

UITVOERINGSPROGRAMMA WONEN WESTLAND 2021-2022

Auteur(s)	R.M. de Blauw
Datum	21 juni 2021
Versie	14
Status	Definitief



Inhoudsopgave

1. Inleiding.....	3
2. Sturen op sociaal en betaalbaar	3
3. Subsidieregelingen	3
4. De opgave	4
5. Prestatieafspraken.....	5
6. Bouwprogramma	5
7. Wonen en zorg.....	5
8. Wat gaan we het komende jaar doen	6
9. Activiteitschema UP Wonen	7
Bijlage 1 Onderbouwing activiteiten UP Wonen	16
Bijlage 2 Beschrijving kernen uit Omgevingsvisie Westland 2.0	50
Bijlage 3 Ontwikkeling woningvoorraad kernen (ABF Research)	55

1. Inleiding

In de Woonvisie (vastgesteld op 8 juli 2020) hebben we beschreven wat we willen bereiken en welke visie we voor de komende 10 jaar hebben. Dit Uitvoeringsprogramma Wonen (UP) is de uitwerking van de Woonvisie en bevat de maatregelen/instrumenten waarmee de gemeente Westland haar woonbeleid de komende jaren wil vormgeven, in samenwerking met haar partners. Het UP wordt vastgesteld door het college nadat het eerst is besproken met de raad, tijdens een Informatiebijeenkomst met de Commissie MO op 22 maart 2021.

Ons woonbeleid is er op gericht om, inspelend op actuele en toekomstige ontwikkelingen, onze woningvoorraad zo veel mogelijk af te stemmen op de woonbehoefte van de inwoners van Westland. Nu, maar ook in de toekomst. In dit uitvoeringsprogramma laten we per thema zien hoe we invulling geven aan de ambities uit de Woonvisie voor het komende jaar met een doorkijk naar de periode daarna. Na de verkiezingen in 2022 stellen we opnieuw een UP Wonen op. Sommige activiteiten en projecten kunnen op korte termijn (het komende jaar) opgepakt worden, andere actiepunten vergen meer tijd of worden doorlopend uitgevoerd. Het onderstaande activiteitschema biedt een overzicht van de activiteiten met een indicatie van de planning, benodigde personele en financiële middelen en wie verantwoordelijk is en de besluiten neemt. Ook de rol van de gemeente staat er per activiteit bij. Aangegeven is welke activiteiten/projecten we nog deze collegeperiode willen realiseren (bovenste schema) en welke daarna (onderste schema).

2. Sturen op sociaal en betaalbaar

Tijdens de bespreking met de raadscommissie is er gesproken over de substantiële impuls voor het woondossier en de benodigde financiën die daarmee gemoeid zijn. Aanvankelijk leek het noodzakelijk voor komend jaar (begroting 2022) extra financiële middelen te reserveren voor de sociale opgave uit de Woonvisie. We zien nu dat het strakker sturen op de nieuwe Woonvisie een hoger aandeel sociale woningbouw oplevert in planvorming waardoor de impuls minder omvangrijk is dan eerder verwacht. Gelet op de financiële uitdagingen voor de gemeente (onder andere op het sociaal domein) is er nu geen extra financiële ruimte gevonden voor het woondossier in 2022. Dit betekent dat voor realisatie op korte termijn gekeken moet worden binnen huidige projecten hoe het aandeel sociaal en betaalbaar slim te verhogen is. Tegelijkertijd zal medewerking of medefinanciering van het Rijk, Provincie Zuid Holland en andere partijen worden gezocht om de ambities uit de Woonvisie te kunnen halen.

3. Subsidieregelingen

Het Rijk wil met de subsidieregeling Woningbouwimpuls versneld meer betaalbare woningen laten bouwen voor starters en mensen met een laag of middeninkomen. De Woningbouwimpuls wordt in de vorm van een specifieke uitkering toegekend aan gemeenten met woningbouwlocaties met een publiek financieel tekort. Het Rijk heeft voor de realisatie van het project ONW Waelpolder een bijdrage toegekend die een deel van het publieke tekort dekt. Het resterende tekort dient door de gemeente te worden aangevuld (cofinanciering). Wij verwachten het resterende tekort budgettair neutraal te kunnen aanvullen en zullen daartoe een voorstel aan de raad voorleggen.



4. De opgave

De grote woonopgave en het benodigde budget is een vraagstuk waar veel 100.000+ gemeenten mee worstelen. In een nieuwe collegeperiode zullen structurele afspraken over budget moeten worden gemaakt. Uiteraard doen we tot die tijd alles wat binnen de mogelijkheden ligt, inclusief een beroep op het Rijk en PZH. De huisvestingsopgave van Westland zijn divers en aanzienlijk:

- Om de wachttijden voor een sociale huurwoning te verminderen en aan de lokale vraag te voldoen zijn tot 2030 ca. 800 sociale huurwoningen extra nodig ten opzichte van het bouwprogramma. In de Woonvisie is 1800 sociale huurwoningen (2020-2030) als ambitie opgenomen.
- Een tekort aan betaalbare koopwoningen voor starters en middeninkomens.
- De vraag naar wonen en zorg neemt door de vergrijzing en het streven naar langer zelfstandig wonen de komende jaren verder toe, zoals blijkt uit het onderzoek van Companen (2020).
- Een substantiële vraag naar huisvesting voor arbeidsmigranten.
- Ontwikkelingen in Beschermd Wonen, Jeugdzorg en GGZ, waardoor meer mensen uit instellingen zullen doorstromen naar een eigen woning.
- De huisvesting van statushouders, in 2021 is de opgave verdubbeld ten opzichte van vorig jaar.

Om te zorgen voor een groter aanbod sociale huur, middenhuur en goedkope en middeldure koop voor de Westlandse doelgroepen voor wie een duurdere koopwoning onbereikbaar is, zetten we een breed palet aan instrumenten/oplossingen in:

- Prestatieafspraken met corporaties (primaat corporaties bij sociale woningbouw)
- Anti-speculatiebeding
- Zelfbewoningsplicht
- Starters- en blijversleningen
- Afkoopregeling kleine projecten
- Fonds voor sociale woningbouw
- Woningzoekendenregistratie
- Flexwoningen
- Huisvesting voor arbeidsmigranten
- Woonzorgzones
- Woonkeur voor nieuwbouw
- Wooncoaches
- Leefbaarheidsoverleg
- Subsidie BZK en PZH voor aanpassen bouwprogramma's

5. Prestatieafspraken

Op 14 december 2020 hebben de gemeente Westland, Arcade, Wonen Wateringen en de huurdersverenigingen de Raamovereenkomst Wonen 2021-2025 getekend. Hierin staan de prestatieafspraken tussen de gemeente en de corporaties, onder andere over het realiseren en behouden van vol-doende sociale huurwoningen. Deze afspraken zijn onderdeel van het UP. In de overeenkomst staat ook dat corporaties het primaat krijgen bij ont-wikkeling en exploitatie van nieuwe sociale huurwoningen, dat betekent dat ze 'preferred partner' zijn voor de gemeente voor dit segment. Dit wordt geborgd in het UP via de monitoring van het gemeentelijke bouwprogramma.

6. Bouwprogramma

De planvoorraad omvat alle nu bekende toekomstige woningbouwlocaties in Westland. De planvoorraad wordt minimaal jaarlijks geactualiseerd. De planvoorraad is een dynamisch programma. Bij de gemeente komen regelmatig initiatiefaanvragen binnen voor woningbouwprojecten. Ook de ge-meente zelf is continue in gesprek met ontwikkelende partijen over eigen locaties en kansen die zich voordoen.

De totale planvoorraad tot 2030 omvat ongeveer 6600 woningen (stand voorjaar 2021). Het grootste deel van de opleveringen zijn gepland in de komende vijf jaar. Een jaar na de vaststelling van de Woonvisie (8 juli 2020) zijn we op de goede weg. Vorig jaar zijn bijna 100 sociale huurwonin-gen opgeleverd en de komende vijf jaar zullen in Westland jaarlijks gemiddeld circa 150 sociale huurwoningen en 50 middeldure huurwoningen worden gerealiseerd. Bovendien zijn meer dan 200 goedkope koopwoningen (tot € 203.000) en bijna 1500 middeldure koopwoningen (tot € 325.000) geprogrammeerd (tot 2030) en werken we aan plannen met flexwoningen, zorgwoningen en huisvestingsprojecten voor arbeidsmigranten.

Met OBWZ heeft gemeente Westland eerder dit jaar een letter of intent gesloten om meer betaalbare koop- en huurwoningen in te passen in de Westlandse Zoom. Recent hebben verschillende initiatiefnemers voor bouwprojecten binnen de kernen zich bij de gemeente gemeld. Als projecten wenselijk en haalbaar zijn, zal ook hier nog een substantieel aantal sociale huurwoningen mogelijk zijn die in de tweede helft van het decennium of eerder tot uitvoering kunnen komen. Mogelijk kan een deel van de resterende sociale opgave uit de Woonvisie ook gerealiseerd worden in het Flo-ragebied. Het ontwikkelperspectief Floragebied biedt zicht op 2500 woningen in dit gebied, waarvan een substantieel deel betaalbaar (zowel socia-le huur en middenhuur als goedkope en middeldure koop).

7. Wonen en zorg

De huisvestingsopgave van ouderen en andere groepen die zorg nodig hebben is de komende jaren zeer groot, zo blijkt uit het onderzoek van Companen van vorig jaar. Dit onderzoeksbureau heeft in opdracht van de gemeente Westland onderzocht welk woonaanbod en voorzieningen tot 2040 in de kernen nodig zijn zodat inwoners van de gemeente langer thuis, of weer thuis kunnen wonen. Doel van het onderzoek is zicht krijgen op de huidige en toekomstige vraag naar en het aanbod van passende woningen en andere benodigde woonvormen voor mensen met een (toekomstige)

ge) zorgvraag in Westland. Companen onderscheidt de doelgroepen ouderen vanaf 75 jaar, lichamelijk en verstandelijk gehandicapten (GZ), de GGZ- en MO-doelgroep en kwetsbare jongeren tussen de 18-23 jaar. De uitkomsten zijn input voor het uitvoeringsprogramma Wonen en het programma Wonen, Welzijn en Zorg. Ook Platform31 en Aedes bieden veel kennis op het gebied van wonen en zorg.

Omdat het onderzoek ten tijde van het opstellen van de Woonvisie nog niet gereed was, wordt nu aanvullend beleid gemaakt. Het programma Wonen, Welzijn en Zorg maakt inzichtelijk waar woonzorgzones nabij de kernen mogelijk zijn en hoe bestaande corporatiecomplexen en particuliere woningen zijn aan te passen om langer zelfstandig te kunnen wonen. Ook willen we de doorstroming vanuit eengezinswoningen naar levensloopgeschikte appartementen bevorderen en zorgen voor voldoende aanbod om de uitstroom uit Beschermd Wonen, Jeugdzorg en gehandicaptenzorg te kunnen opvangen.

8. Wat gaan we het komende jaar doen

In het activiteitschema is zichtbaar wat we de komende collegeperiode die loopt tot maart 2022 nog willen realiseren (bovenste tabel), en wat daarna (onderste tabel). We gaan aan de slag met 3 projecten voor flexwonen (in Monster en 's-Gravenzande) en met verschillende initiatieven voor huisvesting arbeidsmigranten (waaronder het Horti Business Center naast FloraHolland en Oostbuurtseweg in De Lier). Om aan de vraag naar wonen in combinatie met zorg te voldoen worden 3 verouderde zorgcomplexen herontwikkeld (Naaldhorst en Rozenhof in Naaldwijk en Wittebrug in Poeldijk) en een schoollocatie (Aloyssiusschool in Monster).

De opgave om meer sociale en betaalbare woningbouw te realiseren krijgt invulling met de letter of intent die de gemeente en OBWZ eerder dit jaar hebben getekend. OBWZ gaat onderzoeken hoe circa 150 extra betaalbare woningen een plek kunnen krijgen in De Kreken bij Poeldijk en Monster-Noord.

Voor Waelpolder in 's Gravenzande, een gebiedsontwikkeling van ONW, hebben we van het ministerie van BZK een Woningbouwimpuls-subsidie van € 3,5 mln gekregen om meer betaalbare woningbouw te realiseren. Het gaat om een verdichting van circa 120 woningen en een transformatie van 105 dure naar betaalbare woningen, hetgeen 225 extra betaalbare woningen oplevert.

Verder verwachten we in deze collegeperiode de bestemmingsplannen voor Wateringen-Noord en de Driesprong in Kwintsheul te kunnen laten vaststellen door de Raad. Uitgangspunt is dat hier minimaal 30 procent sociale huur komt. En we gaan we aan de slag met de Gebiedsvisie Verdilaan.



9. Activiteitschema UP Wonen

Door middel van kleuren wordt aangegeven in welke periode de activiteiten worden gerealiseerd. D = doorlopende activiteiten. H1 = eerste halfjaar, H2 tweede halfjaar.

Rollen van de gemeente: initiëren, kaderstellen, regisseren, faciliteren, realiseren, monitoren of co-creëren

Activiteiten/projecten waarvoor dekking en ambtelijke capaciteit is (uitvoering deze collegeperiode)

	Activiteiten/projecten	Wat	Resultaat	Bevoegd	Gereed	Uren	Be- legd	Geld	Dekking ja/nee	Rol gemeente	Portefeuille- houder
Thema 1: Algemeen											
1.1	Prestatieafspraken corporaties Vervolg op Raamovereenkomst met Arcade en Wonen Waterin- gen, nieuwe afspraken Staedion, Wassenaarsche Bouwstichting, Wonen Midden Delfland	Account- houder	Bilaterale afspraken	Ambtelijk	H2 2021	0.5 fte	deels		Ja	regisseren	vdStee
1.2	Advisering initiatieven en pro- jecten	Advies		Ambtelijk	D	0.5 fte	deels		Ja	faciliteren	vdStee/ Gardien
1.3	Actiever gebruiken woningzoe- kendenregistratie	Instru- ment	Werk	Instru- ment	2022		ja		ja		
1.5	Beheer BZK-subsidie regeling kwetsbare groepen Westland ontvangt € 2.070.250 voor: Projecten flexwonen en huisves- ting arbeidsmigranten	Account- houder	Uitkering subsidie	Ambtelijk	D			2,01 mln	Ja	initiëren en realiseren	vdStee
3.2	Monitoren prestatieafspraken over verduurzamen corporatie- woningen tijdens natuurlijke on- derhoudsmomenten, organiseren	Advies		Ambtelijk	H2 2021	0.5 fte	nee		nee	regisse- ren/monitor en	vdStee



	themabijeenkomst duurzaamheid met corporaties en huurdersorganisaties										
Thema 4: Flexwoningen											
4.1	Pilot tijdelijk wonen BSD	Project	N.t.b.	College	H2 2021		Ja		ja	initieëren	vdStee
4.2	Aanjaagteam: ontwikkeling projecten flexwoningen, huisvesting arbeidsmigranten en wonen en zorg.	Project			H2 2021	p.m.	deels		ja	initieëren	vdStee
4.3	Uitvoering 3 projecten flexwonen	Projecten Advisering (ARP 2)	Totaal circa 200 woningen	College	H2 2021	0,2 fte BE Wonen	deels	20.000	Incidentteel: Ja	realiseren	Gardien
4.4	Projectleider flexwonen	Personeel		DT	H2 2023	0,5 fte		50.000	incidentteel: ja	realiseren	vdStee
Thema 5: Huisvesting arbeidsmigranten											
5.1	Pilot huisvesting arbeidsmigranten op tuinderspercelen	Pilot/ Project	N.t.b.	College	H1 2021		ja		ja	faciliteren	Abee
5.2	Advisering initiatieven door derden	Advies	N.t.b.	College/ Ambtelijk	H2 2022		ja	15.000 en 50.000	ja	faciliteren	Abee
5.3	Projectleider arbeidsmigranten	Personeel		DT	H2 2022	0,5 fte	ja	50.000	ja	initieëren	Abee
5.4	Uitvoering prioritaire projecten arbeidsmigranten - Horti Hotel - Oostbuurtseweg - Honderdland	Projecten/ vergunning		College	H2 2021		ja		ja	faciliteren	Abee
Thema 6: Wonen en Zorg											
6.3	Aanpassing Programma van Standaarden buitenruimte door Ingenieursbureau t.b.v. woonzorgzones en klimaatadaptatie	Beleid		Raad		300 RU 100 BE Wo	nee	30.000 10.000	ja	regisseren	Snijders



6.4	Samenwerking met corporaties en Vitis (wonen&zorg, Wmo en urgenties)	Overleg		Ambtelijk	H2 2021		deels		Ja	faciliteren	Vreugdenhil
6.5	Onderzoek versterken samenwerking corporaties en Vitis inzake wooncoaches	Onderzoek		College	H2 2021	100 BE Wo 100 BE SD 100 DV	nee	30.000	Nee	initieren	Vreugdenhil
6.6	Uitvoering projecten wonen en zorg o.a. Naaldhorst, Rozenhof, Aloyssiusschool, Wittebrug	Project/ Advies (ARP 2)		College	Vanaf 2022	1 fte org. breed	deels		Ja	faciliteren	Vreugdenhil
Thema 7: Leefbaarheid											
7.1	Organiseren van structureel overleg met corporaties over leefbaarheidsproblemen, adviseren over leefbaarheidsbudget	Advies		Ambtelijk	H1 2022	80 uur BE Wo 40 uur BE Vlg	nee	10.000	Nee	regisseren	vdStee
Thema 8: Creatieve oplossingen											
8.2	Div. creatief beleid (woonboten, tiny houses etc.)	Beleid		College (tkn raad)	2021		ja	50.000	nee	Initiëren	vdStee
8.3	Uitvoering taakstelling huisvesting statushouders, Lobby Provincie en Rijk	Wettelijke taak	1 ^e helft 2021: 85 statushouders	Ambtelijk	D	Ntb BE/DV Wonen	deels	Ntb		Wettelijke taak	vdStee
8.4	Onderzoek bevorderen doorstroming in woningmarkt (in relatie met regionale woonruimteverdeling & speedzoekers)	Beleidsstuk	2021	College	H1 2022					Co-creëren	vdStee
Thema 9: Grondbeleid											



9.1	Onderzoek grondbeleid t.b.v. realiseren sociale opgave Woonvisie Onderzoek/propageren erfpacht bij goedkope koop	Memo	2° helft 2021	College		ntb	ja		Ja	Kader stellen	Gardien
9.2	Financiële impuls cofinanciering BZK	Geld		Raad	H2 2021			3,5 mln	ja	Initiëren	vdStee
9.3	Financiële impuls deficit grex (ONW, OBWZ)	Geld		Raad				4 mln	ja	initiëren	Gardien
9.5	Fonds bovenwijkse voorzieningen	Beleid		Raad	H2 2021		ja	N.t.b.		Kader stellen	Gardien
Thema 10: Bouwambitie reguliere woningen											
Thema 11: Prioriteit sociale en betaalbare woningbouw											
11.1	Regionale woningmarktafspraken Haaglanden	Regionaal overleg	Overeenkomst	College	H2 2021	0,5 fte	Ja		ja		vdStee
11.2	Bestuurlijke Tafel Wonen	Regionaal overleg		Portefeuillehouder	D	0,2 fte	Ja		Ja		vdStee
11.3	Diverse verkenningen tbv projecten (ARP 1) (waaronder het Flora-gebied, Gebiedsvisie Verdilaan, OBWZ en ONW).	project	Scenario's/ Ontwikkelperspectief	College	H1 2022	ntb	deels		Ja	Initiëren/ regisseren/faciliteren	vdStee/ Gardien
11.4	Collegebesluit primaat corporaties, bij projecten groter dan 40 woningen - Corporaties preferred partner voor ontwikkeling en exploitatie sociale huurwoningen - Ontwikkelaars dragen grond of woningen over tegen realistische prijzen	Beleid		College	D	ntb	gereed				vdStee
11.6	Indienen aanvraag voor subsidie-	Geld	Subsidie-	College	H2 2021						



	regeling BZK Bouwimpuls 3 ^e tranche		aanvraag								
11.7	Indienen aanvragen voor subsidieregelingen PZH voor versnellen betaalbare woningbouw	Geld	Subsidie-aanvraag	College	H1/H2 2021	ntb	ja		Ja	faciliteren	Ntb
Thema 12 Bouwen voor middeninkomens (afweging instrumenten per project)											
12.1	Onderzoek door corporaties naar mogelijkheden voor bouwen middenhuur en goedkope koop (afpraak uit Raamovereenkomst wonen)	advies		Ambtelijk	H2 2022					faciliteren	vdStee
12.2	Doelgroepenverordening goedkope en middeldure koop en middenhuur O.a. eisen aan inkomensgrenzen in combinatie met huishoudensgrootte. Maximale koopprijzen/aanvangshuren Minimale exploitatietermijn	Instrument		Raad	H2 2022	80 uur BE Wo 40 uur RU Jur	Ja	10.000	Ja	Kader stellen	vdStee
12.3	Uitwerken / monitoring anti-speculatiebeding bij goedkope en middeldure koopwoningen (in model anterieure overeenkomst)	Instrument		College	H2 2022	80 uur BE Wo 40 uur RU Jur	nee	10.000	Ja	monitoren	vdStee
12.4	Uitwerken / monitoring zelfbewoningsplicht voor goedkope en middeldure koopwoningen (in model anterieure overeenkomst)	Instrument		College	H2 2022	80 uur BE Wo 40 uur RU Jur	nee	10.000	ja	monitoren	vdStee



Activiteiten/projecten waarvoor geen dekking is (besluitvorming volgende collegeperiode)

	Activiteiten/projecten	Wat	Resultaat	Bevoegd	Ge-reed	Uren	Be-legd	Geld	Dekking ja/nee	Rol gemeente	Porte-feuille-houder
Thema 1: Algemeen											
1.3	Contractmanagement anterieure overeenkomsten	Personeel		DT	D	0,2 fte	nee	20.000	Nee	monitoren/kaderstellen	Gardien
Thema 2: Behoud karakter kernen en versterken centrumfunctie											
2.1	Strategie versterken dorpskernen	Beleidsstuk		College	Na 2024		Nee		Nee	initiëren	Gardien
Thema 3: Verduurzamen											
3.2	Monitoren prestatieafspraken over verduurzamen corporatiewoningen tijdens natuurlijke onderhoudsmomenten, organiseren themabijeenkomst duurzaamheid met corporaties en huurdersorganisaties	Advies		Ambtelijk	H2 2022	0.5 fte	ja		nee	regisseren/monitoren	vdStee
Thema 4: Flexwoningen											
4.4	Na 2022: evaluatie projecten flexwonen, opstarten 3 nieuwe projecten	Project	N.t.b.	College	H2 2025	0,5 fte		50.000	nee	realiseren	vdStee
Thema 5: Huisvesting arbeidsmigranten											
Thema 6: Wonen en Zorg											
6.1	Programma Wonen, Welzijn en Zorg (Bouwbesluit +). 2000 zorgwoningen nodig tot 2030 (deels overlap met	Beleid	Beleidsplan	College en Raad	2023	1 fte org. breed	deels	2,8 mln	nee	Initiëren/regisseren	Vreugdenhil



	reguliere won.) - Woonzorgzones nabij dorpscentra - Opplussen en labelen corporatiecomplexen - levensloopbestendig maken particuliere woningen (via Wmo of blijversleningen, wordt geëvalueerd) - Doorstroming senioren bevorderen naar levensloopgeschikte woningen - Invoeren landelijke Woonkeur voor nieuwbouw en woningaanpassingen (woontech- nisch o.a. stalling scootmobielen)										
6.2	Beschermd Wonen Incl. monitoren afspraken over uitstroom uit Be- schermd Wonen gehandi- captenzorg en jeugdzorg. Corporaties huisvesten jaarlijks 20 tot 30 mensen (conform prestatieafspa- ren)	Beleid		College	H2 2024		ja		afh. van evt. rijks- middelen	regisseren	Vreugden- hil
6.6	Projectlei- der/programmamanager Wonen en zorg	Personele inzet		DT	H2 2021	1 fte	nee	100.0 00	Nee	regisseren	Vreugden- hil
Thema 7: Leefbaarheid											
7.2	Signaleringslijn leefbaar- heid (Wonen, veiligheid, leefbaarheid)	Beleid		College	H2 2022	40 uur BE	nee		Ja	regisseren	Bgm Arends



						Wo 40 uur BE Vlg					
7.3	Uitbreiding Uitvoering Wo- nen	Personele inzet		DT	D	0,5 fte DV Wo	nee	50.00 0	Nee	faciliteren	vdStee
Thema 8: Creatieve oplossingen											
8.1	Onderzoek herstructurering corporatiebezit	Verken- ning/beleidsstuk		College	Na 2024		Nee		Ja	Initiëren/ regisseren	vdStee
Thema 9: Grondbeleid											
9.4	Deficit sociale woningbouw	Geld		Raad				n.t.b.	nee	initieren	vdStee
Thema 10: Bouwambitie reguliere woningen											
10.1	Monitoring bouwprogramma i.r.t. nieuwbouwambitie Woonvisie: - 1800 sociale huur - 300 goedkope koop - 400 middenhuur - 1700 middeldure koop Minimaal 30% sociale huur, 5% goedkope koop en 20% middeldure koop/huur bij nieuwe plan- nen. Tevens monitoren sociale huurwoningen die door beleggers worden geëx-	Overleg / rappor- tage		Porte- feuille houder	D	1 fte BE/R U	nee	80.00 0	Nee	Regisseren/ monitoren	vdStee



	ploiteerd. - Minimale exploitatietermijn 25 jaar - Huren niet boven liberalisatiegrens - Boetes bij overtreden regels worden in fonds sociale woningbouw gestort.										
Thema 11: Prioriteit sociale en betaalbare woningbouw											
11.5	Oprichten fonds sociale woningbouw en afkoopregeling sociaal bij kleine projecten (<25 won). Fonds wordt gevuld met afkoopsommen en boetes bij anti-speculatiebeding. In te zetten voor nieuwbouw sociale huur op andere locaties in Westland.	Beleid	Bestemmingsreserve	Raad	H2 2022	100 u BE Wo 100 u RU/G r 50 uur RU/J ur 20 uur BV/Fi n	Nee	50.00 0	Ja	Initiëren/ regisseren	vdStee
Thema 12 Bouwen voor middeninkomens (afweging instrumenten per project)											
12.5	Evaluatie startersleningen	Instrument		Ambtelijk	H1 2022	N.t.b.	ja		Ja	regisseren	vdStee

Bijlage 1 Onderbouwing activiteiten UP Wonen

1. Algemeen	18
1.1 Prestatieafspraken corporaties	18
1.2 Advisering initiatieven en projecten	19
1.3 Contractmanagement anterieure overeenkomsten	19
1.4 Beter benutten woningzoekendenregistratie nieuwbouw	19
1.5 Beheer BZK-subsidie kwetsbare groepen	19
2. Behoud karakter kernen en versterken centrumfunctie	20
2.1 Strategie versterken dorpskernen	20
3. Vergroening en verduurzaming	22
3.1 Strategie klimaatadaptatie	22
3.2 Prestatieafspraken corporaties over verduurzaming	22
3.3 Warmtevisie en energietransitie	23
4. Flexwonen	23
5. Huisvesting arbeidsmigranten	24
5.1 Pilot huisvesting arbeidsmigranten op tuinderspercelen	24
5.2 Projecten	25
6. Wonen met zorg en huisvesting specifieke doelgroepen	25
6.1 Beleidsplan wonen en zorg / Bouwbesluit+	28
6.2 Beschermd Wonen en uitstroom uit instellingen	31
6.3 Aanpassen PvS voor woonzorgzones	32
6.4 Inzet corporaties voor wonen en zorg	32
6.5 Wooncoaches	34
7. Leefbaarheid	34



8. Creatieve oplossingen voor woningbouw	35
8.1 Herstructurering verouderd corporatiebezit	35
8.2 Woonboten en tiny houses	35
8.3 Huisvesting statushouders	35
9. Grondbeleid.....	36
9.1 Onderzoek grondbeleid en erfpacht.....	36
9.2 Financiële impuls cofinanciering BZK	37
9.3 Deficit 800 extra sociale woningbouw	Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.
10. Bouwambitie reguliere woningen.....	39
10.1 Monitoring Woonvisie	39
10.2 Richtverdeling bouwprogramma's voor nieuwe plannen/locaties	40
11. Prioriteit nieuwbouw sociale huurwoningen.....	40
11.1 Nieuwe woningmarktafspraken Haaglanden	41
11.2 Bestuurlijke Tafel Wonen	41
11.3 Diverse verkenningen	42
11.4 Primaat corporaties	42
11.5 Afkoopregeling en fonds sociale woningbouw	44
12. Bouwen voor middeninkomens	46
12.1 Onderzoek door corporaties naar middenhuur en goedkope koop	46
12.2 Doelgroepenverordening	47
12.3 Anti-speculatiebeding	48
12.4 Zelfbewoningsplicht	48
12.5 Startersleningen	49

1. Algemeen

1.1 Prestatieafspraken corporaties

Op 14 december 2020 hebben de gemeente, Arcade Wonen, Wonen Wateringen en de huurdersverenigingen de raamovereenkomst met de prestatieafspraken getekend. De afspraken hebben een looptijd van 4 jaar, tot 1 januari 2025. Hieronder staan de belangrijkste afspraken op een rij. We moeten deze afspraken monitoren en de contacten met corporaties onderhouden (accounthouderschap).

- De corporaties willen gezamenlijk in die periode 720 sociale huurwoningen bijbouwen (gemiddeld 180 per jaar).
- Ook hebben ze de mogelijkheid gezamenlijk jaarlijks 30 woningen te slopen of verkopen.
- Ze krijgen het primaat bij ontwikkeling en exploitatie van sociale huur.
- De corporaties onderzoeken of ze een bijdrage kunnen leveren aan middenhuur en goedkope koop en aan flexibele woonvormen voor spoedzoekers.
- Er wordt maximaal gebruik gemaakt van door de regio beschikbaar gesteld lokaal en regionaal maatwerk en hier wordt helder over gecommuniceerd.
- Minimaal 85% van de woningen wordt verhuurd onder de liberalisatiegrens en minimaal 70% onder de tweede aftoppingsgrens.
- Het aantal huisuitzettingen door huurachterstanden wordt met een kwart teruggebracht t.o.v. de voorbije 4 jaar (2017-2020). Daarvoor wordt nieuw laatste kans beleid vastgesteld (vroegsignalering en delen van informatie).
- Duur scheefwonen wordt met 3% teruggebracht.
- Corporaties bevorderen doorstroming op de woningmarkt d.m.v. labelen voor ouderen en jongeren, doorstroommakelaars en een enquête onder bewoners grote sociale huurwoningen (H1 2022). Arcade experimenteert met tijdelijke huurcontracten voor jongeren.
- In 2022 worden in een Wmo-convenant afspraken tussen corporaties en gemeente vastgelegd over o.a. toewijzing en tijdelijke huurcontracten.
- Corporaties huisvesten jaarlijks 20 tot 30 mensen met indicatie beschermd thuis (GGZ) of uitstroom uit instellingen GZ en JZ.
- Maximaal 30% van vrijkomend aanbod wordt verhuurd aan niet-reguliere woningzoekenden (naast bovengenoemde doelgroepen ook urgenten en statushouders)
- In 2021 wordt onderzocht hoe samenwerking tussen corporaties en Vitis met betrekking tot wooncoaches versterkt kan worden.
- Nieuwe sociale huurwoningen nabij voorzieningen worden zoveel mogelijk levensloopgeschikt gebouwd. Bestaande 55plus-complexen in woonzorgzones worden aangepakt. Hierover worden in 2021 nog nadere afspraken gemaakt.
- Verduurzaming corporatiebezit gebeurt op natuurlijke onderhoudsmomenten. Totale woonlasten voor zittende huurders blijven gelijk.
- Er wordt een themabijeenkomsten over energietransitie, klimaatadaptie, verduurzaming, vergroening en leefbaarheid georganiseerd.

- Er wordt een convenant 'woonoverlast en onrechtmatige bewoning' opgesteld.

Met woningcorporatie Staedion lopen nog de afspraken die eerder zijn gemaakt. In 2021 of 2022 zullen we met Staedion en de corporaties die woningen van Vestia hebben overgenomen (Wonen Midden Delfland en Wassenaarsche Bouwstichting) nieuwe afspraken maken.

1.2 Advisering initiatieven en projecten

Bij projecten en gebiedsontwikkelingen (zoals Wateringen-Noord, de Driesprong, Floraterrein en Gebiedsvisie Verdilaan) levert het Team Wonen advies op basis van o.a. de Woonvisie, Uitvoeringsprogramma Wonen, Prestatieafspraken met corporaties en het Beleidsplan Wonen en Zorg . Tevens deelname aan ITW of projectgroepen.

1.3 Contractmanagement anterieure overeenkomsten

Contractmanagement is de methodiek om afspraken met ontwikkelaars, corporaties en andere partijen duidelijk en transparant vast te leggen en hier actief op te sturen. De verkregen input, getekende contracten en wijzigingen worden eenduidig vastgelegd, beheerd en bewaakt. Doel: contracten volledig benutten en het genereren van managementrapportages. Binnen het cluster Ruimte, team Gebiedsontwikkeling wordt andere het contractmanagement voor de afgesloten overeenkomsten uitgevoerd.

1.4 Beter benutten woningzoekendenregistratie nieuwbouw

Via de website van de gemeente Westland kunnen mensen die op zoek zijn naar een nieuwbouw koopwoning zich inschrijven. Deze registratie staat voor iedereen open en wordt door ontwikkelaars gebruikt bij de verkoop van nieuwbouwprojecten. Doel is dit bestaande instrument breder in te zetten.

1.5 Beheer BZK-subsidie kwetsbare groepen

De minister van BZK heeft een specifieke uitkering verstrekt aan gemeenten voor het versneld realiseren van projecten die in de huisvesting van kwetsbare doelgroepen voorzien. Westland heeft een bedrag van € 2.070.250 ontvangen voor 6 projecten (3 flexwonen en 3 huisvesting arbeidsmigranten). We moeten erop toezien dat deze subsidie juist wordt besteed en verantwoord.

2. Behoud karakter kernen en versterken centrumfunctie

2.1 Strategie versterken dorpskernen

Westland is weliswaar een 100.000-plus gemeente, maar in de basis toch een samenvoeging van 11 dorpen met elk een eigen karakter. Typerend voor Westland is dat er niet één dorp qua inwonersaantal echt uitspringt en dat Naaldwijk qua voorzieningen (o.a. theater, winkelcentrum en gemeentehuis) fungeert als centrumgemeente, maar net iets minder inwoners telt dan 's-Gravenzande.

Veel inwoners zijn erg gehecht aan hun dorp en kijken, als het om wonen gaat, vooral naar de mogelijkheden in het eigen dorp, ook als men wil verhuizen naar een geschiktere woning. Gemeente Westland wil zoveel mogelijk tegemoetkomen aan de woonbehoeften en -wensen van haar inwoners, ook als zij ouder worden en met een zorgvraag gaan komen. Het aandeel 65- en 75-plussers in de bevolking zal de komende 20 jaar ongeveer verdubbelen. De vergrijzing van de Westlandse bevolking bepaalt dus voor een deel de toekomstige woningbouwopgave, tegelijkertijd is het ook een uitdaging om de woningvraag van jongeren en starters te bedienen.

Volgens verschillende prognoses komen er de komende jaren duizenden nieuwe inwoners bij in Westland. In de Omgevingsvisie en Woonvisie staat het versterken en behouden van de bestaande kernen voorop. Door te bouwen in de bestaande dorpen kunnen groene gebieden en historische landschapsstructuren worden behouden en uitgebreid. Dit gebeurt in combinatie met inbreiding door bijvoorbeeld hoger te bouwen.

Vooraf in de dorpskernen van Naaldwijk en 's-Gravenzande zal verdichting (meer woningen per hectare) en hoogbouw noodzakelijk zijn. Met winkels, horeca of andere voorzieningen in de plint en daarboven meerdere lagen met appartementen kan de beschikbare ruimte efficiënter worden gebruikt en komt er meer ruimte voor groen. In een project zal onderzocht moeten worden of een ondergrondse parkeergarage haalbaar is. Voor Naaldwijk wordt een Centrumvisie opgesteld, waarin ook aandacht is voor de Verdilaan (locatie AH en De Naald). Hierin zullen de stedenbouwkundige uitgangspunten een plek krijgen.

In 's-Gravenzande kan hoogbouw van vijf tot zes lagen gerealiseerd worden in clusters langs gebiedsontsluitingswegen en in de gebiedsontwikkeling Waelpark wordt de mogelijkheid van nog hogere bebouwing onderzocht. Ook in Wateringen-Noord, grenzend aan Den Haag, is ook hoogbouw mogelijk.



TABEL 1

Kernen in Westland (2020)

Kern	inwoners	huish.	woningen	gem. opp	gem.bj	% EGW/MGW
's-Gravenzande (incl. Heenweg)	21.800	9.185	8.985	120	1978	79/21
Naaldwijk	21.335	9.171	9.371	116	1981	68/32
Wateringen	15.910	6.660	6.476	113	1985	72/28
Monster	13.995	5.860	5.799	118	1974	75/25
De Lier	12.395	5.010	4.982	123	1980	81/19
Honselersdijk	7.670	3.210	2.957	122	1972	83/17
Poeldijk	6.575	2.885	2.885	116	1981	70/30
Maasdijk	4.390	1.960	1.629	128	1974	91/9
Kwintsheul	3.890	1750	1665	118	1975	83/17
Ter Heijde	665	310	314	92	1970	88/12
Westland totaal	110.722	45.860	45.063	118	1979	76/24

Naaldwijk heeft het grootste aandeel appartementen (meergezinswoningen) van alle Westlandse kernen (32%) en daarna Poeldijk (30%) en Wateringen (28%). In Maasdijk, De Lier en Honselersdijk staan gemiddeld de grootste woningen. Wateringen heeft de jongste woningvoorraad (gemiddeld bouwjaar 1985) en Ter Heijde en Honselersdijk de oudste (gem. bouwjaar 1970 respectievelijk 1972).

De Woonvisie constateert een mismatch tussen vraag en aanbod van appartementen. Die vraag komt vooral van starters en ouderen. Het bestaande bouwprogramma bestaat voor ongeveer een kwart uit appartementen. Er ligt een uitdaging in het toevoegen van meer appartementen aan de voorraad, zowel huur als koop. Als we inzoomen op de afzonderlijke kernen, is deze discrepantie het grootst in Monster, Poeldijk, De Lier, 's-Gravenzande en Naaldwijk. Vooral in deze kernen moeten we dus op zoek naar mogelijkheden om in te breiden en een substantieel aantal appartementen te realiseren. Bijvoorbeeld door sloop/nieuwbouw, verdichting, hoger bouwen en herprogrammering.

3. Vergroening en verduurzaming

De Woonvisie richt zich op nieuwbouwwoningen, flexwonen, huisvesting arbeidsmigranten en wonen met zorg. In het Uitvoeringsprogramma worden de ambities uit de Woonvisie verder uitgewerkt en geconcretiseerd. Het UP levert dus de kaders voor de uitvoering van nieuwe projecten. Er ligt ook een opgave om de bestaande woningvoorraad te vergroenen en te verduurzamen en de woonomgeving klimaatadaptief te maken. Het Bouwbesluit-plus, Klimaatadaptatie Visie, Transitie Visie Warmte, de Westlandse Energie Opgave en de bijbehorende Uitvoeringsprogramma's zijn hiervoor de leidraad.

3.1 Strategie klimaatadaptatie

De gemeenteraad heeft de Strategie klimaatadaptatie Westland 2021-2024 op 1 juni 2021 vastgesteld. Wijken worden zo ingericht dat deze aangepast zijn aan de verwachte weersveranderingen. Meer groen en water ter afkoeling en minder 'steen', zodat regenwater beter opgenomen wordt tijdens regendagen. Bij projectontwikkelingen hanteren we zoveel mogelijk de minimale eisen uit het Convenant Klimaatadaptief bouwen. Doel is dat nieuwe woningen klimaatbestendig worden ontwikkeld om schade of duurdere herstelmaatregelen in de toekomst te voorkomen. Dat richt zich op het verminderen van wateroverlast, hittestress, droogte en bodemdaling. Bij het verbeteren van de klimaatbestendigheid van wijken, kan het vergroten van biodiversiteit in veel gevallen goed meegenomen worden.

Bij nieuwe ontwikkelingen worden de risico's op wateroverlast en hittestress in beeld gebracht. Met ontwikkelaars en woningcorporaties bespreken we de mogelijkheden voor klimaatbestendig ontwikkelen, gericht op het verminderen van wateroverlast en beschermen van kwetsbare groepen zoals ouderen en zieken tegen hittestress. De aanpak betreft zowel de bebouwing als de woonomgeving. Bij nieuwbouw stimuleren we bewoners om groene in plaats van stenen binnentuinen aan te leggen.

3.2 Prestatieafspraken corporaties over verduurzaming

In de Raamovereenkomst voor de prestatieafspraken met de corporaties (tot 1 januari 2025) zijn eveneens afspraken opgenomen over een duurzame woningvoorraad. Corporaties hebben aandacht voor energiereductie, circulair bouwen en klimaatadaptatie. Ze zetten zich in om deze drie onderwerpen, bij nieuwbouw en grootschalige renovatie, zoveel mogelijk toe te passen.

Om de CO₂-uitstoot te verminderen nemen ze maatregelen om woningen te verduurzamen en energiezuiniger te maken, zo veel mogelijk gecombineerd met geplande andere onderhoudswerkzaamheden. Het wooncomfort en het binnenklimaat van de sociale huurwoningen zal hierdoor verbeterd.



ren waarbij de woonlasten niet zullen stijgen. Door gerichte aanpassingen tijdens de reguliere onderhoudsmomenten uit te voeren, kunnen de meeste maatregelen worden uitgevoerd zonder onrendabele investering. Het streven daarbij is dat de totale woonlasten voor zittende huurders niet stijgen.

In het eerste kwartaal van 2021 wordt een themabijeenkomst over duurzaamheid, de energietransitie en klimaatadaptatie georganiseerd door de gemeente, samen met de corporaties en de huurdersorganisaties, zodat ook tijdig input geleverd kan worden voor de Transitievisie warmte van de gemeente.

3.3 Warmtevisie en energietransitie

De gemeente streeft samen met corporaties, beleggers en woningeigenaren op termijn naar duurzame en klimaatbestendige woningen, zowel nieuwbouw als bestaande woningen. Het is de ambitie van de gemeente om in 2050 klimaatneutraal te zijn. De woningen in Westland dienen dan zoveel mogelijk energieneutraal zijn: goed geïsoleerd en indien mogelijk aangesloten op duurzame energie. Er liggen in dit kader kansen zoals het potentieel aan aardwarmte in Westland en de mogelijkheid om aan te sluiten op de restwarmte van de Rotterdamse haven. We kunnen zo op termijn een groot deel van de woningen aansluiten op het warmtenet. Vooruitlopend op deze ontwikkeling worden nieuwbouwwoningen gasloos gebouwd door gebruik te maken van alternatieve duurzame energievoorzieningen, zoals warmtepompen, zonnepanelen en geothermie.

Nieuwbouw geeft kansen voor groen en water, die te combineren zijn met slimme inrichtingen, om gezond te kunnen leven. Westland stelt randvoorwaarden voor groen-inclusief bouwen: innovatief, met meer ruimte voor groen, water en natuur. Als we dit op een slimme manier doen, kan er hoger gebouwd worden en kan toch een bijdrage worden geleverd aan een aantrekkelijke leefomgeving. Het beleid wordt beschreven in de Transitie Visie Warmte die later aan de raad zal worden aangeboden.

4. Flexwonen

Als aanvulling op de uitbreiding van het reguliere woningaanbod kunnen flexwoningen uitkomst bieden voor zogenoemde spoedzoekers; mensen die acuut maar tijdelijk een woning nodig hebben, zoals jongeren of mensen die gescheiden zijn. Flexwoningen zijn (soms verplaatsbare) woonunits die verhuurd worden met tijdelijke huurcontracten. Het gaat om zelfstandige woningen met huurcontracten van 2 tot 5 jaar. Doel van het flexwonen is de slaagkansen voor woningzoekenden met een acute woonwens te vergroten en zodoende de wachttijden voor de sociale huursector te verkorten en de doorstroming te bevorderen.



Uit een eerste inventarisatie van potentiële locaties lijkt een aantal van circa 400 flexwoningen tot 2030 mogelijk. Deze ambitie is ook opgenomen in de Woonvisie. De eerste projecten in voorbereiding zijn goed voor 160 tot 200 flexwoningen. Westland is aangemeld als pilotgemeente flexwonen bij BZK en de provincie Zuid-Holland en voor de pilot Spoedzoekers en de Versnellingskamer Flexwonen. De pilots zullen inzicht geven in de knelpunten en de mogelijkheid om tijdelijk af te wijken van het bestemmingsplan.

Voor één project is inmiddels in de vergunning verleend: de ISW-school Madeweg in Monster. Vastgoedbeheerder Totalus bouwt dit voormalige schoolgebouw om tot 14 flexwoningen. Totalus kan de locatie op erfpachtbasis in ieder geval exploiteren tot 2026. De andere projecten flexwoningen zijn: Molenweg/Madeweg (Monster), Oostduinlaan ('s-Gravenzande) en ONW Waelpark ('s-Gravenzande). Op deze locaties worden thans de plannen voor circa 200 flexwoningen verder uitgewerkt.

Het resultaat van de projecten zal zijn een formele bouwtitel (ruimtelijk besluit en omgevingsvergunning) voor flexwoningen en met een partij die de flexwoningen gaat bouwen en exploiteren. Voor de 3 flexwoningprojecten in voorbereiding verkent de gemeente samen met de Wassenaarsche Bouwstichting of zij realisatie en exploitatie op zich kan nemen.

5. Huisvesting arbeidsmigranten

In de Woonvisie 2020 – 2030 is ook veel belang toegekend aan huisvesting van arbeidsmigranten.

Er is een substantiële opgave aangegeven. In de Woonvisie is voor nieuwe initiatieven beschreven welke criteria gelden, welke werkwijze wordt aangehouden, welke rol de gemeente op zich neemt, en welke stappen gelden voor besluitvorming. In de Woonvisie is speciaal voor deze opgave een uitgewerkte bijlage opgenomen, die daarmee een brug slaat naar dit uitvoeringsprogramma. Omdat in dit huisvestingsegment initiatieven vanuit de markt leidend zijn, kan geen getalsprogramma worden aangehouden.

5.1 Pilot huisvesting arbeidsmigranten op tuinderspercelen

De gemeente wil onder nader met de Provincie Zuid-Holland af te stemmen voorwaarden huisvesting van arbeidsmigranten op tuinderspercelen mogelijk maken. Hiermee wordt uitvoering gegeven aan de motie van Westland Verstandig (2019). Een gezamenlijk traject van gemeente en provincie om deze voorwaarden te verkennen start eind 2020 en zal voor de zomer van 2021 tot conclusies leiden.

5.2 Projecten

In 2020 zijn de onderstaande huisvestingsprojecten voor arbeidsmigranten in Westland opgeleverd:

- Tiendweg (76 bedden)
- Elsenbosch (310 bedden)

Ingediend voor vergunning zijn in 2020:

- Honderdland (252 bedden)
- Horti Hotel Westland (300 bedden)

Indiening voor vergunning wordt verwacht voor:

- Oostbuurtseweg De Lier (680 bedden)

Voor enkele andere initiatieven is een ambtelijke quickscan verzocht; afronding daarvan zal plaatsvinden voor de zomer van 2021.

6. Wonen met zorg en huisvesting specifieke doelgroepen

Ouderen, volwassenen én jongeren met een hulpvraag blijven steeds langer zelfstandig wonen. We streven naar een aanbod van voorzieningen in de kernen die ontmoeting en zelfredzaamheid bevorderen. We hebben ons in het Sociaal Beleidskader daarom ten doel gesteld dat we voldoende woonruimte bieden aan die inwoners die vóór de veranderingen in het sociaal domein van 2015 in een instelling een plek zouden hebben gevonden. Dat stelt eisen aan de leefomgeving. Als tweede doel stelden we dat we de noodzakelijke zorg en ondersteuning in of nabij de woning gaan organiseren. De gemeente Westland, de corporaties, aanbieders van zorg en welzijn en het zorgkantoor DSW werken met deze doelen voor ogen samen om ervoor te zorgen dat inwoners van de gemeente langer thuis, of weer thuis kunnen wonen. Naast passende zorg en een passend woonaanbod is het nodig om de juiste voorzieningen in de kernen te bieden. We organiseren de ondersteuning overzichtelijk, dichterbij en meer integraal.

De gemeente Westland kiest ervoor om, daar waar mogelijk, de woonbehoefte van ouderen en groepen die zorg nodig hebben per kern in te vullen. De beschikbaarheid van bouwlocaties is hiervoor bepalend. De geraamde lokale behoefte in de toekomst, afgezet tegen het bestaande aanbod, is bepalend voor de woningtypologieën die de gemeente wil laten realiseren. Om die vraag in beeld te brengen heeft Companen voor de gemeente in het eerste halfjaar van 2020 een onderzoek verricht naar de vraag van verschillende groepen die zorg hebben, nu en in de toekomst. Het gaat dan niet alleen om ouderen, maar bijvoorbeeld ook mensen met een verstandelijke beperking of jongeren die begeleiding nodig hebben.

Het aantal huishoudens met een beperking in Westland stijgt in de komende 20 jaar met 28%, van 5.770 naar 7.410. Het totaal aantal inwoners groeit met zo'n 20%, dus groei op deze terreinen is in lijn met de totale bevolkingsontwikkeling. De groep onder de 75 jaar met een beperking stijgt minder hard dan de groep 75-plussers met een beperking. De cijfers laten zien dat door de trend van langer thuis wonen in de toekomst meer ouderen met een mobiliteitsbeperking in een reguliere woning wonen.



*Tabel 2 Prognose behoefte aan woonvormen voor 75+ huishoudens in Westland
(2019 - 2040; afgerond op 10-tallen)*

	2019	2025	2030	2035	2040
Regulier wonen	3.850	4.860	5.610	6.270	7.330
Seniorenwoningen: Geclusterd wonen (zonder zorg)	980	1.280	1.500	1.700	1.930
Verzorgd wonen: Ge- clusterd wonen (zorg nabij)	710	930	1.100	1.280	1.470
Intramuraal: Geclusterd wonen (24-uurszorg)*	820	1.050	1.270	1.580	1.820
Totaal aantal huishoudens 75+	6.360	8.120	9.480	10.830	12.550

*Bron: Bevolkingsprognose Westland, gegevens zorggebruik DSW & NZa, en
bewerking Companen.*

**Aantallen in personen.*



Tabel 3 Aantal huishoudens met een mobiliteitsbeperking (2019 - 2040)

Gebieden	Totaal met mobiliteitsbeperking		< 75 jaar met mobiliteitsbeperking		> 75 jaar met mobiliteitsbeperking	
Westland	5.770		2.880		2.900	
Naar kern:						
	2019	2040	2019	2040	2019	2040
Naaldwijk	1.460	1.760	790	720	670	1.040
Honselersdijk	350	400	180	140	170	260
Maasdijk	240	250	130	130	110	120
s-Gravenzande	1.060	1.410	510	480	550	930
Monster	720	1.160	330	400	390	760
Wateringen	760	850	360	280	400	570
De Lier	590	790	270	270	320	520
Kwintsheul	200	210	100	90	100	120
Poeldijk	350	520	160	170	190	350
Ter Heijde	40	50	30	20	10	30

Bron: Demografische bevolkingsprognose ABF.

Voor wonen in combinatie met een lichtere vorm van zorg willen we ook kijken naar de mogelijkheden in kleinere kernen. Bij woonvormen met zwaardere zorg die verleend wordt vanuit de Wet Langdurige Zorg (zoals verpleeghuizen) is concentratie van voorzieningen in de grotere kernen echter noodzakelijk voor een haalbare businesscase van de zorginstellingen.

Wanneer we de 'zorg-prognose' vertalen naar een prognose van de woonvraag dan leidt dit tot de bovenstaande prognose voor woonvormen. De toename aan 75+huishoudens zal voornamelijk leiden tot een toename van de vraag naar geclusterd wonen (met of zonder zorg). Een saillant detail is de ontwikkeling van 85-plussers in de gemeente Westland. Waar het aantal oudere huishoudens (75+) ook sterk toeneemt tot 2040, stijgt het aantal 85-plushuishoudens nog harder met ruim +144% tussen 2020 en 2040. Het is juist deze groep die veel Wlz-zorg gebruikt. Als gevolg hiervan zien we in de vraag naar 24-uurszorg een relatief forse toename.

6.1 Beleidsplan wonen en zorg / Bouwbesluit+

Naast de bouwopgaven per kern biedt het onderzoek van Companen ook handvatten voor aanvullend beleid zoals het stimuleren van doorstroming van senioren naar geschiktere woonvormen of woningen en aanpassing van de bestaande woningvoorraad (huur-)woningen. Een andere mogelijkheid is om geschikte woningen te labelen voor mensen die een dergelijke woning nodig hebben. Dit kan niet in de koopvoorraad maar wel in de voorraad sociale huurwoningen, waarover de gemeente prestatieafspraken met de woningcorporaties heeft gemaakt.

Voorlichting aan ouderen in de koopsector en de mogelijkheden die zij zelf hebben om hun eigen woning geschikter te maken kunnen daar ook bij horen. Als ouderen door aantrekkelijke levensloopbestendige nieuwbouw van bijvoorbeeld appartementen kunnen worden verleid om hun 'grote' eengezinswoning te verlaten, komen er woningen vrij voor starters en jonge gezinnen die behoefte hebben aan een dergelijke woning.

Bestaande woningen kunnen met een vergoeding op basis van Wet maatschappelijke ondersteuning (Wmo) worden aangepast om ze toegankelijk te houden voor mensen met een fysieke beperking. Er is onderscheid tussen woonhulpmiddelen (zoals zijn een drempelhulp, elektrische deuropener en een tillift) en woningaanpassingen (bijvoorbeeld een traplift of een aangepaste keuken of badkamer). Dit kunnen bewoners bij de gemeente aanvragen door eerst een Wmo-melding te doen.

Het is belangrijk dat aangepaste corporatiewoningen na verhuizing van de aanvrager worden aangeboden aan huurders met een fysieke beperking om kapitaalvernietiging te voorkomen. Dit dient in de prestatieafspraken met de corporaties goed te worden geborgd en gemonitord.

Companen heeft voor het inventariseren van de (potentiële) geschiktheid van de Westlandse woningvoorraad voor ouderen en mensen met functiebeperkingen gebruik gemaakt van de Doorzonscan. De Doorzonscan beoordeelt de (potentiële) geschiktheid van de woningvoorraad op een aantal basiskennmerken (woningtype, oppervlakte, inhoud, bouwjaar, koop of huur) die achterhaald zijn uit de WOZ-gegevens van de gemeente.

Gemeente Westland beschikt daarmee over uitspraken over de geschiktheid van alle woningen op adresniveau. Daarnaast heeft Companen op basis van het GBA gekeken naar de eventuele match van de (oudere) hoofdbewoner met de geschiktheid van de woning. Denklijn erachter is: naarmate de hoofdbewoner ouder is, zal hij/zij meer te maken hebben met functiebeperkingen die van invloed zijn op het wonen. De oudste groepen hebben de meeste mobiliteitsbeperkingen en hebben het meeste behoefte aan een gelijkvloerse, levensloopgeschikte woning. Uiteraard betreft het hier generalisaties waarop vele uitzonderingen zijn, maar de hoofdlijn blijft voorlopig gelden: ouderdom komt met gebreken.



WESTLAND 2021-2022

Tabel 4 Huishoudens met mobiliteitsbeperking afgezet tegen geschikte woningvoorraad per kern

Kern	Totaal met mobiliteitsbeperking in 2040	Geschikte woningvoorraad naar kern	Opgave per kern
Naaldwijk	1.760	2.610	850
Honselersdijk	400	500	100
Maasdijk	250	170	-80
's-Gravenzande	1.410	1.760	350
Monster	1.160	1.240	80
Wateringen	850	1.490	850
De Lier	790	800	10
Kwintsheul	210	290	80
Poeldijk	520	620	100
Ter Heijde	50	40	-10

Bron: Demografische bevolkingsprognose ABF, Doorzonscan Companen

Het lijkt er volgens deze analyse op dat er voldoende geschikte woningen per kern zijn om de 75+-ers en mensen met een mobiliteitsbeperking in de toekomst te kunnen huisvesten. Kijken we echter preciezer, dan zien we dat van de 9.500 woningen, Westlandbreed, die als geschikt zijn aangemerkt, nog geen 3.000 worden bewoond door 75-plus huishoudens. Van de 900 seniorenwoningen worden er bijna 400 bewoond door huishoudens jonger dan 55 jaar; Van de 7.660 geschikte appartementen worden er ruim 5.400 bewoond door huishoudens jonger dan 55 jaar. Als we ook kijken naar de doelgroep huishoudens tussen 65 en 75 jaar die graag wil doorverhuizen naar en voorsorteren op een geschiktere woning, dan lopen de toekomstige tekorten snel op.



WESTLAND 2021-2022

Tabel 5 Geschiktheid totale woningvoorraad in aantal naar kern (2020)

Kern	Geschikt voor ouderen	Geschikt te maken	Niet geschikt te maken	Totaal
's-Gravenzande	1.755	3.065	3.896	8.716
De Lier	802	1.200	2.850	4.852
Honselersdijk	497	801	1.575	2.873
Kwintsheul	290	482	771	1.543
Maasdijk	167	458	949	1.574
Monster	1.244	1.172	3.127	5.543
Naaldwijk	2.606	2.899	3.515	9.020
Poeldijk	623	719	1.346	2.688
Ter Heijde	35	50	227	312
Wateringen	1.488	2.429	2.366	6.283
Gemeente	9.507	13.275	20.622	43.404

Bron: WOZ-registratie gemeente Westland, bewerking Companen (2020).

Tabel 6 Huidige geschikte woning afgezet tegen de 75+ huishoudens in 2040

Kern	geschikte won.	75+ huish.	Opgave per kern
's-Gravenzande	1.755	2.240	-485
De Lier	802	1.350	-548
Honselersdijk	497	650	-153
Kwintsheul	290	320	-30
Maasdijk	167	360	-193
Monster	1.244	2.050	-806
Naaldwijk	2.606	2.530	76
Poeldijk	623	920	-297
Ter Heijde	35	90	-60
Wateringen	1.488	1.480	8

Bron: Huishoudensprognose ABF, Doorzonscan CompanenI

In tabel 3.7 hebben we de huidige geschikte woningen afgezet tegen de 75+-huishoudens in 2040. Uit deze analyse blijkt dat in bijna alle kernen een tekort ontstaat. Dit geldt met name voor 's-Gravenzande, De Lier en Monster. In deze kernen zijn maatregelen nodig om aan de toekomstige vraag van 75-plussers naar regulier wonen te voldoen. Deze opgave bestaat, afhankelijk van de kern, uit maatregelen als:

- woningaanpassingen;
- het bevorderen van de doorstroming van 75-plussers naar een geschikte woning;
- nieuwbouw.

Hoewel langer zelfstandig thuis wonen, eventueel met zorg en ondersteuning het uitgangspunt is, blijft voor het moment waarop het thuis niet langer verantwoord is de behoefte aan intramurale locaties waar verpleging en verzorging geboden wordt bestaan. De behoefte aan meer capaciteit voor verpleeghuiszorg zal als gevolg van de vergrijzing blijven toenemen.

Het Rijksbeleid is erop gericht om inwoners langer zelfstandig te laten wonen en meer levensloopbestendige nultredenwoningen te creëren. De nieuwe nultredenwoningen die geschikt zijn voor ouderen moeten in gestapelde bouw (appartementen) worden gerealiseerd.

Westland wil in de 6 grootste kernen innovatieve woonconcepten zoals groepswonen voor ouderen ontwikkelen, dichtbij voorzieningen. Ook is het mogelijk om deze concepten met verschillende zorgvoorzieningen te combineren, zoals bij de te herontwikkelen Naaldhorst de bedoeling is.

Met de innovatieve woonconcepten kan het gat tussen geheel zelfstandig wonen en het wonen in een verpleeghuis worden gedicht. Bijkomend voordeel is dat hiermee de doorstroming uit eengezinswoningen wordt bevorderd. Ook voor andere doelgroepen zijn woonconcepten van belang, bijvoorbeeld voor begeleid wonen of voor inwoners met een handicap of beperking.

6.2 Beschermd Wonen en uitstroom uit instellingen

Wat betreft de huisvesting van specifieke doelgroepen maken we meetbare afspraken met corporaties over het aantal voor verhuur vrijkomende wooneenheden die uitsluitend worden toegewezen in het kader van de indicatie beschermd thuis en/of voor de uitstroom uit de instellingen voor maatschappelijke opvang, beschermd wonen, residentiele instellingen voor verslavingszorg, geestelijke gezondheidszorg en jeugdzorg (met verblijf). 'Beschermd wonen' betreft bijvoorbeeld wonen in een instelling met andere mensen die ook begeleiding nodig hebben. Steeds vaker blijven mensen in hun eigen huis wonen en komen de hulpverleners bij hen thuis, in dat geval spreken we van 'beschermd thuis'. Deze wooneenheden kunnen ook worden ingezet voor de huisvesting van ex-gedetineerden en als begeleid wonen vanuit de gehandicaptenzorg. Hiervoor stellen we een convenant op samen met een aantal Westlandse instellingen (nader te benoemen) en de Westlandse corporaties. Dit alles naar rato van de grootte van de corporatie en de opgave die vastgesteld wordt op basis van het onderzoek van Companen.

6.3 Aanpassen PvS voor woonzorgzones

In de gesprekken die de gemeente voert met zorgpartners wordt de wens van zorg dichtbij continu benadrukt. Zorg dichtbij organiseren betekent het clusteren van voorzieningen, bij voorkeur in woonzorgzones. Deze woonzorgzones zouden dan gerealiseerd moeten worden in de nabijheid van de dorpscentra omdat hier veel voorzieningen gesitueerd zijn. Om doelgroepen die minder mobiel zijn of meer ondersteuning en zorg vragen optimaal te faciliteren in hun zelfredzaamheid en maatschappelijke participatie, dient naast de specifieke levensloopbestendige eigenschappen van de woning en woonomgeving meer rekening te worden gehouden met de afstand van de woning ten opzichte van cruciale voorzieningen. Denk hierbij aan zorg-gerelateerde voorzieningen als huisarts, apotheek, woon/zorgcomplexen en zorgsteunpunten, maar ook basisvoorzieningen voor dagelijks levensonderhoud en ontmoetingsfuncties. Dit zijn bijvoorbeeld de supermarkt, winkelcentra en wijkontmoetingscentra. Landelijk onderzoek naar de effecten van woonzorgzones wijst uit dat kwetsbare oudere die in een dergelijke zone wonen minder snel achteruit gaan en langer zelfstandig blijven wonen.

Belangrijk bij levensloopgeschiktheid is ook de toegankelijkheid van de woonomgeving. Wij zullen, als beheerder van de openbare ruimte, ook dit aspect van het wonen moeten meenemen, al dan niet in overleg met de woningcorporaties en particuliere woningeigenaren. Dit kan worden meegenomen in de aanpassing van het Programma van Standaarden van het Ingenieursbureau (PvS). De eisen die worden gesteld om de woonomgeving klimaatadaptief te maken worden ook meegenomen in de aanpassing.

6.4 Inzet corporaties voor wonen en zorg

Het is belangrijk dat gemeente en corporaties anticiperen op levensloopgeschiktheid van de woningvoorraad. Denk hierbij bijvoorbeeld ook aan het realiseren van voldoende mogelijkheden voor de stalling en het opladen van scootmobielen en het plaatsen van drempelverhogers in bestaande en nieuwe woongebouwen.

Daarbij wordt per voorkeur aangesloten bij de landelijke kwaliteitslabeling van Woonkeur (dit wordt ondersteund op landelijk niveau door de koepelorganisaties van gemeenten, zorg, corporaties en ontwikkelaars). Afhankelijk van de locatie in de kernen kan een keuze worden gemaakt in het kwaliteitsniveau van levensloopgeschiktheid. Voor nieuwbouw geldt het basiscertificaat of certificaat Wonen plus zorg. Voor bestaande bouw gelden de certificaten C en D. In het Bouwbesluit+ wordt een aanpak op kernniveau verder uitgewerkt. Levensloopgeschikte woningen zijn ook geschikt voor andere doelgroepen dan senioren. Bij nieuwbouw van een seniorencomplex wordt rekening gehouden met de levensloopgeschiktheid van het hele gebouw.



Huisvesting van specifieke doelgroepen

Gemeente en corporaties hebben een maatschappelijke en gezamenlijke verantwoordelijkheid voor het huisvesten van specifieke doelgroepen, zoals senioren, mensen uit zorginstellingen, statushouders en mensen met een lichamelijke en/of geestelijke beperking. Vanwege de kwetsbaarheid van deze groepen is het belangrijk dat er tijdig een passende huisvesting beschikbaar is. Huurders van Westlandse corporaties die ondersteuning nodig hebben bij het zelfstandig wonen, ontvangen de ondersteuning en zorg die voor hen nodig is, net zo lang als nodig is om zelfstandig te kunnen blijven wonen. Bij afname van de mobiliteit van de huurder spannen de corporaties zich in om de huurder door te laten stromen naar een passende woning.

De corporaties zorgen voor voldoende aanbod van zorgwoningen door toevoegen van aanbod in nieuwbouw en inzet van tijdelijke contracten (contracten eindigen wanneer de zorg stopt). De corporaties informeren de gemeente wanneer een zorgwoning vrij komt.

WMO

Woningen die met gelden vanuit de WMO zijn aangepast en vrijkomen worden gemeld bij de gemeente, zodat de gemeente eerste keus krijgt bij toewijzing. Hiermee willen we zorgen dat inwoners zoveel als mogelijk passend wonen.

Er zijn soms discussies tussen gemeente en corporaties over woning- en wooncomplexaanpassingen, t.b.v. het levensloopbestendig wonen en over het toewijzen van woningen die met WMO-gelden zijn aangepast. Komend jaar treden we met de woningcorporaties in overleg om een maatwerkafspraken te maken over de inhoud van de verantwoordelijkheid van corporaties op dit gebied en waartoe dit concreet zou moeten leiden in de verantwoordelijkheidsverdeling. Gemeenten en betrokken partijen stellen een WMO-convenant op waarin concrete afspraken worden gemaakt (2022) over onder andere toewijzing en tijdelijkheid van huurcontracten.

In de Raamovereenkomst van de prestatieafspraken met de corporaties staat dat zij jaarlijks 20 tot 30 mensen huisvesten met een indicatie Beschermd Thuis (Geestelijke Gezondheidszorg, GGZ) of die uitstromen uit instellingen (Gehandicaptenzorg en Jeugdzorg, GZ en JZ). Dit met aandacht voor de juiste balans tussen nabijheid van een Beschermd Wonen-voorziening in relatie tot extramurale ondersteuning en te grote clustering in een specifieke wijk/complex.

De gemeente draagt samen met de zorgaanbieders de verantwoordelijkheid voor de begeleiding van de zorgdoelgroepen. Westlandse woningcorporaties en de gemeente nemen deel aan overleggen over wonen en zorg c.q. kwetsbare doelgroepen, zowel binnen de regio Haaglanden als in de DWO-regio.

Om optimale afstemming te realiseren start de gemeente in 2021 2 maal per jaar een regulier overleg met de corporaties, welzijn- en zorgpartijen over woonzorg gerelateerde vraagstukken (Wonen & Zorg, Wmo en urgentie). Vanwege de lage mutatiegraad bij sociale huurwoningen is te overwegen ergens enkele tijdelijke woningen neer te zetten of leegstaande gebouwen (bijvoorbeeld scholen op te knappen voor deze doelgroepen).

6.5 Wooncoaches

Door de grote druk op de woningmarkt moet een groep inwoners nog jaren leren leven met ontoereikende huisvesting. Daarnaast is er voor een aantal van hen behoefte aan informatie en advies om hiermee om te gaan en waar mogelijk toch passende huisvesting te verkrijgen. Dit geldt vooral voor inwoners met een beperkte digitale of taalvaardigheid, met een fysieke, psychische of verstandelijke beperking en van nieuwkomers in Nederland met vaak een beperkt eigen netwerk. Deze inwoners bewegen zich daarbij vaak tussen woningcorporaties, gemeente en hulpverlenende instanties en hun woonprobleem is veelal niet snel oplosbaar. Voor de gemeente is het een meerwaarde (ook qua signalering) om bottom-up feeling te houden met de huisvestings-gerelateerde problematiek van inwoners. We zien een toename van kwetsbare woningzoekenden. De wooncoach is opgezet en bedoeld om hun woonvragen te beantwoorden.

In 2019 hebben de wooncoaches van Vitis ruim 600 vragen gehad en verwerkt.

Gemeente en corporaties zien mogelijkheden om de samenwerking met Vitis voor wat betreft de inzet van wooncoaches verder te versterken, waarin partijen ieder vanuit eigen taken en verantwoordelijkheden een bijdrage kan leveren. Gemeente en corporaties gaan dit in het 2e kwartaal van 2021 verder verkennen en maken daarover afspraken.

7. Leefbaarheid

Over het algemeen zijn Westlanders tevreden over hun leefomgeving en woonsituatie, maar in sommige wijken/buurtten zien we ook ontevredenheid ontstaan. Deels heeft dit te maken met het terugdringen van de corporaties naar enkel hun primaire taak; het huisvesten van de doelgroep met een inkomen lager dan € 39.055 (prijsspeil 2020). Dat kan op lange termijn leiden tot eenzijdige wijken waar mensen met een laag inkomen en opleidingsniveau oververtegenwoordigd zijn. Ook het beleid om goedkope scheefwoning te stimuleren – door middel van huurverhogingen en met aanbod van aantrekkelijke woningen – een woning buiten de sociale voorraad te zoeken kan leiden tot een qua inkomen eenzijdiger bevolkingsopbouw in een buurt of wijk. Tevens zien we dat het huisvesten van statushouders soms onrust met zich meebrengt onder de Westlandse inwoners.

Een veel gehoorde opmerking is dat de verschillende leefgewoontes kunnen leiden tot overlast in de buurt. Kortom, we verwachten in de toekomst meer leefbaarheidsproblemen en daarom denken we dat een structureel overleg op het gebied van leefbaarheid in de breedte nodig is. Nadere uitwerking is nodig. Gemeente en corporaties bespreken dit onderwerp, signaleren de buurten waar overlast heerst en kijken waar ze kunnen samenwerken om de overlast terug te dringen.

Leefbaarheid is voor iedereen anders, ook is elke wijk uniek en hebben de wijken verschillende behoefte op het gebied van leefbaarheid. Corporaties hebben een jaarlijks budget te besteden aan leefbaarheid. Bij de uitgave van dit budget wordt de gemeente graag betrokken, zodat we onze kennis van bepaalde wijken kunnen inbrengen.

8. Creatieve oplossingen voor woningbouw

8.1 Herstructurering verouderd corporatiebezit

Herstructurering en sloop/nieuwbouw van verouderde corporatiewoningen biedt mogelijkheden om wijken te vernieuwen en te verdichten. De opgave om huurwoningen te verduurzamen en op termijn van het gas af te halen maakt dat nieuwbouw bij sommige verouderde complexen een betere optie is dan renovatie. Arcade onderzoekt in 's-Gravenzande of vernieuwing van een seniorencomplex een haalbare kaart is en ook Wonen Wateringen heeft een locatie op het oog. Het initiatief voor herstructureringsplannen ligt bij de corporaties en als de plannen concreter zullen ze onderdeel worden van de prestatieafspraken.

8.2 Woonboten en tiny houses

De gemeenteraad van Westland heeft 13 april 2021 een motie van GBW, VVD en LPF aangenomen die het college oproept met een notitie te komen over de mogelijkheden om burgerinitiatieven voor vernieuwende woonvormen te faciliteren en een pilot voor ligplaatsen voor woonboten uit te werken. De notitie is grotendeels gereed en zal nog voor het zomerreces naar de gemeenteraad worden gestuurd.

De gemeenteraad ziet woonboten en tiny houses als een oplossing om meer betaalbare woonruimte voor jongeren te creëren. Tot nu toe is vooral ingezet op flexwonen, omdat dit om veel grotere aantallen gaat en hiermee dus meer woningzoekenden bediend kunnen worden. Het creëren van nieuwe ligplaatsen is relatief arbeidsintensief en niet conform het staande beleid (APV Westland staat geen woonboten toe met uitzondering van de 3 bestaande in de Breelee bij De Lier). De voorbereiding van de 4 plekken voor tiny houses aan de Monnikenlaan heeft 4 jaar geduurd. Als de gemeenteraad ondanks deze bezwaren toch nieuwe plekken voor woonboten en tiny houses in Westland wil mogelijk maken, zullen twee pilots worden gestart.

8.3 Huisvesting statushouders

Corporaties blijven zich inzetten om te voldoen aan de taakstelling van de Provincie Zuid-Holland omtrent het huisvesten van statushouders. Gemeente en corporaties blijven hierover in overleg met Vluchtelingenwerk, het COA en de Provincie Zuid-Holland om knelpunten te bespreken. Cor-

poraties blijven zich ook inzetten voor een goede spreiding van statushouders,. Dit komt ten goede aan de integratie. De Westlandse woningvoorraad leent zich vooral voor het huisvesten van gezinnen. De gemeente Westland vraagt het COA en de Provincie Zuid-Holland hier rekening mee te houden bij de verdeling van statushouders over de provincie.

Westland is met de andere gemeenten in de regio een lobby gestart richting het Rijk voor een andere sleutelverdeling, waarbij rekening wordt gehouden met de druk op de woningmarkt.

9. Grondbeleid

9.1 Onderzoek grondbeleid en erfpacht

Bij het opstellen van het UP Wonen speelde de vraag of het actief verwerven van locaties een stimulans zou kunnen vormen voor de sociale opgave uit de Woonvisie. Actief en faciliterend grondbeleid zijn de twee hoofdvormen van gemeentelijk grondbeleid. Onderscheidend verschil tussen beiden is het respectievelijk wel en niet hebben van het gemeentelijk grondeigendom voor de ontwikkeling van een locatie.

Van actief grondbeleid is sprake, wanneer de gemeente de gronden voor de ontwikkeling van een locatie aankoopt, bouw- en woonrijp laat maken en de gronden uitgeeft in kavels aan een bouwonderneming of particulieren om te bebouwen. Met het verschil tussen de grondprijs bij aankoop (als ruwe, te bebouwen gronden) en de grondprijs bij verkoop (als gronduitgifte van bouw kavels) worden de kosten van de ontwikkeling betaald, zoals het bouw- en woonrijp maken en de ambtelijke kosten. Bij een negatieve grondexploitatie (meer kosten dan opbrengsten) moet een aanvullende dekking worden gegeven.

Bij faciliterend grondbeleid laat de gemeente de grondverwerving over aan een projectontwikkelaar of een bouwonderneming. Dat kan een keuze van de gemeente zijn, maar de gemeente kan hier ook toe gedwongen worden door private grondposities. De kosten die de gemeente voor de ontwikkeling van de locatie maakt, worden verhaald door een anterieure overeenkomst of door een exploitatieplan.

Overigens gaat het hier om hoofdvormen. Binnen de gemeente en soms zelfs binnen één ontwikkeling kunnen beide hoofdvormen naast elkaar voorkomen. De keuze die daarbij aan het begin van een ontwikkeling wordt gemaakt is wel in hoge mate bepalend voor het verdere verloop. Het is kostbaar en complex om gedurende een ontwikkeling te wisselen van de vorm van het grondbeleid.

Het Westlandse grondbeleid is op dit moment vastgelegd in de Nota Grondbeleid (uit 2013). Het huidige grondbeleid gaat uit van een selectief en gericht actief grondbeleid, uitsluitend om belangrijke gemeentelijke doelen te realiseren. De gemeente ondersteunt projecten met faciliterend grondbeleid als geen juridische aanpassingen nodig zijn ten behoeve van een privaat initiatief. De gemeente gaat terughoudend om met private initiatieven waar wel een juridische aanpassing benodigd is. De Gemeente Westland verleent in beginsel geen medewerking aan een planologische



maatregel waarbij het tekort bij de gemeente blijft, omdat het bestemmingsplan dan voor de gemeente niet economisch uitvoerbaar is. Dit is alleen anders als de raad uitdrukkelijk van mening is dat, in het belang van het project, een gemeentelijke bijdrage in het tekort is gerechtvaardigd. De volgende collegeperiode (2022) gaan we mogelijk onderzoeken of aanpassing van het grondbeleid gewenst is om de ambities van de Woonvisie te realiseren. Vooruitlopend gaan we onderzoeken of erfpacht of grondlease ingezet kan worden als middel om betaalbare koopwoningen voor starters.

Onderzoek erfpacht bij goedkope en middeldure koop

Met het raadsbesluit van 2014 is het mogelijk geworden bij koopwoningen de grond in erfpacht uit te geven en een jaarlijkse canon te berekenen. Dit kan bijdragen aan de bereikbaarheid van goedkope en middeldure koopwoningen voor starters en middeninkomens. Het instrument erfpacht zal verder worden uitgewerkt, waarbij er een relatie wordt gelegd met de doelgroepenverordening.

De gemeenteraad heeft op 13 april 2021 een motie aangenomen die het college verzoekt de huidige 'Algemene Bepalingen voor de uitgifte in erfpacht van gronden van de gemeente Westland' om te vormen naar een eigentijds model, bijvoorbeeld zoals beschreven in het visiedocument 'Erfpacht als retro-innovatie' (Deloitte).

Ook verzoekt de gemeenteraad het college binnen het lopende onderzoek naar de mogelijkheid van het realiseren van 150 betaalbare woningen in Westlandse Zoom locaties (De Kreken in Poeldijk en Monster-Noord) eveneens de (on)mogelijkheden van het realiseren van betaalbare koopwoningen met grond in erfpacht te onderzoeken en bij de samenwerkingspartners bij de planontwikkeling van Plan Driesprong (Kwintsheul) en Wateringen-Noord de mogelijkheden van betaalbare koopwoningen met grond in erfpacht lease te propageren.

Dit zal in de tweede helft van 2021 worden opgepakt.

9.2 Financiële impuls cofinanciering BZK

Het huidige bouwprogramma bestaat voor ongeveer driekwart uit harde plannen, waarbij het bestemmingsplan is vastgesteld, de omgevingsvergunning is verleend of er een bindende overeenkomst is. Het programma van deze plannen is gebaseerd op eerder beleid, dus de verdeling naar prijs-categorieën is hier niet conform de op 8 juli 2020 vastgestelde Woonvisie. Toch zijn er mogelijkheden om een groter aandeel betaalbare woningen te realiseren in deze plannen.

Een van de mogelijkheden is de subsidie, de Woningbouwimpuls, die het Rijk (BZK) beschikbaar heeft gesteld voor het versnellen van de bouw van betaalbare woningen. Doel van deze subsidie is dat het woningaanbod voor starters en mensen met een laag of middeninkomen vergroot wordt. De Woningbouwimpuls richt zich met name op stedelijke regio's waar de vraag naar woningen het grootst is. De regeling loopt tot en met 31 december 2023. Het totale budget is € 1 miljard. Elk jaar worden hiervan meerdere tranches opengesteld.



De Woningbouwimpuls is beschikbaar voor nieuwbouwplannen waar minimaal de helft van de woningen in de categorie 'betaalbaar' valt (sociale huurwoningen en middeldure huurwoningen (tot € 950) of goedkope en middeldure koopwoningen (tot € 310.0000). Westland heeft in de eerste tranche het project Waelpolder in 's-Gravenzande (onderdeel van ONW) ingediend. In september is de aanvraag van € 3,5 mln gehonoreerd, waarbij een voorwaarde is dat de gemeente een eenzelfde bedrag co-financiert. In de samenwerkingsovereenkomst met de ontwikkelaar was 20% sociaal en betaalbaar vastgelegd. Met de rijkssubsidie wordt het mogelijk om extra sociale en betaalbare woningbouw gaan realiseren. Het gaat om een verdichting van circa 120 woningen en een transformatie van 105 dure naar betaalbare woningen, hetgeen 225 extra betaalbare woningen oplevert. Het oorspronkelijke programma voor Waelpolder bestond uit ongeveer 580 woningen, dat zijn er nu 700, waarvan 10% sociale huur, 10% sociale koop, 30% bereikbare en betaalbare koop (tot € 310.000) en 50% dure koop, waarvan bijna alle woningen tussen 4 en 7 ton.

De tweede tranche (€ 225 mln) is op 23 november 2020 gesloten. Het is niet gelukt om hiervoor het beoogde project -Transformatiegebied Wateringen-Noord daarvoor in te dienen, omdat het project onvoldoende is uitgewerkt en de afspraken met marktpartijen niet concreet genoeg zijn. Het streven daarom is om dit project aan te melden voor de 3e tranche in 2021.

Ook de provincie Zuid-Holland is bezig met subsidieregelingen voor het versnellen van betaalbare woningbouw. Zo is ze bezig met regelingen voor een betere spreiding en versnelde realisatie van sociale huurwoningen. Daarnaast is al een bestaande regeling voor de Rotterdamse regio met een totaalbudget van € 5 mln. Verder komen er twee nieuwe subsidieregelingen voor de regio's Haaglanden en Holland Rijnland met elk een budget van € 4 mln. Deze nieuwe regelingen wil de provincie openstellen voor de betreffende gemeenten in het eerste kwartaal van 2021.



10. Bouwambitie reguliere woningen

10.1 Monitoring Woonvisie

Als onderdeel van uitvoeringsprogramma is het van belang dat expliciet gemaakt wordt hoe we de werking en inzet van de instrumenten gaan monitoren. Dit geldt ook voor instrumenten die onderdeel zijn van de prestatieafspraken met de corporaties (zie 1.1). Als uitwerking van het UP stellen we vast hoe de resultaten gemonitord worden, wat er precies gemonitord wordt en op welke wijze het college deze monitoringsinformatie gaat ontvangen.

De Woonvisie heeft als ambitie om circa 8100 nieuwbouwwoningen te realiseren van 2020 tot en met 2030:

Sociale huur 1.800 (22%)

Middeldure huur 400 (5%)

Goedkope koop 300 (4%)

Middeldure koop 1.700 (21%)

Dure koop / Extra dure koop 3.900 (48%)

Totaal 8.100

Als de ambitie van de Woonvisie afgezet wordt tegen het meest recente overzicht van de geprogrammeerde nieuwbouwwoningen in Westland, blijkt dat de sociale huur achterblijft bij de ambities uit de Woonvisie. Dit bouwprogramma is niet in beton gegoten en een momentopname. Er is al een inhaalslag gemaakt. Ten tijde van de Woonvisie zaten circa 900 sociale huurwoningen in het Westlandse bouwprogramma. Inmiddels zijn dit er 1000. Dat betekent dat voor ongeveer 800 sociale huurwoningen nog plek moet worden gevonden, door bestaande plannen te verdichten of door nieuwe plannen te ontwikkelen. Daarnaast is me de Woonvisie de ambitie vastgelegd om de komende 10 jaar 400 flexwoningen te realiseren in Westland. Daarvan zijn er nu 160 tot 200 gepland.

Met de goedkope en middeldure koopwoningen en middeldure huurwoningen kunnen de huishoudens die net te veel verdienen voor een sociale huurwoning worden geholpen. Van de circa 1700 middeldure koopwoningen (VON tot € 325.000 – de NHG-grens) is een substantieel deel gepland in het betaalbare segment tot € 237.000 (MK1). Hiermee is een aanzienlijk deel van de middeldure koopwoningen bereikbaar voor starters op de koopwoningmarkt en huishoudens met een inkomen net boven de bovengrens van sociale huur (€ 43.574, prijspeil 2020). De uitdaging is om in de plannen ook daadwerkelijk voldoende betaalbare koopwoningen te realiseren.

10.2 Richtverdeling bouwprogramma's voor nieuwe plannen/locaties

De Woonvisie Westland 2020-2030 schrijft voor nieuwe plannen, locaties en gebiedsontwikkelingen met woningbouw de onderstaande verdeling naar prijscategorieën voor. Deze prijzen zijn geïndexeerd op basis van de prijsgrenzen die in de regio Haaglanden zijn afgesproken:

30% sociale huur (maandhuur tot € 752)

5% goedkope koop (tot € 190.000)

20% middeldure koop of huur (tot € 325.000 of maandhuur tot € 976)

25% koop vanaf € 325.000 tot € 549.000

20% dure koop vanaf € 549.000

In de categorie middeldure koop streven we naar een evenwichtige verdeling van middeldure koop 1 (MK1 € 190.000 tot € 237.000) en middeldure koop 2 (MK2 € 237.000 tot € 325.000) over de projecten. Dit betekent maatwerk per project afhankelijk van de locatie en omvang van het project. Binnen ruimtelijke woningbouwprojecten stellen ontwikkelaars vaak de vraag of de Woonvisie ook gevolgd moet worden voor kleine projecten. In principe geldt de verdeling voor alle nieuwbouwprojecten groter dan 25 woningen waar nog geen overeenkomst met een ontwikkelaar is gesloten dan wel bestemmingsplan vastgesteld. In het proces voor toetsing van nieuwe plannen aan de beleidskaders schrijven we bij kleine projecten tot 25 woningen in principe ook 30 procent sociale huur voor, maar bieden we de mogelijkheid aan ontwikkelaars om het sociale deel af te kopen. De ontwikkelaar moet dan een afkoopsom betalen dat in een fonds voor sociale woningbouw wordt gestort.

11. Prioriteit nieuwbouw sociale huurwoningen

In de Woonvisie Westland 2020-2030 is de ambitie opgenomen om de komende 10 jaar 1800 sociale huurwoningen te realiseren, ongeveer 800 extra ten opzichte van het huidige bouwprogramma. Er moet ruimte worden gevonden voor nieuwe plannen, via verdichting of op nieuwe locaties. De ruimte in Westland is echter schaars en nieuwe locaties voor woningbouw zijn moeilijk te vinden. Bovendien is veel van de huidige woningbouwprogrammering al in harde plannen gegoten met beperkte sturingsmogelijkheden.

Op grond van de Woningwet van 2015 maakt de gemeente dit jaar nieuwe prestatieafspraken met de twee Westlandse corporaties, Arcade en Wonen Wateringen. Met Staedion lopen nog afspraken die eerder zijn gemaakt. Volgend jaar maken Staedion en de gemeente nieuwe afspraken. Met Vestia zijn nieuwe prestatieafspraken niet meer nodig omdat de corporatie haar woningen in het Westland heeft verkocht aan Arcade, Wonen Mid-den-Delfland, Wonen Wateringen en de Wassenaarsche Bouwstichting.

Arcade en Wonen Wateringen willen de komende 4 jaar (tot 1 januari 2025) 720 nieuwbouw sociale huurwoningen realiseren. Staedion heeft een

grondpositie in het transformatiegebied Wateringen-Noord en wil daar een vergelijkbaar aandeel in het bouwprogramma realiseren. Wonen Wateringen wil hier ook sociale huurwoningen realiseren.

In de Raamovereenkomst voor de prestatieafspraken met Arcade en Wonen Wateringen staat de afspraak om van 1 januari 2021 tot 1 januari 2025 minimaal 720 sociale huurwoningen bij te bouwen in Westland, gemiddeld 180 per jaar. Corporaties onderzoeken tevens of zij een bijdrage kunnen leveren aan de realisatie van goedkope koop (tot € 198.500) en middeldure huur (€ 737 tot € 950). Om de ambitie uit de Woonvisie en prestatieafspraken waar te maken, is het belangrijk dat corporaties een steviger positie krijgen bij nieuwe gebiedsontwikkelingen en plannen dan tot dusver. De Woonvisie schrijft voor dat het woningbouwprogramma van nieuwe plannen voor minimaal 30% uit sociale huur dient te bestaan. De gemeente beschouwt de corporaties als 'preferred partner' voor de ontwikkeling en exploitatie van nieuwbouw sociale huur.

Als een corporatie niet zelf ontwikkelt, dient de ontwikkelaar de sociale huurwoningen tegen een redelijke prijs overdragen aan een corporatie.

11.1 Nieuwe woningmarktafspraken Haaglanden

In december 2017 hebben raad en college ingestemd met een meer evenwichtige spreiding van de doelgroepen voorraad binnen de regio Haaglanden. Middels het uitbrengen van een bod geven de gemeenten Den Haag, Pijnacker-Nootdorp, Zoetermeer, Leidschendam-Voorburg, Delft, Midden Delfland en Westland aan op welke wijze en in welke mate een bijdrage wordt geleverd aan een meer evenwichtige spreiding van de doelgroepen voorraad binnen de regio Haaglanden. Bij de uitvoering wordt de samenwerking gezocht met de provincie Zuid Holland teneinde de gewenste ontwikkelingen ook (zo snel als het kan) mogelijk te maken.

11.2 Bestuurlijke Tafel Wonen

Voor de realisatie van de door de raad vastgestelde doelstellingen is samenwerking noodzakelijk. Binnen de Bestuurlijke Tafel Wonen Haaglanden worden procesafspraken gemaakt zodat de samenwerkende gemeenten ook de regie over de regionale opgaven op lokaal niveau kunnen behouden.

11.3 Diverse verkenningen

Floragebied

Het afgelopen jaar is gewerkt aan het Ontwikkelperspectief Floragebied. Dit perspectief vormt het resultaat van de Verkenning Floragebied, waartoe in september 2020 is besloten. Het Ontwikkelperspectief geeft de hoofdlijnen weer voor een verdere uitwerking van het gebied, zowel in ruimtelijk als inhoudelijk opzicht. Daarmee vormt het ontwikkelperspectief een belangrijke bestuurlijke basis. Bij verdere gesprekken met andere overheden en grondeigenaren kan naar dit ontwikkelperspectief verwezen worden.

Vertrekpunt bij dit perspectief is de wens van het college om met de verdere ontwikkeling van de Greenport Horti Campus Naaldwijk (GHC) de positie van Westland als wereldwijde koploper in de glastuinbouw en glastuinbouwtechnologie verder te versterken. In dit gebied is reeds ruimte beschikbaar en komt door ontwikkelingen bij de veiling nog meer ruimte beschikbaar. Het GHC ligt bovendien aan de belangrijkste mobiliteitsas van Westland, waardoor de kansen van een lightrailconcept (een vurige wens van het college) vergroot worden.

In de omgevingsvisie is reeds aangegeven dat dit gebied ook een belangrijke impuls kan geven aan de bouw van woningen in het Westland in de periode 2025-2035. Het gebied leent zich door haar centrale ligging in Westland voor de bouw van appartementen, iets waar in Westland een groot gebrek aan is.

Volgens het Ontwikkelperspectief zou in het Floragebied ruimte kunnen zijn voor circa 2500 woningen, merendeels appartementen voor verschillende doelgroepen; jongeren, starters, studenten en senioren. Deels op het te herontwikkelen veilingcomplex van FloraHolland (langs Dijkweg en Middelbroekweg), deels op braakliggende grond en deels op grond waar nu nog kassen staan.

Gebiedsvisie Verdilaan

Voor het gebied aan de westzijde van de Verdilaan in het centrum van Naaldwijk zal een gebiedsvisie worden gemaakt. Het betreft de locatie van de Naald, het gesloopte gemeentehuis van Naaldwijk (waar nu een park ligt), de Albert Heijn, de parkeerplaatsen van de Albert Heijn en de gemeente Westland en het busstation. Het project bevindt zich in de opstartfase.

11.4 Primaat corporaties

Corporaties krijgen het primaat bij de realisatie van de sociale huurwoningen in Westland. Dat betekent dat ze voor de gemeente de preferred partner zijn voor de ontwikkeling en exploitatie van sociale huurwoningen. Dit geldt zowel voor nieuwbouw als voor herontwikkeling van maatschappelijk vastgoed dat in eigendom van de gemeente is (minimaal 500 m²). Het primaat geldt alleen voor locaties die bestemd zijn voor woningbouw of wonen met zorg en als sprake is van een overwegend sociaal programma. Het college heeft op 8 december 2020 het voorstel Primaat Corporaties aangenomen, tegelijkertijd met de Raamovereenkomst van de prestatieafspraken met de corporaties.



Voorbeelden van maatschappelijk vastgoed zijn kinderdagverblijven, scholen, buurthuizen, bibliotheken, gemeentekantoren en gemeentewerven. Als een object vrijkomt moet eerst goed bekeken wat eventuele wensen en mogelijkheden zijn. Als besloten wordt dat een woningbouwlocatie wenselijk is en het sociale deel de hoofdmoot vormt, komen corporaties met voorrang in aanmerkingen om hier sociale woningbouw te realiseren. Het vastgoed of de grond wordt dan verkocht aan een corporatie of zij worden de trekker van de woningontwikkeling en werken daarbij eventueel samen met andere partijen. De corporatie is voor de gemeente het eerste aanspreekpunt voor de planontwikkeling en de gemeente stelt de kaders voor het woonprogramma. Het gaat hier om slecht enkele locaties, omdat voor de andere locaties met te herontwikkelen maatschappelijk vastgoed al afspraken zijn gemaakt met een ontwikkelaar of corporatie. Andere locaties komen pas over 5 of 10 jaar vrij.

Preferred partner

Bij gebiedsontwikkelingen en woningbouwplannen groter dan 40 woningen, en waar de gemeente grondposities heeft, zijn de corporaties 'preferred partner' voor het ontwikkelen van het sociale deel. Bij gebiedsontwikkelingen en plannen waar de gemeente geen positie heeft, schuift zij corporaties naar voren voor ontwikkeling of afname van het sociale deel. De gemeente kan in het bestemmingsplan 30% sociale huur voorschrijven en daarbij afdwingen dat de ontwikkelaar voor het sociale deel een samenwerking aangaat met een of meer corporaties. Daarbij wordt geadviseerd dezelfde grondprijzen voor sociale huurwoningen te hanteren als in het vigerende grondprijzenbeleid van de gemeente Westland. Als de ontwikkelaar de sociale huurwoningen na oplevering levert aan een corporatie dienen realistische kooprijzen te worden gehanteerd.

Exploitatietermijn sociale huur

De exploitatietermijn voor sociale huurwoningen wordt verder uitgewerkt in de doelgroepenverordening en model anterieure overeenkomst die geldt voor alle nieuwbouwprojecten. De model anterieure overeenkomst die door het college is vastgesteld staat dat ontwikkelaars het eigendom van de sociale huurwoningen aan moeten bieden aan een toegelaten instelling (corporatie). Alleen na een schriftelijke afwijzing van een corporatie mag de ontwikkelaar de sociale huurwoningen zelf gaan exploiteren of verkopen aan een belegger. Daarbij geldt een minimale exploitatietermijn van 25 jaar vanaf de oplevering. Dit artikel geldt ook als de woningen later worden doorverkocht. De huren mogen niet uitstijgen boven de liberalisatiegrens. Als de verhuurder een niet-toegelaten instelling is moet hij jaarlijks inzage verschaffen in de huurovereenkomsten en huurbetalingen. Hiermee bewaken we de omvang van de sociale huurvoorraad op de lange termijn. Belangrijk is om hier ook op de te handhaven.

Levering tegen realistisch bedrag

Ontwikkelaars moeten voor de voorgeschreven 30% sociale huur in zachte en nieuwe plannen een samenwerking aangaan met een van in Westland actieve corporaties. De partijen dienen vooraf afspraken te maken over de verkoop van de grond tegen de geldende prijzen voor grond bestemd voor sociale huur (conform de nota grondprijzen) of turnkey levering van nieuwbouw. De ontwikkelaar verkoopt de sociale huurwoningen in dat geval na oplevering aan een corporatie tegen een vooraf overeengekomen realistisch bedrag. Voor het vaststellen van een realistisch bedrag advi-

seert de gemeente de partijen gebruik te maken van watkostdebouwvaneenhuurwoning.nl (een webapplicatie en kostendatabase van RIGO Research) of een vergelijkbare tool. Dit kan worden vastgelegd in de samenwerkings- of koopovereenkomst.

In plannen kleiner dan 40 woningen hebben ontwikkelaars/beleggers (niet-toegelaten instellingen) ook de mogelijkheid sociale huurwoningen zelf te realiseren en te exploiteren. Voor marktpartijen die sociale huurwoningen exploiteren gelden dezelfde uitgangspunten en regels als voor corporaties. Dat wil zeggen een exploitatietermijn van minimaal 25 jaar, een verbod op uitpanden gedurende die periode en een inflatievolgend huurbeleid conform de landelijke regels voor corporaties. Bij mutaties moeten de sociale huren in stand blijven. Huursprongen die ertoe leiden dat huren boven stijgen tot boven de liberalisatiegrens (de bovengrens voor sociale huur) zijn niet toegestaan. Als verhuurders zich niet aan deze regels houden, wordt een boetebeding in werking gezet. De boete wordt gestort in een volkshuisvestingsfonds.

Niet-toegelaten instellingen die sociale huurwoningen exploiteren, moeten voldoen aan de regionale huisvestingsregels. Die moeten nog in het kader van de nieuwe regionale woningmarktafspraken nog worden vastgesteld. Bij complexgewijze verkoop moet ze de woningen eerst aanbieden aan een corporatie.

11.5 Afkoopregeling en fonds sociale woningbouw

Afkoopregeling

Het aantal sociale huurwoningen volgens de doelstelling van de Woonvisie (30%) is in een project tot 25 woningen erg beperkt (8 woningen) waardoor een haalbare exploitatie lastig wordt.

Daarom bieden we ontwikkelaars van projecten met niet meer dan 25 woningen de mogelijkheid de door de Woonvisie voorgeschreven 30% sociale huur af te kopen. Ontwikkelaars zullen de voorkeur hebben om een klein project volledig in koop of dure huur te realiseren. Met een afkoopregeling voorkomen we tijdrovende discussies over het programma en kunnen we de afkoopsommen inzetten om meer sociale huurwoningen elders in de gemeente te realiseren.

Voor de berekening van de financiële bijdrage bij het afwijken van de norm sociale/goedkope woningbouw geldt een vast bedrag per woning met vooraf bepaalde index en prijspeil. Dit bedrag wordt door het college bepaald op basis van het verschil tussen de commerciële (vrijesector) en niet-commerciële (sociale) grondwaarde. De onderstaande afkoopsommen worden voorgesteld. De prijzen worden jaarlijks geïndexeerd.

€ 40.000 bij middeldure koop (€ 190.000 tot € 325.000)

€ 50.000 bij dure koop (€ 325.000 tot 549.000)

€ 60.000 bij extra dure koop (boven € 549.000).

Als een ontwikkelaar goedkope koopwoningen voor de doelgroep (tot € 190.000) in plaats van sociale huurwoningen realiseert in een project met in totaal maximaal 25 woningen hoeft geen afkoopsom te worden betaald.

De opbrengst van de afkoopregeling wordt ingezet om de bouw van sociale huurwoningen elders in de gemeente financieel haalbaar te maken via een lagere grondprijs of subsidie. Hier dient de gemeente een fonds voor sociale woningbouw voor in het leven te roepen. In dit fonds worden ook boetes gestort die betaald worden in het kader van een anti-speculatiebeding bij goedkope en middeldure koopwoningen.

De afkoopregeling is onderdeel van het collegevoorstel en -besluit van 8 december 2020 en zal verder worden uitgewerkt, evenals het fonds sociale woningbouw.

Fonds sociale woningbouw

Voor de boeteregeling die hoort bij het anti-speculatiebeding en de afkoopregeling voor sociale huur bij projecten kleiner dan 25 woningen moet een fonds sociale woningbouw worden opgericht. Hier komen de betaalde boetes bij doorverkoop van een goedkope koopwoning binnen 10 jaar (waarvoor het anti-speculatiebeding geldt) en de afkoopsommen die ontwikkelaars betalen in terecht.

Indien een initiatiefnemer niet voldoende goedkope woningen bouwt moet hij een bijdrage moet storten in het fonds sociale woningbouw. De middelen worden ingezet om elders goedkope woningen mogelijk te maken. De toepassing wordt verantwoord in de anterieure overeenkomst met de initiatiefnemer.

Het fonds sociale woningbouw heeft als doel om het sociale woonprogramma te stimuleren. Onder sociale woonprogramma scharen wij in dit document twee categorieën:

- Sociale huurwoningen, waarbij wij in dit document de drempel van € 752 per maand hanteren (2021). De drempel in dit document volgt de landelijk vastgestelde huurliberalisatiegrens, die jaarlijks door het Rijk wordt geïndexeerd. De woningen dienen na oplevering door een corporatie te worden verhuurd als sociale huurwoning, voor de duur van minimaal 25 jaar.
- Koopwoningen binnen het goedkope koop segment, waarbij wij een maximum koopprijs van € 190.000 v.o.n. hanteren. Deze grens wordt jaarlijks geïndexeerd door de gemeente op basis van de consumentenprijsindex (CPI).

Om bijdrages uit het Vereveningsfonds sociale woningbouw te kunnen verstrekken, dient het fonds allereerst gevuld te zijn en voldoende beschikbare middelen te bevatten. Het in te stellen Vereveningsfonds sociale woningbouw betreft een bestemmingsreserve. Het is de bevoegdheid van de raad om een bestemmingsreserve in te stellen. Het college is vervolgens bevoegd tot het toepassen van de verevening binnen de kaders die de raad daarvoor heeft gesteld.

12. Bouwen voor middeninkomens

Bij nieuwe plannen zet de Woonvisie in op 5% goedkope koopwoningen (VON-prijs tot € 190.000) en 20% middeldure koopwoningen (prijs tussen € 190.000 en € 325.000) of middeldure huurwoningen (huurprijs tussen € 752 en € 976 per maand). De grens van € 325.000 voor middeldure koopwoningen komt overeen met de maximale koopprijs waarbij koper gebruik kunnen maken van de Nationale Hypotheekgarantie (NHG-grens 2020).

Om te kunnen sturen op voldoende aanbod voor huishoudens met een laag middeninkomen wordt in het Uitvoeringsprogramma de categorie middeldure koop uit de Woonvisie onderverdeeld in Middeldure koop 1 (MK1: € 190.000 tot € 237.000 en Middeldure koop 2 (MK2: € 237.000 tot € 325.000). De verdeling over prijsgrenzen MK1 en MK2 zullen per project worden bepaald.

Sinds 1 juli 2017 is het dankzij de wijziging van het Besluit Ruimtelijke Ordening mogelijk via het bestemmingsplan / omgevingsplan regels op te nemen voor middeldure huurwoningen (met een huur van € 752 tot € 976 per maand). Met een minimale exploitatietermijn wordt voorkomen dat de woningen na enkele jaren afzonderlijk verkocht kunnen worden (uitgepond) en in een duurdere prijs categorie terecht komen. Daarmee zijn niet langer bereikbaar voor de doelgroep met een middeninkomen. Als een project met huurwoningen in zijn geheel aan een (andere) belegger wordt verkocht, blijven de voorwaarden gelden via een kettingbeding.

Als de gemeente de categorie geliberaliseerde woning voor middenhuur in een bestemmingsplan benoemt, moet ook een gemeentelijke doelgroepenverordening worden opgesteld.

In de verordening legt de gemeente in ieder geval de volgende zaken vast:

- De maximale aanvangshuur voor middenhuurwoningen. Zo kan de gemeente rekening houden met de in die regio geldende marktprijzen voor huurwoningen. Deze maximale aanvangshuurprijs wordt jaarlijks geïndexeerd, bijvoorbeeld op basis van de consumentenprijsindex (CPI) van het CBS.
- De termijn dat de woningen (in ieder geval) behouden blijven als middenhuurwoning (10 of 20 jaar). De verhuurder mag de woning in die periode niet omzetten in een koopwoning (uitponen). kunnen gemeenten het middensegment structureel vergroten.

12.1 Onderzoek door corporaties naar middenhuur en goedkope koop

Woningcorporaties kunnen weer makkelijker huurwoningen bouwen die boven de sociale huurgrens vallen. Het kabinet paste bij Prinsjesdag (2020) de regelgeving aan waardoor de markttoets tijdelijk wordt afgeschaft en er geen goedkeuring nodig is voor niet-DAEB-investeringen zoals middeldure huurwoningen. De buitenwerkingstelling van de markttoets gebeurt via een wijziging in de Woningwet. De gewijzigde wet treedt naar verwachting in op 1 juli 2021 en geldt met terugwerkende kracht per 1 januari 2021. Voor Westland betekent dit dat corporaties mogelijk ook midden-

huur willen gaan realiseren en/of exploiteren. In raamovereenkomst met Arcade en Wonen Wateringen staat dat zij onderzoeken of ze ook een bijdrage kunnen leveren aan het realiseren van goedkope koop en middeldure huur. Er zijn geen aantallen vastgelegd.

12.2 Doelgroepenverordening

De Huisvestingsverordening van Westland (in werking per 1 juli 2019 en geldend tot 1 juli 2023) beperkt zich tot woonruimten met een huurprijs beneden de huurprijsgrens (in 2021 € 752). Regels over woonruimteverdeling zijn alleen van toepassing op woningen die door een corporatie onder de huurprijsgrens worden verhuurd.

Als de gemeente ook wil sturen op middeldure huurwoningen en goedkope en middeldure koopwoningen moet een doelgroepenverordening moeten opgesteld.

De Doelgroepenverordening regelt voor welke doelgroepen de te bouwen middeldure huurwoningen en goedkope koopwoningen bedoeld zijn. De doelgroepen worden bepaald aan de hand van inkomensgrenzen. De Doelgroepenverordening wordt via een bestemmingsplan voor een bepaald gebied van toepassing verklaard.

In de doelgroepenverordening worden drie belangrijke onderwerpen geregeld:

- Er worden maximale huur- en koopprijzen vastgelegd, waardoor woningen betaalbaar zijn.
- Er worden doelgroepen vastgesteld, zodat de betaalbare woningen ook echt naar de huishoudens gaan die daar behoefte aan hebben.
- Er is een instandhoudingstermijn opgenomen, zodat woningen voor langere tijd betaalbaar blijven.

In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) heeft de rijksoverheid gedefinieerd wat wordt begrepen onder sociale huur- en koopwoningen en middenhuur woningen. De definiëring van de doelgroep voor deze woningen wordt in het Bro echter bij de gemeente gelegd. Dat betekent dat de gemeente een doelgroepenverordening moet hebben om kwalitatieve eisen te kunnen stellen in nieuwe bestemmingsplannen en exploitatieplannen.

In de doelgroepenverordening kan de gemeente met inkomensgrenzen de doelgroepen definiëren voor goedkope en middeldure koopwoningen en middenhuur woningen. Daarnaast kan in deze verordening minimale oppervlakttes aan woningcategorieën worden gesteld en de instandhoudingstermijn bepaald, binnen de in het Bro gestelde grenzen.

Met de vaststelling van deze doelgroepenverordening ontstaat een wettelijke basis om te borgen dat goedkope en betaalbare koopwoningen en midden huurwoningen worden gebouwd en blijven behouden voor de doelgroepen en doorstroming op de woningmarkt van Westland op gang komt. De doelgroepenverordening heeft alleen betrekking op nieuwbouw. Specifieker: de doelgroepenverordening zal van toepassing op alle nieuwbouwplannen in de gemeente Westland. Een uitzondering hierop zijn die plannen waarvoor op het moment van inwerkingtreding van deze verordening al afspraken zijn gemaakt over de in de doelgroepenverordening opgenomen onderwerpen in:

- Afsloten anterieure contracten óf
- Anterieure contracten waarvoor de onderhandelingen over de totstandkoming van deze contracten al in een zodanig vergevorderd stadium zijn, dat het in strijd is met de goede trouw van de precontractuele fase om de doelgroepenverordening nog van toepassing te laten zijn.

- De doelgroepenverordening zal daar waar nodig planologisch-juridisch geborgd worden in het betreffende bestemmingsplan dan wel de omgevingsvergunning.

12.3 Anti-speculatiebeding

Bij nieuwbouw van goedkope (tot € 190.000) en middeldure koopwoningen (tussen € 190.000 en € 237.000 of tot € 325.000) kan een anti-speculatiebeding van toepassing worden. Dit is opgenomen in de model anterieure overeenkomst.

Als een anti-speculatiebeding van kracht is, moet de ontwikkelaar met de koper afspreken dat hij de woning binnen een termijn van 10 jaar niet mag doorverkopen, uitzonderingen zoals bijvoorbeeld een scheiding daargelaten. Als de woning toch is doorverkocht, wordt een boete in rekening gebracht die is gebaseerd op het verschil tussen de koopsom op dat moment en het oorspronkelijke aankoopbedrag (de overwaarde). De hoogte van de boete loopt af volgens een tabel in de anterieure overeenkomst naar 30% van de overwaarde. Met de opbrengsten van deze boetes kan dan elders binnen de gemeente koopprijs van een (nieuwbouw)woning verlaagd worden zodat deze in het sociale segment valt. De boetes worden gestort in het op te richten Fonds Sociale Woningbouw.

In de grote kernen (Naaldwijk, 's-Gravenzande, De Lier, Monster, Honselersdijk, Poeldijk, Kwintsheul en Wateringen) zal het anti-speculatiebeding gelden voor alle grondgebonden eengezinswoningen tot € 325.000 (NHG-grens) en voor alle meergezinswoningen tot € 237.000 (ook wel de bereikbare koop, prijspeil 2021).

In de kleine kernen (Heenweg, Ter Heijde en Maasdijk) zal het anti-speculatiebeding gelden voor alle woningen (grondgebonden eengezinswoningen en meergezinswoningen) tot € 237.000.

12.4 Zelfbewoningsplicht

Met de zelfbewoningsplicht wil de gemeente voorkomen dat goedkope koopwoningen en middeldure nieuwbouw koopwoningen door beleggers worden aangekocht met het doel ze te gaan verhuren. Dan zijn ze niet meer bereikbaar voor de doelgroep, huishoudens met een inkomen net boven de grens voor sociale huurwoningen. Deze woonplicht dwingt huiseigenaren om de aangekochte nieuwbouwwoning zelf te bewonen. Dit kan het beste privaatrechtelijk worden geregeld in de koopovereenkomst.

De plicht om de goedkope en bereikbare koopwoningen zelf te bewonen en niet te verhuren geldt gedurende 10 jaar vanaf de levering van de nieuwbouwwoning aan de eerste koper en blijft van kracht als de woning wordt doorverkocht. De boete bij overtreding van deze regel is € 100.000. De ontwikkelaar moet dit afspreken met de eerste koper van de woning. De zelfbewoningsplicht geldt ook als de eerste koper de woning weer door zou verkopen. Net als het anti-speculatiebeding is de zelfbewoningsplicht onderdeel van de model-anterieure overeenkomst.



12.5 Startersleningen

Voor inwoners uit Westland en mensen met maatschappelijke of economische binding die voor het eerst een woning willen kopen is een starterslening beschikbaar. De aanvrager moet 21 jaar of ouder zijn en minimaal een jaar ingeschreven staan als inwoner of maatschappelijke of economische binding hebben met de gemeente Westland.

De regeling wordt uitgevoerd het Stimuleringsfonds Volkshuisvesting (SVn). Met een starterslening betaalt de koper de eerste drie jaar geen rente en geen aflossing. Na drie jaar betaalt hij rente en aflossing naar draagkracht. De lening overbruggt het verschil tussen de totale verwervingskosten van de woning en het maximale bedrag dat te lenen is volgens de Nationale Hypotheek Garantie (NHG). De lening bedraagt maximaal € 30.000 en kan aangevraagd worden voor de aankoop van zowel bestaande als nieuwe woningen tot maximaal € 325.000 (de NHG-grens).



Bijlage 2 Beschrijving kernen uit Omgevingsvisie Westland 2.0

's-Gravenzande (inclusief Heenweg)

In 's-Gravenzande is een groot deel van de Westlandse nieuwbouw gepland. Deze woningbouwontwikkeling bestaat uit een- en meergezinswoningen in de koop- en huursector. Het grootste deel wordt gerealiseerd bij Waelpark, ten oosten van de kern 's-Gravenzande. Minimaal 19% van de woningen die hier worden gerealiseerd vallen in het betaalbare segment (sociaal en bereikbaar).

Waelpark bestaat uit verschillende deelgebieden: Waelplas, Rijnvaart, Waelpolder en Dijckerwaal. Binnen het deelgebied Waelpolder zijn kansen voor hoogbouw tot tien lagen hoog. Hierbij moeten uiteraard de randvoorwaarden voor een kwalitatieve openbare ruimte (onder andere buiten de ecozone 35 m2 groen per huishouden realiseren en een klimaatadaptieve inrichting) goed geborgd worden. Als dit lukt, bestaat de mogelijkheid om hoger dan tien lagen te bouwen.

Het aantal 75-plussers gaat sterk stijgen in deze kern. Dit zorgt voor een groei in de vraag naar meer levensloopbestendige woningen en woonzorgconcepten. Deze worden geconcentreerd in en nabij het centrum. Ook huisvesting voor starters blijft een aandachtspunt.

In het centrum zijn meerdere kantoren- en bedrijvenlocaties omgevormd tot woningbouw en voorzieningen. De gemeente ziet nog een aantal kansen in en bij het centrum.

Heenweg ligt langs de Maasdijk in het glastuinbouwgebied en telt net geen 700 inwoners. De kern wordt beperkt uitgebreid aan de westkant om aan de woonvraag te voldoen. Heenweg heeft vrijwel alléén laagbouw. Meer dan drie bouwlagen is een uitzondering en dat houden we ook bij nieuwbouwplannen zo.

Naaldwijk

Naaldwijk heeft in absolute zin de meeste woningen van Westland en de meeste nieuwbouwwoningen van na 2012. Van de woningen in Naaldwijk is 32,8% huur en 67,2% koop. In Naaldwijk is er een tekort aan starterswoningen waardoor jongeren (tijdelijk) vertrekken uit het Westland. Er is weinig differentiatie in het woningaanbod en de sociale woningvoorraad staat onder druk doordat Vestia huurwoningen verkoopt.

Naaldwijkse respondenten geven aan dat zij vooral behoefte hebben aan appartementen en sociale huurwoningen in het dorp. Bijzondere woonvormen zoals woonboten, zelfbouw- en kluswoningen vallen niet in de smaak. Wel geven jongeren (tot 18 jaar) aan behoefte te hebben aan tinyhouses. Inwoners noemen de doorstroming als een van de oorzaken van het woningtekort. Vooral in het centrum zien zij ruimte om woningen te bouwen, bijvoorbeeld bovenop bestaande winkels en bij vervangen van leegstaande winkel- en kantoorpanden. Het winkelaanbod mag daarbij best wat meer worden geconcentreerd. Daarnaast zien ze mogelijkheden parkeerterreinen te transformeren tot woningbouwlocaties (met ondergronds parkeren). Ook kan er bijgebouwd worden richting 's-Gravenzande. Maar dan zijn daar ook voldoende voorzieningen nodig..

In Naaldwijk staat veel nieuwbouw op het programma, waarvan de helft in het eengezins-koopsegment. Ondanks de vele nieuwbouw bestaat er een sterke mismatch met de woningbehoefte in Naaldwijk. Er zijn meer levensloopbestendige woningen en woonzorgconcepten nodig, omdat het aantal 75-plussers stijgt. Deze worden geconcentreerd in en nabij het centrum, bijvoorbeeld in de Naaldhorst. Bij starters is vooral vraag naar huur(appartementen). In de Pijletuinen, de Componistenbuurt en bij het Emmaplein zijn kansen om bepaalde type woningen, die grotendeels corporatie-eigendom zijn, te transformeren om beter bij de vraag aan te sluiten. Er is in Naaldwijk ruimte voor verdichting en hoogbouw in het centrum. Verdichting moet daarbij wel ten goede komen aan de woningbehoefte en meer groen. Dubbel ruimtegebruik en groeninclusief bouwen is hierbij cruciaal.

Wateringen

Voor 2030 wordt voor Westland en de direct aan Wateringen grenzende wijken van Den Haag een bevolkingsgroei verwacht. Er is met name behoefte aan meer betaalbare woningen, woningen voor starters en senioren. Met het oog op duurzame verstedelijking gaat dorpsinbreiding voor uitbreiding. Er kan nog hoogbouw gerealiseerd worden in Wateringen, waarbij het een voorwaarde is dat de verdichting ten goede komt aan groen, landschap, het watersysteem en het weren van geluid. Ook moeten er levensloopbestendige woningen en woonzorgconcepten gerealiseerd worden. De gemeente wil het zorgaanbod centraal in Wateringen (in en direct rond de Ark) verder bundelen ten behoeve van (met name) ouderen. In het centrum van Wateringen gaan we voor een kwaliteitsverbetering voor het groen, voor ondergronds parkeren en het verhogen van de verblijfskwaliteit. Water wordt een ordenend principe bij nieuwbouw. Het centrum wordt autoluwer, met verkeersspreiding en parkeerspreiding. Ten slotte ambiëren we een lokaal groennetwerk om het geïsoleerde Hofpark ecologisch te verbeteren en de biodiversiteit te vergroten.

Monster (inclusief Ter Heijde)

De inwoners van Monster geven aan dat ze behoefte hebben aan appartementen, rijtjeswoningen, sociale huurwoningen en tiny houses, maar ze zien dat er weinig ruimte is voor woningen. Kansen die er zijn, liggen vooral bij het transformeren van winkel- en bedrijfspanden binnen de kern naar woningen. Ouderen zoeken kleine seniorenwoningen, deze zouden wat hen betreft ook hoger gestapeld mogen worden gebouwd. Meer verschillende type woningen zouden de doorstroming kunnen bevorderen.

In Monster is een groot deel van de Westlandse nieuwbouw gepland. Voor een groot deel (circa 40%) zal de nieuwbouw volgens het programma hier moeten bestaan uit eengezinskoopwoningen, gevolgd door meergezinskoopwoningen (30%) en meergezinshuurwoningen (30%). De grootste beoogde woningbouwuitbreiding moet plaatsvinden aan de noordoostzijde in de Westlandse zoom. De nabijheid van Natura 2000-gebied en de stikstofdepositie die de woonwijk met zich meebrengt zorgen voor onzekerheid van de geplande wijk. We werken er hard aan om deze woningbouwlocatie toch mogelijk te maken.



De vraag naar seniorenwoningen in Monster is erg hoog en de huidige voorraad daarvan is vrij klein. Als extra seniorenwoningen in de Westlandse Zoom gerealiseerd worden, liggen deze relatief ver van het centrum met de voorzieningen. Wel zijn sport en zorg dichtbij aanwezig. Hoogbouw van vijf lagen vinden we in Monster langs de randen van het dorp en verspreid in het centrum. In de toekomst zal hoogbouw slechts op beperkte schaal worden ingezet.

De Lier

Het dorp De Lier is ontstaan langs de zuidkant van De Lee. De kern is in de naoorlogse jaren gestaag gegroeid en kent redelijk wat nieuwbouw. Kijkend naar het huidige woningaanbod zien we dat er vraag is naar meer appartementen, aanleunwoningen en mantelzorgwoningen. Dat zal voor betere doorstroming zorgen. Inwoners denken dat deze woningen vooral bijgebouwd kunnen worden door parkeerterreinen te transformeren, boven winkels te bouwen en op enkele specifieke plekken hogere woontorens.

De Lier is echter al vrij dichtbebouwd. Jongeren geven voorkeur aan rijtjeshuizen. De Lier heeft veel herkenbare kleine buurten van ca. 200 woningen, die naar binnen gericht zijn. De herkenbaarheid en oriëntatie van die buurten kunnen we versterken met beeldbepalende bebouwing. Herstructurering of verpaupering van woonbuurten is in De Lier niet aan de orde. Aan de oostzijde van de Lier komt de nieuwbouwwijk Liermolensloot. Ook in De Lier verwachten we dat het aantal 75-plussers gaat stijgen, maar niet zo sterk als in de andere dorpen. De beoogde nieuwbouw en de verwachte woningbouwbehoefte

komen dan ook redelijk overeen. Er bestaat een beperkt tekort aan seniorenwoningen en aangepaste of geclusterde woonzorgeenheden. Hoogbouw ligt in De Lier langs de ontsluitende structuur, de Sportlaan, Bleijenburg en in Molensloot.

Wanneer de geplande nieuwbouw is afgerond, verwachten we dat verdere uitbreiding niet nodig is. Bij herontwikkeling en inbreiding zullen we aansluiten op het karakter van de betreffende buurt. Verdichting zal met name in het centrum plaatsvinden. De mismatch tussen de vraag naar woningen en het aanbod brengen we verder in balans; er komen meer seniorenwoningen, sociale voorraad en middenhuur. Hoogbouw van meer dan vijf lagen kan een plek krijgen in het groen langs de gebiedsontsluitingswegen (Veilingweg- Sportlaan- Oostelijke Randweg-N223).

Honselersdijk

Van de woningen in Honselersdijk is 38% huur en 62% koop. Vestia is de enige woningcorporatie in Honselersdijk en heeft 700 huurwoningen. Bewoners hebben aangegeven dat het onderhoud van de (sociale) huurwoningen te wensen over laat. De doorstroming naar een andere woning is beperkt, vanwege hoge huren bij andere woningen. In de nieuwbouwwijk Buitenplaats zijn de afgelopen jaren woningen voor mensen in verschillende levensfasen gebouwd. Inwoners hebben vooral behoefte aan rijtjeswoningen, appartementen (onder andere voor starters, die nu het dorp verlaten) en mantelzorgwoningen. Ze zien kansen bij het transformeren van oude winkel- en bedrijfspanden. Deze gebouwen mogen ook hoger worden dan de bestaande bouw. Er zijn zorgen om de ouderen in Honselersdijk die meer zorg behoeven niet in het dorp kunnen blijven wonen. De jongeren

geven aan behoefte aan studentenwoningen te hebben. De bestaande hoogbouw in Honselersdijk heeft zes tot acht bouwlagen en staat in de Vogelwijk en in de Tuinen-Noord. Bij transformatie in Honselersdijk kan Westland hogere bebouwing passend inzetten, bij voorkeur op locaties langs de wegen die uitkomen op de rotonde midden in het dorp of langs het water.

Hogere bebouwing is vooral te vinden langs het assenkruis. Bij transformatie van locaties moet voldoende aandacht worden besteed aan vergroening. De lokale groenstructuur moet aansluiten op de groengebieden rond het dorp, de Strijp en de Wollebrand.

Poeldijk

In Poeldijk is ruwweg 40% van de woningen een huurwoning. De overige woningen zijn koopwoningen. Arcade Wonen heeft zo'n 949 huurwoningen. We zien een tekort aan betaalbare woningen voor starters en ouderen. Als ideeën opperen de inwoners dat het fijn zou zijn als er meer verschillende woningtypes door elkaar gebouwd worden en als er groepswonen voor ouderen en/of eenzamen komt. De afgelopen jaren is het aantal nieuwbouwwoningen in Poeldijk uitgebreid. Poeldijk heeft in de afgelopen jaren een transformatie ondergaan: er is veel nieuwbouw gerealiseerd ten noorden van de kern en in het centrum. De bloemenbuurt is volledig getransformeerd en de kern zal in de komende jaren groeien tot aan de Arckelweg.

In Poeldijk stijgt het aandeel 75-plussers hard. Er is al een redelijk aantal geschikte woningen voor deze doelgroep in de kern, maar nog niet voldoende om aan de vraag te voldoen. In het dorp gaan we langs de Gantel (Wittebruglocatie) wonen en zorg combineren. Ook kunnen verspreid liggende bedrijfslocaties getransformeerd worden naar woningen.

In het centrum van Poeldijk brengen we kwaliteitsverbeteringen aan door meer groen toe te voegen en het autogebruik te verminderen. Hoogbouw mag in Poeldijk een plek krijgen langs de Gantel en de Verburchlaan. Transformatie kan plaatsvinden langs de Gantel voor zorgconcepten, gericht op senioren met inbegrip van groenontwikkeling. We ambiëren een lokaal groennetwerk waar vooral de inwoners van Poeldijk gebruik van kunnen maken tijdens bijvoorbeeld een wandeling.

Maasdijk

In Maasdijk is 38% van de woningen een huurwoning. Het aandeel koopwoningen is 62%. Vestia verhuurt 385 woningen, waarvan 283 eengezinswoningen. Er zijn buurten uit verschillende bouwperiodes. De kern is van veel latere datum dan de andere Westlandse dorpen en heeft een bloksgewijze verkaveling. Volgens de respondenten is er in Maasdijk vooral behoefte aan appartementen en mantelzorgwoningen, met name in het goedkopere segment. Ook tiny houses worden genoemd. Er is ruimte in het dorp om te bouwen, wat de leefbaarheid ten goede komt. Men denkt aan mooie woontorens langs de Oranjedijk en seniorenwoningen in het centrum. Bijvoorbeeld onderin de gebouwen in het centrum zoals op het Cornelis Houtmanplein (leegstaande winkels). Tiny houses zouden mogelijk zijn op het oude korfbalveld bij het Nollaantje, volgens de inwoners.



In Maasdijk komt extra woningbouw in de laatste fase van de Watertuinen. Daarna zijn er slechts beperkte verdichtingsmogelijkheden. Als er initiatieven komen voor detailhandel of horeca concentreren we deze rond het Oranjeplein. We koesteren initiatieven die de sociale samenhang versterken.

Kwintsheul

In Kwintsheul is 30% van de woningen een huurwoning, de rest is koopwoning. Het huuraanbod is in handen van de Woningcorporatie Wonen Wateringen. Het woningaanbod in Kwintsheul wordt door de inwoners niet goed beoordeeld: er is behoefte aan woningen voor starters, jonge gezinnen en voor ouderen gecombineerd met zorg. De grootste behoefte bestaat aan appartementen. Omdat deze er nu te weinig zijn, trekken veel jongeren weg. Dit heeft effect op de leefbaarheid van het dorp. Om appartementen te kunnen bouwen, geeft men aan dat leegstaande winkel- en bedrijfspanden getransformeerd kunnen worden. Een voorbeeld hiervan is het woningbouwplan op de plek van de voormalige garage aan de Kerkstraat. Daarnaast mag ook de glastuinbouw en het buitengebied meer gebruikt worden voor het realiseren van woningbouw.

Er is in Kwintsheul recent gebouwd langs de Gouwlaan en het Groenepad. Ook wordt binnenkort gestart met woningbouw op de Driesprong. Hiermee maken we een start voor betere aansluiting op de lokale vraag, zodat doorstroming op gang kan komen. We willen met name kleine en betaalbare woningen aanbieden voor senioren en/of jongeren uit het dorp zelf. In Kwintsheul zijn ook kansen om op de Wilgenlei verouderd corporatiebezit te transformeren. De hoogbouw in Kwintsheul concentreert zich rond de kerk en is over het algemeen niet hoger dan vier lagen. De woningen die op de Driesprong gebouwd worden, zijn met name gericht op doorstroming, starters en senioren. Er is ruimte voor hogere of gestapelde bebouwing tot maximaal vier bouwlagen, mits dit goed wordt ingepast. Initiatieven voor detailhandel en horeca concentreren die zich bij voorkeur rond het Kerkplein. Bij transformaties van bijvoorbeeld oude bedrijven naar woningbouw hebben we oog voor meer groen en aandacht voor de parkeersituatie. De bedrijfsuitbreidingen die op de Bovendijk gaan plaatsvinden, moeten specifiek gericht zijn op de lokale behoefte in Westland.



Bijlage 3 Ontwikkeling woningvoorraad kernen (ABF Research)

Voorraad 2018 en mutaties 2018 t/m 2029 naar woningtype per kern (2018-2029)

's-GRAVENZANDE

2018 t/m 2029		Huur - eengezins						Totaal
		t/m 424	424-510	510-651	651-720	720-970	vanaf 970	
"s-Gravenzande	Voorraad 2018	78	216	358	432	236	208	1.528
	Nieuwbouw	0	0	0	0	0	0	0
	Sloop	-12	-2	-10	-71	-8	-6	-109
	Van huur naar koop	-26	-6	-25	-83	-5	-3	-148
	Prijsaanpassing	-12	-42	37	-14	14	17	0
2018 t/m 2029		Huur - meergezins						Totaal
		t/m 424	424-510	510-651	651-720	720-970	vanaf 970	
"s-Gravenzande	Voorraad 2018	89	269	382	370	83	38	1.231
	Nieuwbouw	0	277	64	56	72	0	469
	Sloop	0	0	0	-4	0	0	-4
	Van huur naar koop	-9	-2	-8	-3	0	0	-22
	Prijsaanpassing	-14	-81	100	-40	31	4	0
2018 t/m 2029		Koop - eengezins						Totaal
		t/m 150 dzd	15--185 dzd	185-235 dzd	235-325 dzd	325-435 dzd	vanaf 435 dzd	
"s-Gravenzande	Voorraad 2018	65	203	1.101	2.406	516	1.028	5.319
	Nieuwbouw	0	137	0	137	326	227	827
	Sloop	-1	-1	0	-1	-1	-2	-6
	Van huur naar koop	32	108	5	3	0	0	148
	Prijsaanpassing	0	0	0	0	0	0	0
2018 t/m 2029		Koop - meergezins						Totaal
		t/m 150 dzd	15--185 dzd	185-235 dzd	235-325 dzd	325-435 dzd	vanaf 435 dzd	
"s-Gravenzande	Voorraad 2018	53	136	183	157	75	25	629
	Nieuwbouw	64	86	175	82	116	0	523
	Sloop	0	0	0	0	0	0	0
	Van huur naar koop	11	11	0	0	0	0	22
	Prijsaanpassing	0	0	0	0	0	0	0



WESTLAND 2021-2022

NAALDWIJK

2018 t/m 2029		Huur - eengezins						Totaal
		t/m 424	424-510	510-651	651-720	720-970	vanaf 970	
Naaldwijk	Voorraad 2018	72	110	201	323	280	152	1.138
	Nieuwbouw	0	3	0	1	1	0	5
	Sloop	0	-1	-16	-101	-20	-12	-150
	Van huur naar koop	-16	-5	-15	-44	-5	-4	-89
	Prijsaanpassing	-13	-12	16	-7	-12	28	0
2018 t/m 2029		Huur - meergezins						Totaal
		t/m 424	424-510	510-651	651-720	720-970	vanaf 970	
Naaldwijk	Voorraad 2018	40	297	585	665	305	106	1.998
	Nieuwbouw	4	262	76	26	61	0	429
	Sloop	1	0	0	-7	-1	-3	-10
	Van huur naar koop	-7	-6	-6	-8	-8	0	-35
	Prijsaanpassing	-4	-74	83	-52	22	25	0
2018 t/m 2029		Koop - eengezins						Totaal
		t/m 150 dzd	15-185 dzd	185-235 dzd	235-325 dzd	325-435 dzd	vanaf 435 dzd	
Naaldwijk	Voorraad 2018	20	125	1.002	1.991	503	1.255	4.896
	Nieuwbouw	0	138	5	110	321	206	780
	Sloop	0	0	0	0	0	0	0
	Van huur naar koop	21	59	5	4	0	0	89
	Prijsaanpassing	0	0	0	0	0	0	0
2018 t/m 2029		Koop - meergezins						Totaal
		t/m 150 dzd	15-185 dzd	185-235 dzd	235-325 dzd	325-435 dzd	vanaf 435 dzd	
Naaldwijk	Voorraad 2018	53	73	259	295	105	95	880
	Nieuwbouw	56	75	164	65	106	0	466
	Sloop	2	0	-1	0	0	0	1
	Van huur naar koop	13	14	8	0	0	0	35
	Prijsaanpassing	0	0	0	0	0	0	0



WESTLAND 2021-2022

WATERINGEN

2018 t/m 2029		Huur - eengezins t/m 424	424-510	510-651	651-720	720-970	vanaf 970	Totaal
Wateringen	Voorraad 2018	22	75	242	322	224	126	1.011
	Nieuwbouw	0	0	0	0	0	0	0
	Sloop	-1	0	-13	-77	-3	-10	-104
	Van huur naar koop	-11	-2	-12	-58	-3	-3	-89
	Prijsaanpassing	-6	-11	16	-18	5	14	0
2018 t/m 2029		Huur - meergezins t/m 424	424-510	510-651	651-720	720-970	vanaf 970	Totaal
Wateringen	Voorraad 2018	86	201	409	373	106	24	1.199
	Nieuwbouw	0	9	1	3	3	0	16
	Sloop	0	0	0	0	0	0	0
	Van huur naar koop	-8	-7	-4	-4	-1	0	-24
	Prijsaanpassing	-14	-32	71	-47	15	7	0
2018 t/m 2029		Koop - eengezins t/m 150 dzd	15--185 dzd	185-235 dzd	235-325 dzd	325-435 dzd	vanaf 435 dzd	Totaal
Wateringen	Voorraad 2018	4	53	369	2.112	444	561	3.543
	Nieuwbouw	0	5	0	3	19	12	39
	Sloop	0	0	0	0	0	0	0
	Van huur naar koop	13	70	3	3	0	0	89
	Prijsaanpassing	0	0	0	0	0	0	0
2018 t/m 2029		Koop - meergezins t/m 150 dzd	15--185 dzd	185-235 dzd	235-325 dzd	325-435 dzd	vanaf 435 dzd	Totaal
Wateringen	Voorraad 2018	72	116	211	118	93	6	616
	Nieuwbouw	1	1	8	5	5	0	20
	Sloop	0	0	0	0	0	0	0
	Van huur naar koop	15	8	1	0	0	0	24
	Prijsaanpassing	0	0	0	0	0	0	0



WESTLAND 2021-2022

DE LIER

2018 t/m 2029		Huur - eengezins						Totaal
		t/m 424	424-510	510-651	651-720	720-970	vanaf 970	
De Lier	Voorraad 2018		11	60	173	358	192	118 912
	Nieuwbouw		0	0	0	0	0	0
	Sloop		0	-2	-4	-56	0	-68
	Van huur naar koop		-4	-1	-16	-78	-3	-105
	Prijsaanpassing		-1	-18	33	-45	18	0

2018 t/m 2029		Huur - meergezins						Totaal
		t/m 424	424-510	510-651	651-720	720-970	vanaf 970	
De Lier	Voorraad 2018		21	73	164	179	57	18 512
	Nieuwbouw		0	293	78	42	65	0 478
	Sloop		0	0	0	0	0	-1 -1
	Van huur naar koop		-5	-3	-2	-2	-2	-1 -15
	Prijsaanpassing		-4	-52	58	-14	5	7 0

2018 t/m 2029		Koop - eengezins						Totaal
		t/m 150 dzd	15-185 dzd	185-235 dzd	235-325 dzd	325-435 dzd	vanaf 435 dzd	
De Lier	Voorraad 2018		7	130	593	1.413	277	657 3.077
	Nieuwbouw		0	145	0	122	328	217 812
	Sloop		-1	0	0	0	0	-1 -2
	Van huur naar koop		5	94	3	3	0	0 105
	Prijsaanpassing		0	0	0	0	0	0 0

2018 t/m 2029		Koop - meergezins						Totaal
		t/m 150 dzd	15-185 dzd	185-235 dzd	235-325 dzd	325-435 dzd	vanaf 435 dzd	
De Lier	Voorraad 2018		20	41	145	82	30	32 350
	Nieuwbouw		66	78	164	74	112	0 494
	Sloop		0	0	0	0	0	0 0
	Van huur naar koop		8	4	2	1	0	0 15
	Prijsaanpassing		0	0	0	0	0	0 0



WESTLAND 2021-2022

MONSTER

2018 t/m 2029		Huur - eengezins						Totaal
		t/m 424	424-510	510-651	651-720	720-970	vanaf 970	
Monster	Voorraad 2018	12	89	143	354	215	111	924
	Nieuwbouw	0	1	3	0	0	0	4
	Sloop	-1	-2	-4	-62	-3	-8	-80
	Van huur naar koop	-5	-3	-8	-78	-4	0	-98
	Prijsaanpassing	-2	-22	49	-47	6	16	0
2018 t/m 2029		Huur - meergezins						Totaal
		t/m 424	424-510	510-651	651-720	720-970	vanaf 970	
Monster	Voorraad 2018	84	171	234	234	103	120	946
	Nieuwbouw	6	567	136	116	145	0	970
	Sloop	-6	0	0	-4	0	-4	-14
	Van huur naar koop	-9	-6	-4	0	-6	0	-25
	Prijsaanpassing	-12	-86	95	-19	15	7	0
2018 t/m 2029		Koop - eengezins						Totaal
		t/m 150 dzd	15-185 dzd	185-235 dzd	235-325 dzd	325-435 dzd	vanaf 435 dzd	
Monster	Voorraad 2018	35	147	889	1.457	310	536	3.374
	Nieuwbouw	0	267	12	300	554	397	1.530
	Sloop	0	0	-1	0	0	0	-1
	Van huur naar koop	8	86	4	0	0	0	98
	Prijsaanpassing	0	0	0	0	0	0	0
2018 t/m 2029		Koop - meergezins						Totaal
		t/m 150 dzd	15-185 dzd	185-235 dzd	235-325 dzd	325-435 dzd	vanaf 435 dzd	
Monster	Voorraad 2018	26	144	139	139	20	6	474
	Nieuwbouw	128	168	303	139	182	1	921
	Sloop	0	0	0	0	0	0	0
	Van huur naar koop	15	4	6	0	0	0	25
	Prijsaanpassing	0	0	0	0	0	0	0



WESTLAND 2021-2022

HONSELERSDIJK

2018 t/m 2029		Huur - eengezins						Totaal
		t/m 424	424-510	510-651	651-720	720-970	vanaf 970	
Honselersdijk	Voorraad 2018	28	65	141	193	95	98	620
	Nieuwbouw	0	0	0	0	0	0	0
	Sloop	-3	-4	0	-36	-4	-6	-53
	Van huur naar koop	-5	0	-5	-32	0	0	-42
	Prijsaanpassing	-5	-14	16	-10	6	7	0
2018 t/m 2029		Huur - meergezins						Totaal
		t/m 424	424-510	510-651	651-720	720-970	vanaf 970	
Honselersdijk	Voorraad 2018	12	70	98	69	30	11	290
	Nieuwbouw	0	0	0	0	0	0	0
	Sloop	0	0	0	0	0	0	0
	Van huur naar koop	0	-2	-2	-1	0	0	-5
	Prijsaanpassing	-3	-10	20	-13	6	0	0
2018 t/m 2029		Koop - eengezins						Totaal
		t/m 150 dzd	15--185 dzd	185-235 dzd	235-325 dzd	325-435 dzd	vanaf 435 dzd	
Honselersdijk	Voorraad 2018	21	95	404	648	162	495	1.825
	Nieuwbouw	0	0	0	0	0	0	0
	Sloop	0	0	0	0	0	0	0
	Van huur naar koop	5	37	0	0	0	0	42
	Prijsaanpassing	0	0	0	0	0	0	0
2018 t/m 2029		Koop - meergezins						Totaal
		t/m 150 dzd	15--185 dzd	185-235 dzd	235-325 dzd	325-435 dzd	vanaf 435 dzd	
Honselersdijk	Voorraad 2018	20	35	81	49	5	7	197
	Nieuwbouw	0	0	0	0	0	0	0
	Sloop	0	0	0	0	0	0	0
	Van huur naar koop	2	3	0	0	0	0	5
	Prijsaanpassing	0	0	0	0	0	0	0



WESTLAND 2021-2022

POELDIJK

2018 t/m 2029		Huur - eengezins						Totaal
		t/m 424	424-510	510-651	651-720	720-970	vanaf 970	
Poeldijk	Voorraad 2018	32	24	65	170	101	65	457
	Nieuwbouw	0	0	0	0	0	0	0
	Sloop	-2	-2	-2	-47	-1	-4	-58
	Van huur naar koop	-11	-1	-9	-18	-1	-1	-41
	Prijsaanpassing	-5	-6	27	-30	5	9	0
2018 t/m 2029		Huur - meergezins						Totaal
		t/m 424	424-510	510-651	651-720	720-970	vanaf 970	
Poeldijk	Voorraad 2018	19	167	274	131	43	26	660
	Nieuwbouw	0	179	42	40	49	0	310
	Sloop	-1	0	0	0	0	0	-1
	Van huur naar koop	-9	-3	-2	-4	-1	-1	-20
	Prijsaanpassing	-2	-52	43	-11	16	6	0
2018 t/m 2029		Koop - eengezins						Totaal
		t/m 150 dzd	15--185 dzd	185-235 dzd	235-325 dzd	325-435 dzd	vanaf 435 dzd	
Poeldijk	Voorraad 2018	29	72	202	649	132	294	1.378
	Nieuwbouw	0	89	0	89	209	143	530
	Sloop	0	-1	0	0	0	0	-1
	Van huur naar koop	12	27	1	1	0	0	41
	Prijsaanpassing	0	0	0	0	0	0	0
2018 t/m 2029		Koop - meergezins						Totaal
		t/m 150 dzd	15--185 dzd	185-235 dzd	235-325 dzd	325-435 dzd	vanaf 435 dzd	
Poeldijk	Voorraad 2018	43	65	45	18	15	11	197
	Nieuwbouw	43	57	112	54	72	0	338
	Sloop	0	0	0	0	0	0	0
	Van huur naar koop	12	6	1	1	0	0	20
	Prijsaanpassing	0	0	0	0	0	0	0



WESTLAND 2021-2022

MAASDIJK

2018 t/m 2029		Huur - eengezins						Totaal
		t/m 424	424-510	510-651	651-720	720-970	vanaf 970	
Maasdijk	Voorraad 2018	7	42	64	115	101	65	394
	Nieuwbouw	0	0	0	0	1	0	1
	Sloop	0	-1	-4	-1	-1	-1	-8
	Van huur naar koop	-6	-2	-1	0	0	-1	-10
	Prijsaanpassing	0	-7	17	-18	3	5	0
2018 t/m 2029		Huur - meergezins						Totaal
		t/m 424	424-510	510-651	651-720	720-970	vanaf 970	
Maasdijk	Voorraad 2018	33	19	17	20	10	1	100
	Nieuwbouw	0	1	0	0	0	1	2
	Sloop	0	-1	0	0	0	0	-1
	Van huur naar koop	-7	-3	0	0	-1	0	-11
	Prijsaanpassing	0	0	-1	-1	1	1	0
2018 t/m 2029		Koop - eengezins						Totaal
		t/m 150 dzd	15--185 dzd	185-235 dzd	235-325 dzd	325-435 dzd	vanaf 435 dzd	
Maasdijk	Voorraad 2018	19	48	243	398	94	290	1.092
	Nieuwbouw	0	1	0	0	0	1	2
	Sloop	-3	-1	-5	0	-1	-2	-12
	Van huur naar koop	8	1	0	1	0	0	10
	Prijsaanpassing	0	0	0	0	0	0	0
2018 t/m 2029		Koop - meergezins						Totaal
		t/m 150 dzd	15--185 dzd	185-235 dzd	235-325 dzd	325-435 dzd	vanaf 435 dzd	
Maasdijk	Voorraad 2018	1	15	27	12	0	0	55
	Nieuwbouw	0	1	0	1	1	0	3
	Sloop	-1	0	0	0	0	0	-1
	Van huur naar koop	10	0	1	0	0	0	11
	Prijsaanpassing	0	0	0	0	0	0	0

k



WESTLAND 2021-2022

KWINTSHEUL

2018 t/m 2029		Huur - eengezins						Totaal
		t/m 424	424-510	510-651	651-720	720-970	vanaf 970	
Kwintsheul	Voorraad 2018	1	25	102	59	38	37	262
	Nieuwbouw	0	9	0	0	38	3	50
	Sloop	0	0	-2	-1	-1	-1	-5
	Van huur naar koop	-1	-5	0	0	0	-2	-8
	Prijsaanpassing	0	-8	-2	0	5	5	0
2018 t/m 2029		Huur - meergezins						Totaal
		t/m 424	424-510	510-651	651-720	720-970	vanaf 970	
Kwintsheul	Voorraad 2018	37	43	69	15	12	4	180
	Nieuwbouw	0	68	23	15	15	11	132
	Sloop	-3	0	-1	0	0	0	-4
	Van huur naar koop	-8	-1	-2	-2	0	-1	-14
	Prijsaanpassing	-4	-10	10	2	2	0	0
2018 t/m 2029		Koop - eengezins						Totaal
		t/m 150 dzd	15--185 dzd	185-235 dzd	235-325 dzd	325-435 dzd	vanaf 435 dzd	
Kwintsheul	Voorraad 2018	0	47	306	327	58	234	972
	Nieuwbouw	0	67	30	68	46	147	358
	Sloop	0	-2	-2	-2	0	-1	-7
	Van huur naar koop	6	0	0	2	0	0	8
	Prijsaanpassing	0	0	0	0	0	0	0
2018 t/m 2029		Koop - meergezins						Totaal
		t/m 150 dzd	15--185 dzd	185-235 dzd	235-325 dzd	325-435 dzd	vanaf 435 dzd	
Kwintsheul	Voorraad 2018	3	30	33	16	0	2	84
	Nieuwbouw	13	41	2	13	19	4	92
	Sloop	-1	-3	-1	-1	0	0	-6
	Van huur naar koop	9	4	0	1	0	0	14
	Prijsaanpassing	0	0	0	0	0	0	0