

**Midterm review
Woonvisie 2016 - 2021**

2018

Inleiding

Hierbij ontvangt u de midterm review 2018, conform de prestatieafspraken 2.4.2. De midterm review geeft een overzicht van de stand van zaken van de uitvoering van de Woonvisie 2016 – 2021 en een doorkijk naar 2022.

Om tot deze review te komen zijn de activiteiten zoals weergegeven in de huidige woonvisie per thema geevalueerd. Zowel de woningcorporaties als de huurdersorganisaties zijn voorafgaand geconsulteerd om input te leveren.

De rapportage is opgebouwd uit twee delen. Het eerste deel geeft schematisch per thema weer welke ontwikkelingen we zien in 2018 en wat de stand van zaken is van de activiteiten die in het kader van de huidige woonvisie uitgevoerd moeten worden. Het tweede deel geeft een overzicht weer van de aanvullende opgaven die het college voor zich ziet aankomende periode op het taakveld Wonen en welke geborgd moeten worden in het huidige woonbeleid.

Wassenaar onderschrijft de ambities van de huidige woonvisie, waarbij zij een verhoogde ambitie heeft om woningen bij te bouwen, waarvan 25% in het sociale segment. We kunnen concluderen dat er continue sprake is van ontwikkeling van woonbeleid op regionaal en lokaal niveau. Dit betekent enerzijds dat extra sturing nodig is op uitvoering en anderzijds dat flexibiliteit voor aanscherping van (prestatie) afspraken aan de orde is. Deze werkwijze wordt onderdeel van de nieuwe woonvisie, welke in 2020 in voorbereiding gaat.

Deel I: Huidige stand van zaken Woonvisie Wassenaar 2016 - 2021

Thema 1: Opbouw en kwaliteit van de woningvoorraad

Dit zien we nu: in 2018 telt Wassenaar 26.171 inwoners verdeeld over 12.176 woningen. Ten opzichte van 2016 zien we hier een lichte stijging. Ten opzichte van 2016 hebben er zich geen grote wijzigingen voorgedaan in de opbouw van de woningvoorraad.

De volgende beleidskaders zijn van invloed op het huidige woonbeleid:

- Regionale Woonvisie Haaglanden 2017 – 2022
- Regionaal Convenant Gaten Dichten
- Lokaal Kaders Woningbouwprogrammering 2018

Activiteit	Looptijd	Wie	Stand van zaken
1. Prestatieafspraken met de corporaties over de inzet op leefbaarheid.	• 2016-2021	• Gemeente en corporaties	<ul style="list-style-type: none">• Er vindt periodiek overleg plaats met o.a. wijkmanagers om leefbaarheidsvraagstukken te bespreken.• Middels de jaarschijf worden specifieke locaties aangewezen waar aandacht is voor leefbaarheid in de wijk conform 'schoon, heel en veilig'.• Gebeurd doorlopend.
2. Voorlichting over eigen verantwoordelijkheid van burgers voor woonomgeving en inbedding van kwetsbare groepen.	• 2016-2021	• Gemeente	• Gebeurd doorlopend.
3. Opstellen gebiedsprofielen	• 2017	• Gemeente	• Afgerond

Thema 2: een duurzame woningvoorraad

Dit zien we nu: in 2018 is het Klimaatprogramma Wassenaar afgerond en het Klimaatprogramma is geëvalueerd. Daarnaast is er een vervolgstap gezet door de Lokale Routekaart Energiestrategie op te stellen, overkoepelend beleid dat aansluit bij het landelijke Energieakkoord. De routekaart richt zich voornamelijk op het thema energie, waar los van het aardgas voor bestaande bouw onderdeel van uitmaakt. Er ligt een opgave om het duurzaamheidsvraagstuk verder uit te diepen aankomende periode.

Activiteit	Looptijd	Wie	Stand van zaken
1. Energiebesparende maatregelen uitvoeren bij 2000 woningen, waarvan 1.000 woningen op het gebied van energie-efficiency verbeterd naar minimaal label B.	<ul style="list-style-type: none">• Doorlopend	<ul style="list-style-type: none">• Corporaties	Met de corporaties zijn afspraken gemaakt waarin zij beide jaarlijks bij 100 woningen energiebesparende maatregelen uitvoeren die leiden tot minimaal energielabel B. Daarmee is 50% van de opgave van 2.000 woningen veiliggesteld. Er ligt nog een opgave voor de gemeente om de overige 50% in de particuliere sector te bewerkstelligen. St. Willibrordus heeft vanaf 2015 tot en met 2018 257 woningen verduurzaamd. Tot en met 2020 staan er nog 223 woningen op de planning om te verduurzamen. De Wassenaarsche Bouwstichting heeft vanaf 2015 450 woningen tot en met 2018 verduurzaamd. Tot en met 2021 staan er nogmaals 450 woningen op de planning. Per jaar worden er bij mutatie gemiddeld 30 woningen voorzien van energiebesparende maatregelen.
2. Informeren 20% bewoners over mogelijkheden energiebesparing.	<ul style="list-style-type: none">• Doorlopend	<ul style="list-style-type: none">• Gemeente	De gemeente heeft een wijkgerichte aanpak gehanteerd waarbij eigenaren energieadvies konden inwinnen. Daarnaast is ook de website woonwijzer.nl opgezet waar allerlei informatie te vinden is over duurzaamheidsmaatregelen die bewoners kunnen nemen. De corporaties hebben in 2017 en 2018 de 'Dag van het Huren' georganiseerd waar aandacht is

3. Informeren 30% huurders over gedrag over energiebesparing in huis	• Doorlopend	• Gemeente	<p>voor het verduurzamen van de woningen. Er is een duurzaamheidskrant in het leven geroepen, maar door vertrek van de Programma Manger Energie is hier nog geen opvolging aan gegeven.</p>
4. Minimaal 4 woningen gerenoveerd tot nul-op-de-meter (NOM).	• Doorlopend	• Corporaties en particulieren	<p>Er zijn geen NOM-woningen gerealiseerd, omdat dit niet rendabel is voor de corporaties. Er wordt een alternatief onderzocht.</p>
5. Aandeel zonnepanelen op woningen is vervijfvoudigd.	• Doorlopend	• Corporaties en particulieren	<p>Zonnepanelen zijn nog niet vervijfvoudigd. Door de corporaties wordt bij de verduurzaming van woningen waar mogelijk zonnepanelen geplaatst. St. Willibrordus heeft sinds de vaststelling van de woonvisie 1.380 zonnepanelen geplaatst op haar woningen. Tot en met 2020 staan er nog 180 gepland. De Wassenaarsche Bouwstichting heeft vanaf 2015 96 zonnepanelen geplaatst. In 2019 worden er 360 zonnepanelen geplaatst aan de Hofcampweg. Bij particulieren neemt het plaatsen van zonnepanelen een vlucht.</p>

Thema 3: Wonen met zorg en welzijn

Dit zien we nu: door de aankomende doordecentralisatie 2021 komt er een nieuwe kwetsbare doelgroep bij die gehuisvest moet worden. Het gaat om cliënten met psychische problemen die uitstromen uit instellingen. Voorheen werden deze personen opgenomen in de centrumgemeenten, maar vanaf 2021 worden ook de afzonderlijke regiogemeenten verantwoordelijk voor de huisvesting.

Om daarnaast in te kunnen spelen op het langer zelfstandig thuiswonen is het wenselijk om 'verzorgingshuizen 2.0' te realiseren. Denk hierbij aan appartementencomplexen waarbij een zorginkoop mogelijk is.

De volgende beleidskaders zijn van invloed op het huidige woonbeleid:

1. Lokaal Beleidsplan Sociaal Domein 2018: 'iedereen doet mee'.
2. Wettelijke regeling per 1 januari 2021: Doordecentralisatie

Activiteit	Looptijd	Wie	Stand van zaken
1. Levensloopbestendig maken van sociale huurwoningen door de corporaties.	• Doorlopend	• Corporaties	• Waar van toepassing wordt bij mutatie gekeken naar de mogelijkheden om de woning levensloopbestendig te maken.
2. Bij renovatie van specifieke seniorencomplexen voor verhuur wordt samen met de corporaties geïnvesteerd in betere toegankelijkheid, veiligere entreegebieden, galerijen en liften, stallingsruimte en oplaadmogelijkheid voor scootmobielen.	• Doorlopend	• Corporaties	• De Ernst Casimir en de Oosthof zijn gerenoveerd waarbij geïnvesteerd is in betere toegankelijkheid e.d. Het gaat om een totaal van 110 woningen.
3. Onderzoeken of WMO gelden ook complexgewijs ingezet kunnen worden.	• 2016 – 2017	• Gemeente	• WMO gelden zijn o.a. in Wassenaar complexgewijs ingezet door collectieve ruimte voor scootmobielen.
4. Onderzoek 'blijverslening' van de SVn bij invoering helpen bij de financiering van aanpassing van hun woning ouderen.	• 2016 – 2017	• Gemeente	• Moet nog worden uitgevoerd.
5. Informeren bewoners via SMOW over mogelijkheden uitbreiding van hun woning en aanpassing woningen t.b.v. mantelzorg.	• Doorlopend	• Gemeente	• Mantelzorg aanvragen komen zowel binnen de SMOW als bij het WMO – loket.
6. Informeren over langer zelfstandig wonen.	• Doorlopend	• Gemeente	• Er is een Werkgroep Langer Thuis die bijeenkomsten organiseren. • Er is een folder ontwikkeld

			'Woning aanpassen of verhuizen' door de corporaties, gemeenten en de Werkgroep Wonen, Welzijn, Zorg.
7. Onderzoek mogelijkheid tot inzet van een seniorenmakelaar.	• Doorlopend	• Gemeente	• In Wassenaar is de seniorenmakelaar actief
8. Regionale monitoring zorgbehoefte (speciale aandacht voor dementerenden).	• Doorlopend	• Regio	• Er wordt gewerkt aan een Plan van Aanpak voor dementie
9. Onderzoeken behoefte aan noodwoningen c.q. tijdelijke woningen en mogelijkheden om een aantal noodwoningen te realiseren.	• 2016 – 2017	• Gemeente	• Moet nog starten.

Thema 4 Beschikbaarheid en Betaalbaarheid

Dit zien we nu:

Vanaf 2019 is na drie jaar van bevroering de liberalisatiegrens verhoogd. De volgende huurprijsgrenzen gehanteerd voor betaalbaarheid: de inkomensgrens die de corporaties mogen hanteren voor het huisvesten van de sociale doelgroep is €38.035. De lage aftoppingsgrens wordt €607,46 (in 2016 €586,68) en de hoge aftoppingsgrens €651,03 (sinds 2016 €628,76). De liberalisatiegrens wordt €720,42 (in 2016 € 710,68).

Activiteit	Looptijd	Wie	Stand van zaken
1. Regionaal woonlastenonderzoek en inzicht in 'rode complexen'.	• 2016 – 2017	• Gemeente en Corporaties	• Er zijn in Wassenaar 2 rode complexen.
2. Informeren bewoners energiebesparing en woonlasten benoemen bij geadverteerde woningen.	• Doorlopend	• Corporaties	• Doorlopend
3. We geven invulling aan uitvoering van het armoedebeleid en schuldhulpverlening in samenwerking met de corporaties en SMOW.	• 2017	• Gemeente	• Kwadraat, Plangroep, SMOW, corporaties en gemeente zijn met elkaar doorlopend in gesprek.
4. Onderzoek of corporaties huurgewinning aanbiedt voor senioren (van eigen woning naar sociale huurwoning).	• 2016	• Gemeente	• Uitgevoerd en afgerond.

-
- | | | | |
|--|---------------|---------------|---|
| 5. Liberalisatie van maximaal 15% van de sociale voorraad voor middeninkomens via middeldure huur en sociale koop met een ondergrens van de kernvoorraad sociale huur van 2.700 woningen tot aan de liberalisatiegrens. | • Doorlopend | • Corporaties | • Behaald |
| 6. Samen met de corporaties verkennen van de mogelijkheid of het toewijzen van (kleine) seniorenwoningen aan starters en bijzondere doelgroepen een bijdrage kan leveren aan de leefbaarheid en vitaliteit van complexen en buurten en of hierdoor meer woningen beschikbaar kunnen komen voor starters. | • 2018 | • Gemeente | • We gaan in 2019 nieuwe instrumenten onderzoeken en waar mogelijk inzetten |
| 7. Evaluatie starterslening. | • 2016 - 2017 | • Gemeente | • Moet nog uitgevoerd worden. |
| 8. Onderzoek hoe we als gemeente de markt c.q. particuliere sector kunnen verleiden om meer te doen voor middeninkomens. | • 2018 | • Gemeente | • Moet nog uitgevoerd worden. |

Samenwerking en monitoring

- | | | | |
|---|--------------|------------|--|
| 1. Vormgeven jaar cyclus prestatieafspraken met jaarschijven. | • 2016 | • Gemeente | • Er zijn meerjaren prestatieafspraken opgesteld voor de periode 2016 – 2021. Jaarlijks worden deze afspraken in een jaarschijf verder uitgewerkt. |
| 2. Midterm review prestatieafspraken woonbeleid. | • 2018 | • Gemeente | • In februari 2019 gereed |
| 3. Versterking gemeentelijke regie op het 'wonen' en actieve monitoring en evaluatie van woonbeleid. | • Doorlopend | • Gemeente | • Geschied middels deze midterm review en de aanvullende opgaven. |
| 4. De gemeente stimuleert een intensievere samenwerking tussen de beide corporaties, waarbij de gemeente voorstander is van het samenvoegen van de backoffices. | • Doorlopend | • Gemeente | • Op dit moment is dat nog niet aan de orde. |
-

Deel II: Aanvullende opgaven woonvisie 2016 – 2021

Thema 1: Opbouw en kwaliteit van de woningvoorraad

Wat	Op welke grondslag	Hoe gaan we dit uitwerken?	Waar komt dit terug
1. Jaarlijks 50 tot 75 woningen realiseren. Het bouwprogramma als volgt opbouwen: voor 25% laten bestaan uit sociale huurwoningen. De andere 75% laten bestaan uit middeldure huurwoningen en middeldure en dure koopwoningen. De precieze mix zal per bouwproject kunnen verschillen, mede afhankelijk van de bouwlocatie.	<ul style="list-style-type: none">• Coalitieprogramma 2018 - 202	<ul style="list-style-type: none">• Meenemen in de woningbouwprogrammering• Bij het vertalen van de ambities omtrent woningbouw gebruik maken van de aanbevelingen uit de Kaders Woningbouwprogrammering 2018• Gebiedsprofielen inzetten bij integrale afweging woningbouw. De gebiedsprofielen dragen bij aan de invulling van woningbouw.	<ul style="list-style-type: none">• Prestatieafspraken• Woningbouwprogrammering via provincial planmonitor• Nieuwe woonvisie 2022
2. Voor uitbreiding woningbouw inzetten op verdichting en transformatie van bestaand vastgoed. Hierbij zien wij ook ruimte voor woningbouw in kantoren die hun bestemming verliezen, in maatschappelijk vastgoed op voormalige schoollocaties, Havengebied en de gemeentewerf.	<ul style="list-style-type: none">• Coalitieprogramma 2018 – 2022• Aangescherpte Visie Mobiliteit en Ruimte vanuit de provincie	<ul style="list-style-type: none">• Transformatie en verdichtingsprojecten voorrang geven. Dit meenemen in het afwegingskader voor woningbouwontwikkeling in het bredere kader van het ruimtelijk ordeningstraject.• Door periodiek overleg te voeren met	<ul style="list-style-type: none">• Prestatieafspraken c.q. jaarschijf• Nieuwe grondprijnsnota 2020• Nieuwe woonvisie 2022

		de projectleiders van de woningcorporaties over mogelijke inbreidingslocaties	
3. In ontwikkelingen rondom bijvoorbeeld de sporthal, de theaterfunctie en de gymzaal zoveel mogelijk inzetten op uitbreiding van het aantal woningen.	<ul style="list-style-type: none"> • Coalitieprogramma 2018 - 2022 	<ul style="list-style-type: none"> • Randvoorwaarden opstellen voor aandeel woningbouw 	<ul style="list-style-type: none"> • Verschillende projectontwikkelingen
4. Stimuleren van de doorstroom vanuit de sociale woningsector	<ul style="list-style-type: none"> • Coalitieprogramma 2018 - 2022 • Nationale Woonagenda 2018 - 2022 (Binnenlandse Zaken en Koningrijkrelaties) 	<ul style="list-style-type: none"> • Inzetten op doorstroming in de huisvestingsverordening 	<ul style="list-style-type: none"> • Huisvestingsverordening 2019
5. Ruimte bieden aan initiatieven van Wassenaarse groepen inwoners in de woningbouw	<ul style="list-style-type: none"> • Coalitieprogramma 2018 - 2022 	<ul style="list-style-type: none"> • Met initiafnemers in gesprek gaan, een mooi voorbeeld in het initiatief van de 'De Stokstaartjes' en de Tiny Houses. 	<ul style="list-style-type: none"> • Nieuwe woonvisie 2022

Thema 2: Duurzame woningvoorraad

Wat	Op welke grondslag	Hoe gaan we dit uitwerken?	Waar komt dit terug
1. Werken aan een warmtevisies in samenwerking met o.a. de corporaties.	<ul style="list-style-type: none">• Routekaart Lokale Energiestrategie	<ul style="list-style-type: none">• De gemeente gaat in 2019 met diverse stakeholders, waaronder de corporaties, in gesprek om te komen tot een Plan van Aanpak voor de warmtetransitieplannen.	<ul style="list-style-type: none">• Jaarschijf 2019 e.v.• Warmtevisie

Thema 3: Wonen met zorg en welzijn

Wat	Op welke grondslag	Hoe gaan we dit uitwerken?	Waar komt dit terug
1. In eerste kwartaal van 2019 worden de GGZ doelgroepen uit de regio in kaart gebracht. Dit zijn de kwetsbare personen die met psychische problemen uitstromen uit instellingen en per gemeente individueel gehuisvest moeten worden.	<ul style="list-style-type: none">• Wettelijke wijziging: doordecentralisatie Beschermd Wonen 2021	<ul style="list-style-type: none">• De gemeente is trekker van deze opdracht in samenwerking met Haaglanden.• Lokaal wordt er in het eerste kwartaal van 2019 een evaluatie van GGZ doelgroepen gerealiseerd. en zoekt hier de samenwerking op in de regio.	<ul style="list-style-type: none">• Prestatieafspraken c.q. jaarschijf 2019

Thema 4: Beschikbaarheid en betaalbaarheid in de huursector.

Wat	Op welke grondslag	Hoe gaan we dit uitwerken?	Waar komt dit terug
1. Een nieuwe huisvestingsverordening vaststellen met ingang van 1 juli 2019.	<ul style="list-style-type: none">• Huisvestingsverordening Wassenaar 2015 – 2019	<ul style="list-style-type: none">• Afspraken die voortkomen uit de nieuwe verordening vastleggen.• Begin 2019 wordt er vanuit de regio een raadsessie georganiseerd.	<ul style="list-style-type: none">• Prestatieafspraken• Nieuwe woonvisie• Beleidsregels lokaal maatwerk
2. Samen met de corporaties en huurdersorganisaties het lokaal maatwerk evalueren.	<ul style="list-style-type: none">• Prestatieafspraken• Huisvestingsverordening 2019 – 2022	<ul style="list-style-type: none">• De gemeente organiseert een sessie met beide partijen.	<ul style="list-style-type: none">• Prestatieafspraken c.q. jaarschijf 2019
3. Inzetten op maximaal gebruik maken van de mogelijkheden van het lokaal maatwerk (25% van de verhuringen) in de sociale huursector beter benutten.	<ul style="list-style-type: none">• Huisvestingsverordening 2019 – 2022	<ul style="list-style-type: none">• Door nieuwe kwetsbare groepen te benoemen die middels lokaal maatwerk voorrang krijgen op reguliere woningzoekende• Toezien op monitoring van 25% lokaal maatwerk• In samenspraak met de corporaties worden er jaarlijks afspraken gemaakt over inzet van lokaal maatwerk.	<ul style="list-style-type: none">• Prestatieafspraken c.q. jaarschijf 2019• Huisvestingsverordening 2019

4. Bijdragen aan de regio volgt onder andere door het opstellen van nieuwe Regionale Prestatieafspraken in 2019.	<ul style="list-style-type: none"> • Regionale Woonvisie 2017 - 2020 	<ul style="list-style-type: none"> • Inzet regionale prestatieafspraken bepalen aan de hand van midterm review 	<ul style="list-style-type: none"> • Regionale Prestatieafspraken Haaglanden 2019 – 2022 • Prestatieafspraken c.q. jaarschijf • Nieuwe woonvisie
5. Terugkijken en vooruitblikken op de jaarschijf.	<ul style="list-style-type: none"> • Prestatieafspraken 2016 – 2021 	<ul style="list-style-type: none"> • Twee keer per jaar met de corporaties en de huurdersorganisatie in overleg treden. 	<ul style="list-style-type: none"> • Prestatieafspraken c.q. jaarschijf 2019.
6. Onderzoeken naar huisvesting kwetsbare groepen	<ul style="list-style-type: none"> • Doordecentralisatie Bescherm Wonen 2021 	<ul style="list-style-type: none"> • Stap 1: in de regio wordt in het kader van Beschermd Wonen onderzoek gedaan naar de doelgroep. • Stap 2: afhankelijk van de uitkomstne nadere afspraken maken. 	<ul style="list-style-type: none"> • Prestatieafspraken • Beleidsregels vastgesteld door het college.
7. Onderzoek doen naar de behoefte van woonwagenbewoners	<ul style="list-style-type: none"> • Beleiderskaders Binnenlandse Zaken 	<ul style="list-style-type: none"> • In samenwerkingsverband Haaglanden onderzoek laten uitvoeren naar de behoefte van woonwagenbewoners 	<ul style="list-style-type: none"> • Prestatieafspraken c.q. jaarschijf • Nieuwe woonvisie 2022
