

ASD

Adviesraad Sociaal Domein Wassenaar

Aan college van burgemeester en wethouders
en gemeenteraad van de gemeente Wassenaar.
Johan de Wittstraat 45,
2240 AL Wassenaar.

Wassenaar, 4 juni 2018.

betreft: advies notitie Kaders Woningbouwprogrammering 2018 d.d. maart 2018.

Geachte dames en heren,

De Adviesraad Sociaal Domein heeft met instemming kennis genomen van de notitie Kaders Woningbouwprogrammering 2018. In februari 2016 heeft de Adviesraad zijn commentaar gegeven op de Woonvisie Wassenaar 2016-2019. De teneur van dat advies was toen: graag meer visie, strategie en ambitie, in een zevental paragrafen toegelicht.

We constateren dat in de voorliggende notitie veel punten uit ons advies zijn gehonoreerd. Ook aan de ingebrachte ideeën vanuit de geraadpleegde Wassenaarse organisaties en belangengroepen is aandacht gegeven. Bovendien geeft deze notitie een concrete en duidelijke invulling van de kaders: geen vrijblijvende opsomming maar een duidelijke schets van de woningbehoefte die dringend uitnodigt tot een concreet stappenplan.

Naast vele andere informanten zijn ook leden van de Adviesraad op persoonlijke titel betrokken bij het proces. Voor het eerst echter heeft de Adviesraad zich plenair over de Kaders Woningbouwprogrammering kunnen buigen. Vanuit die plenaire benadering maakt de Adviesraad de volgende opmerkingen en kanttekeningen.

1. De **kwantificering** van de woningbehoefte is onder meer gebaseerd op regionale (Primos) gegevens. De Adviesraad vraagt zich af of dit een juist uitgangspunt is om de woningbehoefte van de Wassenaarse inwoners te bepalen. Immers, voor vele jonge starters, maar ook voor middeninkomens is wonen in Wassenaar in de vrije sector onbetaalbaar. Wanneer zij buiten onze gemeente woonruimte hebben gevonden, wordt de woningbehoefte van Wassenaarders vanzelfsprekend kleiner. We menen daarom dat de woningbehoefte van 633 woningen per jaar tot 2025 op basis van deze gegevens niet representatief is en in werkelijkheid veel hoger ligt. Aanbod kan ook vraag creëren: nieuwe betaalbare woningen zullen zeker in trek zijn bij bewoners uit omliggende gemeente. De gebruikte indicatoren op p.9 reflecteren deze dynamiek echter niet.

ASD

Adviesraad Sociaal Domein Wassenaar

2. Met name vragen we aandacht voor de conclusies van het onderzoeksbureau Explica dat **specifiek voor Wassenaar** is uitgevoerd. We onderschrijven met nadruk de tekst op p. 7 van de notitie: *‘Gegeven de bevolkingsopbouw in Wassenaar is het wenselijk om vooral meer jongere huishoudens aan te trekken en vast te houden.(...) De woningbehoefte van jongeren betreft vooral meergezinswoningen vanuit kostenoverwegingen. De woningbehoefte van jonge gezinnen is in meerdere mate gericht op eengezinswoningen’* Zie ook punt 4 en 5.

3. De Adviesraad onderschrijft de stelling dat aanvullende nieuwbouwproductie ‘zowel een **kwantitatieve als kwalitatieve opgave**’ is. (p.9) Juist hierdoor kan de gemeente invloed uitoefenen op vitaliteit en welzijn in het sociaal domein. De woningbehoefte wordt op p.10 geraamd tussen 633 en 1224 woningen tot en met 2025. Bij het huidige **tempo** van nieuwbouw is het de vraag of de ruim 600 woningen gehaald zal worden, laat staan de 1200.

4. De Adviesraad is blij met de aandacht die in hoofdstuk 2.4. wordt gegeven aan **kwetsbare en bijzondere doelgroepen**. Vooral mensen met een lichte verstandelijke beperking (LVG) die niet meer in aanmerking komen voor intramuraal beschermd wonen, zullen het moeilijk krijgen.
Een aanbeveling is om voor de LVG huisvesting te realiseren in clusters nabij een zorginstelling van waaruit zij ambulante begeleiding ontvangen en gebruik kunnen maken van voorzieningen zoals de warme maaltijden om een vorm van bescherming te bieden. Ook zou dit nabij het centrum gelegen moeten zijn i.v.m. voorzieningen zoals winkels i.v.m. de beperkte mobiliteit. De Adviesraad onderkent de extra druk die zal ontstaan op sociale huurwoningen nu mensen met LVG niet meer in aanmerking komen voor intramuraal beschermd wonen, en benadrukt het belang oog te houden voor het wachtlijstprobleem van reguliere woningzoekenden in de sociale woningbouwsector.

N.B. het is van fundamenteel belang dat bij huisvesting van bijzondere doelgroepen de **communicatie met de omringende bewoners** niet wordt onderschat: niet alleen informeren maar ook draagvlak verkrijgen.

5. Scheefwonen en stagnerende doorstroming zullen niet vanzelf verdwijnen. De Adviesraad onderschrijft dan ook de aanbevelingen aan de gemeente om **naast de regels in verordeningen en vergunningen – uitgifte grond voor nieuwbouw - te sturen ‘via de samenstelling van de woningvoorraad en zo bepaalde doelgroepen verleiden’** (zie ook punt 2).

Terecht wordt op p. 14 opgemerkt dat nieuwbouw bijdraagt ‘aan de doorstroming, mits het aansluit op behoefte’. De nieuwbouw bij het zwembad heeft daarmee helaas geen rekening gehouden.

6. De Adviesraad kan zich vinden in de **nieuwe uitgangspunten nieuwbouw** (p.14):
 - Het aandeel sociale voorraad houden op 25 %

ASD

Adviesraad Sociaal Domein Wassenaar

- Nieuwbouw betaalbaar houden voor lage en middeninkomens (koop en huur)
 - Nieuwbouw richt zich op kleine huishoudens
 - Woningen zijn in potentie geschikt voor mensen met een fysieke beperking
7. Voor wat betreft de bestaande woningvoorraad: met creativiteit en flexibiliteit kan naast **uitbreiding door inbreiding** ook inbreiding in (grote) eengezinswoningen worden toegepast. De ideeën die de Wassenaarse informanten hebben aangereikt, bevelen we van harte aan voor realisering.
- In sleutelwoorden:
- Taakstelling en taskforce
 - Maatwerk m.b.t. doorstroming ouderen, huurgewenning/huurgarantie
 - Voorbeeldproject ombouwen eengezinswoning naar kleine units
 - Zelfbewoningsplicht invoeren
 - Tussenvormen tussen markt en sociaal. Marktpartijen committeren aan sociaal of middelduur huren
 - Tijdelijke huurcontracten voor specifieke doelgroepen

De Adviesraad is positief over de rollen die de gemeenten kan oppakken en het beschikbare instrumentarium om invloed uit te oefenen op de dynamiek in de woonvoorraad. De gemeente heeft **een belangrijke sturende taak** hierin. Dit treft niet alleen de woningbouwopgave zelf, maar uiteindelijk ook de invloed daarvan op de demografische samenstelling en het voorzieningenniveau van Wassenaar: een balans vinden tussen de woningbehoefte van zowel ouderen als jongeren en tegelijk oog houden voor de diversiteit in de vraag naar woningen van verschillende bevolkingsgroepen. Het zoeken naar win-winsituaties zal bijdragen aan het in stand houden van het voorzieningenniveau en de leefbaarheid van Wassenaar.

De Adviesraad beveelt een voortvarende aanpak van de genoemde opdrachten en mogelijkheden in de notitie van harte aan: maak de vertaalslag van bijgestelde ambities naar realisering.

Gaarne zijn wij bereid dit advies nader toe te lichten en met u verder te bespreken.

Met vriendelijke groet,

Eric Bloemkolk, voorzitter

Marianne Mewissen, secretaris

ASD

Adviesraad Sociaal Domein Wassenaar

ASD

Adviesraad Sociaal Domein Wassenaar