden zich op de eerste verdieping de badkamer en slaapkamers.

Levensloopgeschikte woning

Bij levensloopgeschikt realiseren van woningen gaat het erom zodanig te bouwen dat de woning voor meerdere doelgroepen, al dan niet met beperkingen, geschikt is of geschikt is te maken. Op die manier kunnen mensen met een lichamelijke beperking, ondanks deze beperking, prettig en comfortabel wonen. Over deze grote lijn bestaat consensus. De verschillen hebben te maken met wat er onder geschikt zijn of geschikt te maken zijn wordt verstaan. Wanneer is een woning geschikt voor iemand die gebruik maakt van een rollator of iemand die in een rolstoel zit? Aan welke voorwaarden dient een woning dan te voldoen? Is een drempel van maximaal vier cm voldoende of mag deze maximaal twee cm zijn? Moeten alle deuren in het woongebouw automatisch zijn?

Bij een eisenpakket voor levensloopgeschikte woningen gaat het om een combinatie van eisen op het gebied van toegankelijkheid, veiligheid, bereikbaarheid en privacy. In Nederland zijn verschillende pakketten ontwikkeld waarin eisen zijn opgenomen die de toegankelijkheid van een woning waarborgen. Het meest bekende landelijke label is [WoonKeur](#). Daarnaast is er het [Oppluslabel](#). (Aedes Actiz KWZC)

Maatschappelijke opvang

Het bieden van tijdelijk verblijf aan mensen zonder dak boven hun hoofd, gekoppeld aan zorg en begeleiding en/of het verhelpen van een crisis.

Meergezinswoning

Elke woning die samen met andere woonruimten c.q. bedrijfsruimten een geheel pand vormt. Hieronder vallen flats, galerij-, portiek-, beneden- en bovenwoningen, appartementen en woningen boven bedrijfsruimten, voor zover deze zijn voorzien van een buiten de bedrijfsruimte gelegen toegangsdeur

Middeninkomens

Lage middeninkomens € 35.739-€ 45.075 huishoudinkomen, deze kunnen in theorie op basis van inkomen nog terecht in de sociale huursector. Middeninkomens € 45.075-€ 52.500 huishoudinkomen, deze huishoudens zijn aangewezen op de marktsector.

Mutatiegraad

Het aantal keer dat een woning wisselt van bewoner en dus vrijkomt voor een nieuwe bewoner.

Scheidingsvoorstel daeb-niet daeb

Met de inwerkingtreding van de nieuwe Woningwet 2015 moeten corporaties Daeb en niet-Daeb werkzaamheden scheiden. De corporaties moesten daarvoor in 2016 een voorstel indienen bij de minister en daarover een zienswijze vragen aan huurdersorganisaties en de gemeente.

Starter

Iemand die nieuw is op de woningmarkt. Een huishouden dat na verhuizing hoofdbewoner van een woning is en dat nieuw gevormd is (huwelijk, samenwonen, scheiding, zelfstandig wonen) of geïmmigreerd, of voor de verhuizing geen hoofdbewoner van een woning was.

Sociale huurwoning

Een sociale huurwoning is een huurwoning met een maximale netto huurprijs van € 710,68 (prijsspeil 1 januari 2018) per maand. De meeste sociale huurwoningen zijn in bezit van woningcorporaties.

Sociale minima

Huishoudens die van een minimumloon of minimum uitkering moeten rondkomen, zoals bijstandontvangers en ouderen met enkele een AOW-uitkering.

Sociale doelgroep en toewijzing

Per 1 januari 2018 moet ten minste 80 procent van de vrijkomende sociale huurwoningen gaan naar huishoudens met een inkomen tot € 36.798. Woningcorporaties moeten ten minste 90 procent van de vrijkomende sociale huurwoningen toewijzen aan mensen met een inkomen tot € 41.056.

Statushouders en taakstelling huisvesting

Asielzoekers die als vluchteling worden erkend, krijgen de vluchtelingenstatus. Zij worden ook wel statushouders of vergunninghouders genoemd. De begrippen statushouder en vergunninghouder betekenen hetzelfde. Asielzoekers die een verblijfsvergunning hebben ontvangen ('vergunninghouders') verhuizen naar eigen woonruimte. De taak om deze vergunninghouders te huisvesten ligt bij de gemeenten. Een vergunninghouder verhuist in principe binnen 14 weken na het

krijgen van een verblijfsvergunning. Elk half jaar krijgen gemeenten door het Rijk een taakstelling opgelegd voor het aantal te huisvesten vergunninghouders. Op basis daarvan koppelt het COA (centrale orgaan opvang asielzoekers) de vergunninghouder aan een gemeente en de gemeente zoekt vervolgens passende woonruimte.

Urgenten op de woningmarkt

Mensen met een urgentieverklaring, omdat ze in een noodsituatie zitten, die voorrang krijgen op een woning.

Vrije sector huur

Huurwoningen in de vrije sector zijn woningen met een minimale huurprijs van € 710,68 per maand (2018). Voor de vrije sector gelden geen huur-regulerende bepalingen en geen subsidie.

Woningmarktregio Haaglanden

Deze woningmarktregio bestaat uit de gemeenten Delft, Den Haag. Leidschendam- Voorburg, Midden-Delfland, Pijnacker- Nootdorp, Rijswijk Wassenaar, Westland Zoetermeer.

WOZ-waarde

De WOZ-waarde van een woning is gebaseerd op de vrijeverkoopwaarde van het huis, ofwel het bedrag dat het huis op zal leveren wanneer deze wordt verkocht. Deze waarde hangt onder andere af van de grootte en ligging van het huis en van het type woning. De WOZ-waarde van de woning bepaalt de hoogte van diverse belastingen, zoals het eigenwoningforfait. Het doel van deze wet WOZ is om alle woningen op dezelfde manier te taxeren, zodat ook de belasting voor iedereen op dezelfde manier berekend kan worden

Zorggeschikte woning

Woning die geschikt is voor mensen met een fysieke beperking. Minimaal niveau is zonder trappen bereikbaar en gelijkvloers. De woning is gelijkvloers. Ligt op de begane grond, of is per lift bereikbaar. Veelal ook rollator toegankelijk en doorgankelijk. De toegang van de woning is zonder belemmering bereikbaar en er zijn geen drempels die niet te overbruggen zijn.

Indien rolstoel toegankelijk en rollator doorgankelijk zijn de toegangsdeuren in het woongebouw (incl. liftdeur) tot en met de voordeur kunnen zelfstandig met een rolstoel gepasseerd worden.

Rolstoel toegankelijk en doorgankelijk: ook alle ruimten binnen de woning zijn bereikbaar en bruikbaar voor iemand in een rolstoel.