

## Oplegnotitie midterm review Woonvisie 2016 - 2021

### Aanleiding

De gemeente, woningcorporaties en huurdersorganisaties hebben in 2016 voor de periode tot en met 2021 prestatieafspraken gemaakt op basis van het vastgestelde volkshuisvestelijk beleid. Op basis van afspraak 2.4. is er eind 2018 gestart met het uitvoeren van een midterm review van het woonbeleid. Dit houdt in dat er een tussenstand wordt gegeven van de activiteiten die tot op heden uitgevoerd zijn. De midterm review is opgebouwd aan de hand van de vier thema's, te weten:

1. Kwaliteit en opbouw van de woningvoorraad
2. Een duurzame woningvoorraad
3. Wonen en Zorg
4. Beschikbaarheid en Betaalbaarheid in de huursector

De wereld van de volkshuisvesting verandert continue, wat enerzijds vraagt om een goede sturing op afspraken en anderzijds om flexibiliteit in het maken van (prestatie)afspraken om op die manier up-to-date afspraken te formuleren.

### Nieuw coalitieakkoord 2018 - 2022

Het college heeft de ambitie om Wassenaarders van alle leeftijden een zo goed mogelijk leef- en woonkwaliteit te bieden en onderschrijft nog steeds de uitgangspunten van de woonvisie 2016 – 2021. Wel wordt extra ingezet op het bouwen van 50 tot 75 woningen per jaar, waarbij het percentage sociaal is vastgesteld op 25%. Wassenaar kiest voor een verantwoorde uitbreiding die bijdraagt aan de leefbaarheid van het dorp. Wassenaar wil inzetten op meer huizen en appartementen voor de doelgroepen waarvan de vraag het grootst is: bewoners tot 40 jaar, gezinnen en senioren. Ook heeft Wassenaar de ambitie om jongeren te binden aan het dorp en ouderen de ruimte te geven om door te stromen naar een passende seniorenwoning. Via transformatie van vastgoed (ombouw kantoren en maatschappelijk vastgoed) en via verdichting is meer mogelijk. Verder wordt er ook meer ruimte geboden aan bouwinitiatieven van groepen Wassenaarders zelf. Om dit te realiseren zijn de volgende doelstellingen geformuleerd:

- Alle leeftijden een zo goed mogelijke woonkwaliteit bieden.
- We leggen de focus op het Wassenaarse belang voor wonen, ook in de regio.
- We streven naar 50 tot 75 woningen per jaar op potentiële woon- en bouwlocaties.
- Meer Wassenaarse jongeren en ouderen te helpen aan een huurwoning.
- Doorstroming op de woningmarkt stimuleren.

Om bovenstaande ambities te realiseren is ervoor gekozen in de midterm review ook een deel op te nemen dat schematisch de aanvullende woonopgaven weergeeft.

### Nieuwe kaders

Sinds de vaststelling van de woonvisie in 2016 zijn er kaders ontwikkeld die vragen om aanvullende en/of gewijzigde taken binnen het taakveld Wonen. Deze taken zullen waar nodig met de woningcorporaties en de huurdersvertegenwoordigers worden uitgewerkt. De aanvullende opgaven worden eveneens weergegeven in de midterm review.

#### *Landelijke ontwikkelingen*

Het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijkrelaties heeft in 2018 een tweetal nieuwe beleidskaders opgesteld. Allereerst is de **Nationale Woonagenda 2018 – 2022** opgesteld. In deze Woonagenda wordt de ambitie uitgesproken om landelijk jaarlijks 75.000 woningen extra te realiseren tot 2025. De Woonagenda zet in op het versnellen en vergroten van het woningaanbod,

het betaalbaar houden van de woningen en het beter benutten van de bestaande voorraad. Een groot deel van deze ambitie moet een vervolg krijgen in regionaal en lokaal beleid.

Daarnaast zijn er kaders opgesteld voor gemeenten om lokaal **woonwagengebeleid** te ontwikkelen, waarbij recht wordt gedaan aan de cultuur van woonwagengebewoners. Concreet betekent dit dat gemeenten woonwagengebeleid moeten opnemen in het volkshuisvestelijk beleid en dat er geen uitsterfgebeleid meer gehanteerd wordt. Een woningzoekende dient op redelijke termijn kans te maken op een standplaats. Om hier gehoor aan te geven is het allereerst van belang om de behoefte in kaart te brengen. Op dit moment is er geen gemeentelijk inschrijfregister, waardoor het niet inzichtelijk is hoe groot de behoefte is in Wassenaar. Alvorens Wassenaar haar woonwagengebeleid herijkt, dient deze behoefte eerst in kaart gebracht te worden. Dit wordt in samenwerking met de regio opgepakt.

Het **Ontwerp Klimaatakkoord** is een concrete uitwerking van het Landelijk Energieakkoord. Voor de volkshuisvesting zijn er opgaven en ambities geformuleerd tot 2030 die vragen om een gestructureerde wijkgerichte aanpak welke per 2021 vorm krijgen. Vooruitlopend daarop zet Aedes zich in om 'matchmaking' te realiseren tussen diverse partijen om de aansluiting op het warmtenet te realiseren. Belangrijk hierbij is dat de huurlasten van de bewoners niet mogen stijgen. Er komt een gebouw gebonden financiering en woningcorporaties krijgen een vermindering aan verhuurdersheffing opgelegd. Gemeenten en woningcorporaties werken nauw samen om deze ambities te realiseren.

In 2018 is de **Visie Ruimte en Mobiliteit** en daarmee ook het Programma Ruimte door de Provincie Zuid - Holland gewijzigd. Hierbij wordt meer ingezet op een kwaliteitssprong om de woningbouwopgaven te realiseren. Kwaliteit kan geborgd worden door inzet op prijsklasse, type woning en woonmilieu, waarbij de focus ligt op herstructurering, verdichting en transformatie. Hierbij rekening houdend met bouwen voor de korte en lange termijn. Binnen bestaand stads - en dorpsgebied liggen er veel kansen voor herstructurering en transformatie. Er is ook aandacht voor middenhuur. Nieuw zijn de regionale woningbouwprogramma's, welke in lijn moeten zijn met de opgestelde regionale woonvisies.

Voor het onderdeel wonen en zorg krijgen we te maken met de **doordecentralisatie Beschermd Wonen 2021**. Dit heeft gevolgen voor de huisvesting van kwetsbare groepen. De doordecentralisatie betekent dat de kwetsbare personen die nu vanuit een instelling uitstromen niet meer door de centrumgemeente opgevangen worden, maar dat elke gemeente individueel verantwoordelijk wordt voor de huisvesting. Er komt dus een nieuwe kwetsbare doelgroep bij die gehuisvest moet worden. Hierdoor komt er in Wassenaar een extra vraagstuk bij voor huisvesting van kwetsbare groepen.

#### *Regionale ontwikkelingen*

In 2017 is de regionale **Woonvisie Haaglanden 2017 – 2021** vastgesteld. Het doel van de regionale visie is een ongedeelde regio; er moeten voldoende woningen zijn, regio-breed die levensloopgeschikt zijn, duurzaam gebouwd zijn of gerealiseerd worden in leefbare en prettige woonwijken. In het verlengde hiervan dienen er in 2019 nieuwe **Regionale Prestatieafspraken** gemaakt te worden.

In het kader van de Vestia problematiek is er in samenwerking met de regio in 2017 het **Convenant Gaten Dichten** ondertekend. In het convenant staat vermeld dat de corporaties de komende jaren gezamenlijk 12.000 sociale huurwoningen extra willen realiseren, door nieuwbouw en overname van bezit van Vestia. Doel van de partijen is het op peil houden van een evenwichtige (gespreide) woningmarkt die voor huurders bereikbaar blijft. Aanleiding om met alle partijen om de tafel te gaan was het herstelplan van Vestia, dat zou leiden tot een grote afname van de sociale woningvoorraad.

Tot slot verloopt in 2019 de huidige **Huisvestingsverordening Wassenaar**. Er is in de regio gewerkt aan een nieuwe verordening die in maart ter inzage wordt gelegd. Medio 2019 dient de nieuwe verordening van kracht te zijn.

#### *Lokale ontwikkelingen*

De opgave vanuit wonen en zorg wordt extra ondersteund door het vastgestelde **Beleidsplan Sociaal Domein 2018**. Op het gebied van huisvesting is de doelstelling dat 'Inwoners van alle leeftijden en mensen met een beperking zo lang mogelijk zelfstandig thuis kunnen(blijven) wonen'.

Tot slot is duurzaamheid een van de pijlers waarover nadere afspraken gemaakt moeten worden met onder andere de woningcorporaties. Daar waar nu veel gestuurd wordt op energielabels laat de landelijke en regionale ontwikkelingen zien dat er meer nodig is om aan de duurzaamheidsopgaven te voldoen. Wassenaar werkt aan een **Routekaart Lokale Energiestrategie** om concreet handvaten te ontwikkelen die bijdragen aan het realiseren van verduurzamingsopgaven. Partijen ontmoeten elkaar bijvoorbeeld aan Klimaattafels en de gemeente maakt prestatieafspraken met de woningcorporaties over duurzaamheid.

Parallel aan het opstellen van de midterm review wordt er op diverse manieren reeds uitvoering gegeven aan opgaven en acties die verwoord zijn in de midterm review, denk hierbij aan de ontwikkelingen op het ANWB terrein. Eveneens wordt er jaarlijks een actualisatie van het woningprogramma aangeleverd aan de provincie waarbij de huidige stand van zaken van de plannen inzichtelijk wordt gemaakt.

Om ook in de toekomst de aanvullende opgaven te realiseren is samenwerking met de woningcorporaties en huurdersorganisaties een van de randvoorwaarden.