

Woonagenda

Gemeente Leidschendam-Voorburg

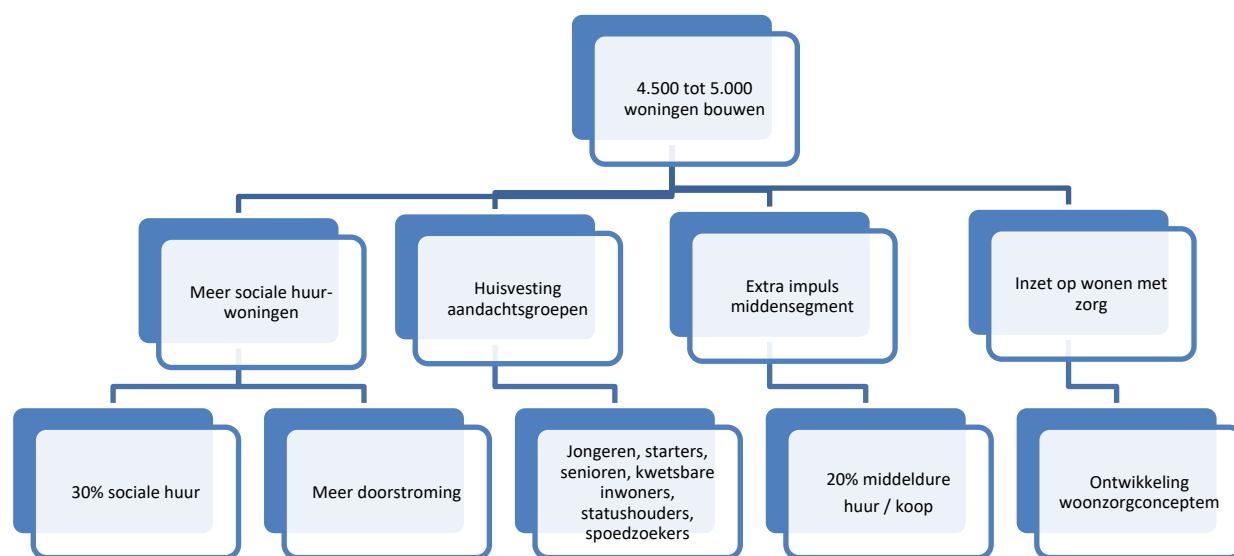
2024 t/m 2027

Inhoud

Inleiding	3
1. Meer betaalbare huurwoningen	6
1.1 Sturen op sociale huurwoningen voor jongeren en starters	7
1.2 Maatregelen sociaal en middensegment	8
1.2.1 Verordening sociale en middeldure woningbouw Leidschendam-Voorburg	8
1.2.2 Vereveningsfonds sociale woningbouw	9
1.3 Taskforce Sociale woningbouw	9
1.4 Stimuleren doorstroming	10
1.4.1 Doorstroommakelaar	10
1.4.2 Inzet lokaal maatwerk	10
1.5 Realisatie woningbouw	10
1.5.1 Risico's	11
1.5.2 Kansen	11
1.6 Sturing woningtoewijzing	12
1.7 Woningsplitsing en kamerverhuur	12
2. Huisvesting aandachtsgroepen	12
2.1 Aanpassing Huisvestingsverordening	13
2.2 Directe bemiddeling uitstromers	13
2.3 Huisvesting statushouders	14
2.4 Labeling 55+-wooncomplexen	15
2.5 Woningaanpassing	15
2.6 Ontwikkeling woonzorgconcepten	15
2.7 Inzet noodwoningen	16
2.8 Continuering toewijzing woonwagenbewoners	16
3. Kwaliteit woonomgeving	16
3.1 Evenwichtigere verdeling woningtypen	17
3.2 Wijkgericht werken en leefbaarheid	17
3.3 Sturing op woningsplitsing en kamerverhuur	17
3.4 Opkoopbescherming	17
3.5 Continuïteit sociale huurwoningvoorraad	18
3.6 Goed verhuurderschap	18
4. Samenwerking	19
4.1 Platform ruimtevragers	19
4.2 Meer vakmensen voor woningbouw en infra	19
5. Samenvatting en monitoring	20
5.1 Acties wonen 2024-2027	20
5.2 Indicatoren monitoring	20

Inleiding

De Woonagenda gemeente Leidschendam-Voorburg 2024-2027 is per 1 januari 2024 het uitvoeringsprogramma voor het gemeentelijk woonbeleid. De Woonagenda is ontwikkeld binnen het beleidskader van het Kompas voor de Leefomgeving, de Bouwsteen groene woongemeente 2040, de Woonzorgvisie Leidschendam-Voorburg 2022-2030 en het financiële kader van beschikbare middelen. De Woonagenda formuleert geen nieuw beleid of nieuwe ambities, maar vormt een uitvoeringsprogramma voor de overbruggingsperiode tot vaststelling van de Omgevingsvisie. In de Woonagenda is een set aan maatregelen beschreven waarmee het college de komende jaren inzet op de uitvoering van de woonopgaven. De bevoegdheid voor het vaststellen van de Woonagenda ligt bij het college. De Omgevingsvisie mondt onder andere uit in zogeheten Omgevingsprogramma's voor gekozen thema's en/of gebieden. De activiteiten uit de Woonagenda krijgen te zijner tijd een plek in een of meerdere Omgevingsprogramma's. De vaststelling van de Omgevingsvisie kan aanleiding geven tot aanpassing van de acties in de Woonagenda.



Kompas voor de leefomgeving Leidschendam-Voorburg 2019

- Aantrekkelijk en breed toegankelijk woonaanbod;
- Voorzien in voldoende sociale woningbouw en aanbod voor kleinere huishoudens, jong en oud;
- Gevarieerde en gedifferentieerde, levensloopbestendige woonwijken met voldoende betaalbare woningen.

Bouwsteen groene woongemeente Leidschendam-Voorburg 2021

- Ruimte voor woningbouw van 4.500 tot 5.000 woningen tot 2040;
- Niet bouwen in het groen (uitwerking kompas: kwaliteit boven kwantiteit);
- Functies parkeren, economie, zorg gaan niet ten koste van groen of woningen.

Woonzorgvisie Leidschendam-Voorburg 2022 t/m 2030

- Inwoners kunnen zo lang mogelijk regie over hun eigen leven houden en zelfstandig functioneren;
- Meer mensen zijn in staat begeleid (weer) en langer zelfstandig thuis te wonen;
- Voldoende kwalitatief geschikte woningen voor de verschillende doelgroepen.

In deze Woonagenda staan de acties van het college om de ambities van het woonbeleid te realiseren in de periode 2024 t/m 2027. Deze acties zijn beschreven en onderbouwd met een korte analyse in vier hoofdstukken:

1. Meer sociale huurwoningen
2. Huisvesting aandachtsgroepen
3. Kwaliteit van de woonomgeving
4. Samenwerking

De woningbouwopgave in Nederland is in de afgelopen jaren ingrijpend veranderd. Prijzen van koop- en particuliere huurwoningen zijn flink gestegen. De bevolking is sterk gegroeid en groeit door. De vraag naar woningen is groot, het aanbod beperkt. Het oplossen van het woningtekort vraagt om de bouw van nieuwe en het behoud van bestaande woningen. Om op korte termijn te kunnen doorbouwen en plannen in de periode tot en met 2030 te kunnen realiseren is het nodig keuzes te maken en gerichte maatregelen in te zetten¹.

Over de ambitie van de woningbouwopgave heeft de gemeente Leidschendam-Voorburg met de gemeenten en de woningcorporaties in de Woningmarktregio Haaglanden in maart 2023 afspraken gemaakt in de gezamenlijk ondertekende Regionale Realisatieagenda Wonen Haaglanden (RRWH). Deze Realisatieagenda sluit aan op het Tussenakkoord, “Samenwerken aan een solide woningmarkt in Haaglanden – de eerste stap 2021-2030, december 2021”. Daarmee heeft Leidschendam-Voorburg zich vastgelegd om minimaal 750 doelgroepwoningen (vooral sociale huurwoningen) toe te voegen aan de woningvoorraad.

De ambitie in de RRWH is een woningbouwprogrammering die bestaat uit tweederde deel betaalbare woningen (goedkoop en middelduur), waarvan de helft door woningcorporaties wordt gebouwd. Het streven is dat elke gemeente op termijn minimaal 30% sociale huurwoningen in haar woningvoorraad heeft. De geplande woningbouw in de regio Haaglanden voldoet nog niet aan de ambities in de RRWH. Hiervoor zijn extra inspanningen nodig. De gemeenten hebben in de RRWH voorwaarden gesteld, zoals meer middelen voor sociale woningen en personele capaciteit. De uitwerking van oplossingsrichtingen voor deze kritische succesfactoren is bespreekpunt van de Bestuurlijke Tafel Wonen van de Woningmarktregio Haaglanden.

Jaarlijks maakt de gemeente Leidschendam-Voorburg prestatieafspraken met de huurdersorganisaties en woningcorporaties in Leidschendam-Voorburg over de uitwerking van de acties in deze Woonagenda. Zowel de huurdersorganisaties als de woningcorporaties zijn nauw betrokken bij de opstelling van de Woonagenda.

¹ Uit: Regionale Realisatieagenda Wonen Haaglanden 2023

1. Meer betaalbare huurwoningen

De vraag naar betaalbare woningen neemt steeds verder toe, versterkt door de opgave voor de huisvesting van aandachtsgroepen. De investeringsruimte is – ook regionaal – beperkt door de hogere kosten voor nieuwbouw, een tekort aan gekwalificeerd personeel en de beschikbaarheid van materialen. Ook de komende jaren is de verwachting dat meer betaalbare woningen nodig zijn. De gemeente stuurt bij de ruimtelijke invulling van bestaande woningbouwlocaties waar mogelijk op de nieuwbouw van een substantieel aantal betaalbare woningen.

De ambities in het gemeentelijk woonbeleid om te komen tot meer sociale huurwoningen zijn uitgewerkt in de volgende acties in de periode 2024-2027:

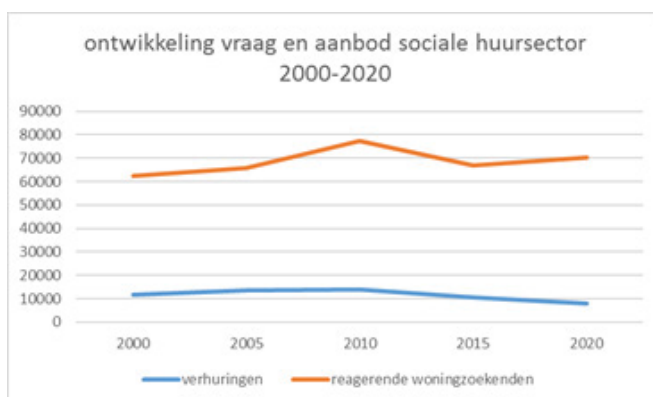
1. Sturen op sociale huurwoningen voor jongeren en starters
2. Maatregelen sociaal en middensegment
3. Taskforce sociale woningbouw
4. Stimuleren doorstroming
5. Versnelling woningbouw
6. Sturing woningtoewijzing
7. Woningsplitsing en kamerverhuur

De Bouwsteen groene woongemeente laat een aantal ontwikkelingen op de Leidschendam-Voorburgse woningmarkt zien.

- De beschikbare woningbouwlocaties tot 2040 liggen vooral op particuliere grond.
 - De wachttijden voor sociale huurwoningen lopen steeds verder op.
 - De vraag van aandachtsgroepen naar een woning zal de komende jaren nog verder toenemen.
- De uitstroom van inwoners uit een zorginstelling en de taakstelling voor de huisvesting van statushouders zorgen binnen deze groep voor de grootste vraag naar een woning.

De behoefte aan meer sociale huurwoningen is niet alleen urgent voor de reguliere woningzoekenden, maar ook voor de uitstroom uit asielzoekerscentra (statushouders) en zorginstellingen (uitstromers). Voor oudere inwoners van 55 jaar en ouder die willen verhuizen van een eengezinswoning naar een gelijkvloerse woning, moeten meer (levensloopbestendige) sociale huurappartementen worden gebouwd. Daarmee komen sociale huurwoningen voor (jonge) gezinnen vrij. De vraag en het aanbod aan sociale huurwoningen lopen steeds verder uiteen, zoals is te zien in de volgende tabel.

Tabel 1 Ontwikkeling vraag en aanbod sociale huursector (uit: Bouwsteen groene woongemeente)



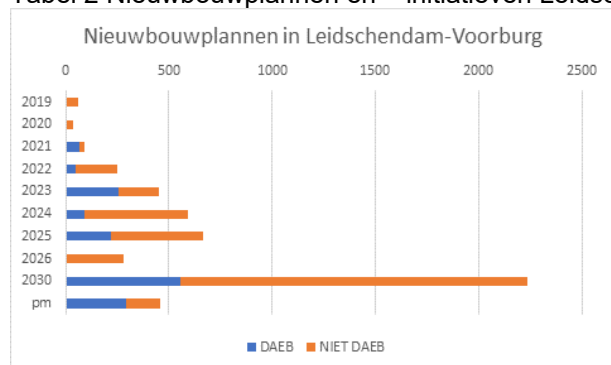
De wachtduur voor inwoners die zich hebben ingeschreven voor een sociale huurwoning, is in de periode 2018-2022 gestegen van 46 naar 72 maanden.

De wachtduur voor deze woningen neemt vooral toe door stagnatie in de doorstroming, de toename van aandachtsgroepen en de afname van de sociale huurwoningvoorraad.

Uit de cijfers van de SVH blijkt dat 46% van de grote woningen en 39% van de kleine woningen in de regio Haaglanden in de periode 2022 tot halverwege 2023 zijn toegewezen aan urgente groepen (statushouders, medisch en sociaal urgenten en zorguitstromers via convenantwoningen). Dit betekent een verdere afname van het vrijkomende aanbod aan woningen. In het wetsvoorstel Versterking Regie Volkshuisvesting is voorgesteld een afgebakend deel van de aandachtsgroepen verplichte urgentie te geven. De huisvesting van statushouders verloopt in dit wetsvoorstel niet via urgentieregeling, maar via huidige wettelijke taakstelling statushouders.

Het aandeel corporatiewoningen in de woningvoorraad in Leidschendam-Voorburg is over de afgelopen 15 jaar gedaald van ca. 27% naar ca. 25%, terwijl het aantal koopwoningen is gestegen. Dit is ook terug te zien in de volgende tabel met de geplande bouw van woningen in het goedkope en dure segment.

Tabel 2 Nieuwbouwplannen en – initiatieven Leidschendam-Voorburg



1.1 Sturen op sociale huurwoningen voor jongeren en starters

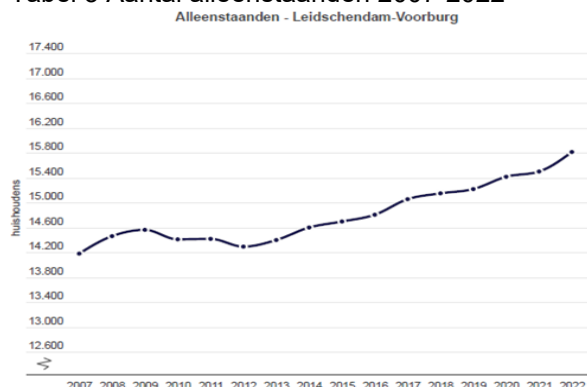
Om meer sociale huurwoningen voor jongeren en starters te kunnen toevoegen in Leidschendam-Voorburg zet de gemeente in op:

- Het bouwen van meer kleine sociale huurwoningen van minimaal 24 m² met een huurprijs onder de aftoppingsgrens voor de huisvesting van specifieke doelgroepen.
- Het onderzoeken van de mogelijkheid om startersleningen opnieuw in te voeren.
- Het stimuleren van jongerenhuisvesting.

Met de bouw van kleinere woningen kunnen meer sociale huurwoningen worden gebouwd om onder meer jongeren en starters te huisvesten. De groep starters heeft met een wachttijd van 80 maanden de langste wachtduur. Jongeren moeten vaak langer thuis blijven wonen. In Stompwijk is behoefte aan betaalbare woningen voor jongeren die geen passende woning kunnen vinden. Een starterslening kan de bereikbaarheid van een koopwoning voor starters vergemakkelijken.

De behoefte ontstaat aan meer en kleinere woningen, met name appartementen in plaats van eengezinswoningen. Werkende jongeren zijn veelal eenpersoons-huishoudens. Gemeentebreed groeit het aantal eenpersoonshuishouders gestaag, zoals te zien in de volgende tabel.

Tabel 3 Aantal alleenstaanden 2007-2022



Bron: Gemeente Leidschendam-Voorburg, BRP

1.2 Maatregelen sociaal en middensegment

Gezien het toenemende tekort aan sociale huurwoningen stelt de gemeente sinds 2018 bij ieder particulier woningbouwplan een aandeel van minimaal 30% sociale huurwoningen verplicht. Door het beperkte aanbod aan middeldure huurwoningen in Leidschendam-Voorburg geldt tevens bij elke nieuw particulier woningbouwinitiatief de plicht om minimaal 20% middelduur te bouwen. Dit is vastgelegd in de Verordening sociale en middeldure woningbouw Leidschendam-Voorburg 2022. Meer woningen in het middeldure segment kan de doorstroming uit de sociale woningvoorraad stimuleren en daarmee de slaagkans op een sociale huurwoning vergroten.

1.2.1 Verordening sociale en middeldure woningbouw Leidschendam-Voorburg

In de Verordening sociale en middeldure woningbouw Leidschendam-Voorburg 2022 (hierna: de verordening) stelt de gemeente Leidschendam-Voorburg voorwaarden aan sociale en middeldure woningbouw door marktpartijen:

- Minimaal 30% sociale huurwoningen en 20% middeldure huur- of koopwoningen bij nieuwbouw vanaf 10 woningen;
- Vanaf 30 woningen neemt een woningcorporatie de sociale en/of middeldure huurwoningen over van de ontwikkelaar;
- Voor woningbouwplannen met 30 of minder woningen kan het college besluiten om sociale huur te vervangen door sociale koop;
- Het college kan meerdere initiatieven tot woningbouw in samenhang met elkaar bezien;
- Voor sociale huurwoningen onder de aftoppingsgrens bedoeld voor specifieke groepen kan het college instemmen met kleinere woningen vanaf 24 m²;
- Sociale huurwoningen hebben een gebruiksoppervlak van minimaal 55 m², middeldure huur-/koopwoningen minimaal 75 m²;
- Overleg met gemeente en een woningcorporatie; zo spoedig mogelijk na indiening van het initiatief tot woningbouw voert de initiatiefnemer tot woningbouw overleg met de gemeente en de woningcorporaties;
- De maximum huur- en koopprijzen zijn regionaal vastgesteld;
- De exploitatieperiode voor sociale en middeldure huurwoningen is minimaal 25 jaar.

Uitgangspunt is het overdragen van de exploitatie van sociale huurwoningen aan een woningcorporatie. Specifieke doelgroepen als uitstromers en statushouders krijgen op deze manier toegang tot sociale huurwoningen. Daarom stuurt de gemeente met de verordening op afstemming met de woningcorporaties direct na indiening van een initiatief tot woningbouw.

Bij exploitatie van de sociale huurwoningen door een commerciële partij worden de genoemde voorwaarden vastgelegd in een privaatrechtelijke overeenkomst tussen de gemeente en de initiatiefnemer. De gemeente toetst driejaarlijks de huurprijzen van sociale huurwoningen.

1.2.2 Vereveningsfonds sociale woningbouw

Vanaf 2018 heeft de gemeente de reserve Sociale Woningbouw – hierna te noemen vereveningsfonds – ingesteld. Doel is het inbouwen van een financiële prikkel voor beleggers en ontwikkelaars om zoveel mogelijk sociale huurwoningen te realiseren. De uitgangspunten van het vereveningsfonds zijn de volgende:

- Het vereveningsfonds is bestemd voor het zo nodig afkopen van het verplichte aandeel van 30% sociale huurwoningen bij nieuwbouw en het toekennen van subsidie voor het realiseren van meer sociale huurwoningen.
- Bij nieuwbouw van minder dan 10 woningen vervalt het verplichte aandeel sociale huurwoningen op grond van de verordening.
- Bij bouwplannen met 10 of meer woningen is een jaarlijks geïndexeerde afkoopsom per niet-gerealiseerde sociale huurwoning verplicht.
- Indien het woningbouwplan meer dan 30% sociale woningbouw omvat, kan de gemeente bij voldoende saldo van het vereveningsfonds een subsidie, gelijk aan de hoogte van de afkoopsom, verlenen voor deze extra sociale huurwoningen.

Het afkopen van sociale huurwoningen is alleen mogelijk als de initiatiefnemer met gegronde redenen kan aantonen dat het bouwplan met het verplichte aandeel sociale huurwoningen niet haalbaar is.

1.3 Taskforce Sociale woningbouw

In Leidschendam-Voorburg werken de gemeente en de woningcorporaties Vidomes en WoonInvest sinds eind 2018 samen aan de realisatie van de sociale woningbouwopgave in de Taskforce Sociale woningbouw. Dit is vastgelegd in de prestatieafspraken. Doel is te komen tot versnelling van sociale woningbouw en uitbreiding van het aantal locaties hiervoor. In het Bestuurlijk Overleg Wonen Leidschendam-Voorburg maken partijen afspraken over:

- a. de bouw van de DAEB-woningen per woningcorporatie in de periode tot 2030;
- b. de woningbouwprojecten waarin WoonInvest en/of Vidomes het sociale programma voor hun rekening nemen.
- c. de extra mogelijkheden om de omvang van de doelgroepvoorraad te verhogen;
- d. de spreiding van de doelgroepvoorraad binnen de gemeente;
- e. het signaleren van en het oplossen van knelpunten bij de realisatie van sociale woningbouw.

De doelgroepvoorraad betreft sociale huurwoningen van woningcorporaties en particulieren en goedkope koopwoningen (tot ca. € 200.000).

De samenwerking in de Taskforce zorgt ervoor dat de woningcorporaties vroegtijdig op de hoogte zijn van de nieuwe woningbouwontwikkelingen, weten wat er speelt en knelpunten kunnen bespreken waar zij tegenaan lopen. De Taskforce functioneert tevens als lokale Bouwtafel volgens de afspraken in de RRWH. Deze Bouwtafel kan het gesprek aangaan met partijen die een bijdrage kunnen leveren aan de realisatie dan wel versnelling van de woningbouw en kan knelpunten agenderen op de regionale Bestuurlijke Tafel Wonen Haaglanden.

1.4 Stimuleren doorstroming

Voor het stimuleren van doorstroming voert de gemeente de volgende acties uit:

1. Doorstroommakelaar
2. Inzet Lokaal maatwerk

Voor het bevorderen van de doorstroming zijn zowel meer sociale huurwoningen als middeldure huurwoningen nodig. Voor inwoners die zogenaamd “scheef” wonen in een sociale huurwoning, kan een middeldure huurwoning uitkomst bieden.

Naast het bouwen van woningen stuurt de gemeente op doorstroming en het in gang zetten van verhuisketens, zodat meer geschikte woningen vrijkomen voor woningzoekenden die geen passende woning kunnen vinden.

1.4.1 Doorstroommakelaar

Samen met de twee grootste woningcorporaties financiert de gemeente sinds oktober 2021 een doorstroommakelaar. De financiering vanuit de gemeente loopt tot 2027. Het doel van de doorstroommakelaar is:

- het bevorderen van doorstroming van bewoners die wonen in een woning die niet geschikt is voor hen, naar een woning die wel geschikt is.
- het vrijmaken van schaarse woningen.

Onder schaarse woningen vallen eengezinswoningen en alle andere woningen met een oppervlak van 80m² of groter (4 kamers). De doorstroommakelaar past met behulp van een klein budget maatwerk toe om de verhuizing te realiseren.

Goedkoop scheefwonen beperkt de beschikbaarheid van woonruimten voor de lage inkomensgroepen. Tegelijkertijd zien de woningcorporaties een positieve invloed van scheefwonen op de diversiteit aan bewoners van sociale wooncomplexen.

In Leidschendam-Voorburg wordt ca. 10% (2021) van de corporatiewoningen goedkoop scheef bewoond. Zie voor meer informatie de Raadsbrief Informeren over scheefwonen d.d. 12 november 2019.

1.4.2 Inzet lokaal maatwerk

De gemeente zet in op het stimuleren van Lokaal maatwerk bij woningtoewijzing. Dit instrument kunnen de woningcorporaties toepassen voor maximaal 25% van het totaal aantal verhuringen van sociale huurwoningen. Lokaal maatwerk geldt vooral voor doorstromers uit een sociale huurwoning van de woningcorporaties in Leidschendam-Voorburg. Doel is het vrijspelen van grote woningen, voorstromen en het tegengaan van scheefwonen. Zo kunnen oudere huurders in een portiekflat met voorrang naar de begane grond verhuizen wanneer zij slechter ter been worden.

1.5 Realisatie woningbouw

In de RRWH zijn de lopende woningbouwprojecten en -initiatieven in Leidschendam-Voorburg opgenomen. De opgave in de agenda sluit aan op het woonbeleid van de gemeente.

Eén van de afspraken in de RRWH is een versnelling van de woningbouw: het sneller, slimmer en efficiënter inrichten van processen en procedures bij de realisatie van woningbouw. Met de huidige regelgeving voor woningbouw en beperkte personele capaciteit kunnen de gemeenten in Haaglanden onvoldoende vaart maken. De RRWH is gebaseerd op het Tussenakkoord, waarmee Leidschendam-Voorburg zich heeft vastgelegd om tot 2030 minimaal 750 doelgroepwoningen toe te voegen aan de woningvoorraad.

In de Prestatieafspraken sociaal wonen Leidschendam-Voorburg 2022 t/m 2025 hebben de gemeente, de huurdersorganisaties en de woningcorporaties afgesproken dat zij zich tot het uiterste inspannen om te voldoen aan deze sociale woningbouwopgave. De woningcorporaties zoeken samenwerking met ontwikkelaars bij nieuwbouw van woningen, waarbij de gemeente de onderlinge samenwerking bevordert.

Het realiseren van nieuwe woningen in een sterk verstedelijkt gebied leidt tot uitdagingen op het vlak van onder meer parkeren en openbare ruimte. De recent vastgestelde Nota Parkeernormen geeft al meer flexibiliteit voor nieuwe bouwlocaties. Daarnaast zal de Omgevingsvisie kaders moet bieden om van geval tot geval de best passende ruimtelijke keuzes te maken.

De Bouwsteen groene woongemeente Leidschendam-Voorburg geeft tot 2040 een overzicht van de zachte en harde woningbouwplannen. Het aantal op te leveren sociale huurwoningen in de perioden 2021-2030 bedraagt conform de afspraak in het Tussenakkoord minimaal 750 sociale huurwoningen. Er staat veel 'geprogrammeerd' voor oplevering in 2030 (dus nog zacht is) en dat een behoorlijk aandeel van het sociale programma door particuliere partijen wordt ontwikkeld. Voor een deel van deze projecten zijn concrete afspraken gemaakt over de betrokkenheid van de woningcorporaties. De redenen hiervoor zijn:

- De initiatiefnemer wil vastgoed ontwikkelen voor eigen portefeuille of heeft al bindende afspraken gemaakt met een belegger.
- Het initiatief dateert van voor de Beleidsregels woningbouw 2017 en de Verordening sociale en middeldure woningbouw Leidschendam-Voorburg 2020.

In de Taskforce sociale woningbouw Leidschendam-Voorburg maken de gemeente en de woningcorporaties afspraken over extra mogelijkheden om de omvang van de doelgroepvoorraad te verhogen (zie ook onder 1.3).

1.5.1 Risico's

Voor de bouw van sociale huurwoningen beschikken de gemeente en de woningcorporaties over onvoldoende geld en grondposities. Daarnaast is de ontwikkelruimte in Leidschendam-Voorburg gering en lopen woningplannen vertraging op door langlopende procedures.

1.5.2 Kansen

In bestaande wijken is soms ruimte voor (kleinschalige) verdichting door middel van optopping in combinatie met verduurzaming.

De provincie Zuid-Holland, deelnemende woningcorporaties en gemeenten in de regio Haaglanden werken samen in Bouwstroom Haaglanden. Doel is tegen aanvaardbare kosten voldoende betaalbare goede en energiezuinige woningen bouwen en exploiteren. Voor nieuwbouw worden belangrijke stappen gezet op het gebied van industrieel en conceptueel bouwen. De ontwikkeling van de Bouwstroom biedt kansen om meer woningen te realiseren voor hetzelfde geld. Met de uitontwikkelde concepten kan snel worden gebouwd. De deelnemende woningcorporaties willen gezamenlijk 2.000 conceptwoningen realiseren binnen de regio Haaglanden in de periode tot 2028. Het gaat om verschillende woningtypes, zoals appartementen met 1, 2 of 3 slaapkamers. Deze standaardisatie betekent zeker niet dat deze woningen er allemaal hetzelfde uitzien. Per locatie worden de woningen met een aan de plek aangepaste eigen identiteit en verschijningsvorm geplaatst.

1.6 Sturing woningtoewijzing

Een wetsvoorstel tot wijziging van de Huisvestingswet 2014 regelt dat gemeenten mogen bepalen hoe zij 50% van nieuw te bouwen huurwoningen en koopwoningen tot de NHG-grens verdelen tussen mensen met een economische, maatschappelijke of een lokale binding. Ook mogen gemeenten de gehele 50% toewijzen aan inwoners van de eigen gemeente. Ook mogen gemeenten specifieke beroepen aanmerken als cruciaal, zodat zij die beroepen kunnen helpen bij het vinden van een woning.

In regionaal verband is eerder besloten woningbouwprojecten van particulieren onder de aandacht te brengen van woningzoekenden die ingeschreven staan op Woonnet-Haaglanden. Dat kan op projectniveau. Gezien de Belastingwetgeving is het echter niet mogelijk voor particuliere beleggers om sociale huurwoningen via Woonnet Haaglanden te verhuren.

De gemeente onderzoekt de mogelijkheden tot uitbreiding van de voorrangverlening bij de aankomende wijziging van de Huisvestingverordening onder andere ten aanzien van de huisvesting van maatschappelijke beroepsgroepen. Deze wijziging hangt samen met het wetsvoorstel Versterking Regie Volkshuisvesting.

1.7 Woningsplitsing en kamerverhuur

Het splitsen van woningen en verhuren van kamers dragen bij aan een oplossing voor de wooncrisis. De gemeente zet in op woningsplitsing en kamerverhuur voor het verruimen van de mogelijkheden binnen de bestaande woningvoorraad extra woonruimte te creëren. De gemeente heeft beleid ontwikkeld voor woningsplitsing en kamerverhuur. Toetsing vindt plaats aan de samenstelling van de woningvoorraad en de leefbaarheid in de woon- en leefomgeving.

[Kamers met Aandacht](#) (KmA) zoekt voor jongeren van 18-23 jaar die uitstromen uit (jeugd)zorg, dakloos zijn of dreigen te raken kamers bij particulieren in huur- en koopwoningen, waar naast ambulante begeleiding (via Wmo-indicatie vanuit de gemeente) ook informele steun aanwezig is. Inmiddels zijn er 62 gemeenten aangesloten. KmA richt zich op woonruimte voor jongeren via particuliere verhuurders. Hiermee wordt in deze fase van het leven van deze jongeren geen beroep gedaan om de beperkt vrijkomende (huur)woningen. Met de inzet van KmA stimuleert de gemeente dat meer jongeren eerder vanuit intramurale zorginstellingen of de maatschappelijke opvang uitstromen en het voor hen mogelijk maken om meer zelfstandig te kunnen gaan wonen.

De begeleidingskosten voor deze jongeren wordt nu vaak gefinancierd via de verlengde jeugdzorg of Beschermd Wonen. Bij uitstroom naar een KmA-plek kan de begeleiding via de Wmo worden gefinancierd en dit levert een flinke kostenbesparing op. Deze Wmo-begeleiding moet minimaal 6 maanden plaatsvinden. Na ongeveer 3 maanden is het traject terugverdiend in vergelijking met verlengde jeugdzorg of Beschermd Wonen.

2. Huisvesting aandachtsgroepen

De ambities in het gemeentelijk woonbeleid voor het huisvesten van aandachtsgroepen zijn uitgewerkt in de volgende acties in de periode 2024-2027:

1. Aanpassing Huisvestingsverordening
2. Directe bemiddeling uitstromers
3. Huisvesting statushouders

4. Labeling 55+-wooncomplexen
5. Woningaanpassing
6. Ontwikkeling woonzorgconcepten
7. Inzet noodwoningen
8. Continuering toewijzing woonwagengebwoners

Naast de huisvesting van reguliere woningzoekenden die zijn aangewezen op een sociale huurwoning, is de gemeente verantwoordelijk voor de huisvesting van aandachtsgroepen: statushouders, (arbeids)migranten, kwetsbare (oudere) inwoners, de uitstroom uit Jeugdzorg, GGZ - en LVB -zorginstellingen, woonwagengebwoners en de maatschappelijke opvang van inwoners die dakloos zijn of dreigen te worden.

In de Huisvestingsverordening wordt de voorrangpositie van deze woningzoekenden geregeld. Deze zijn veelal aangewezen op een goedkope huurwoning, al dan niet met begeleiding. Voor deze groepen betekent goedkoop een huurprijs onder de aftoppingsgrens. Het bouwen van sociale huurwoningen met een huurprijs net onder de huurprijsgrens gaat voorbij aan de groep voor wie de woningnood het hoogst is en is aangewezen op een woning met een lagere huur.

Vanwege het tekort aan sociale huurwoningen stagneert de huisvesting van aandachtsgroepen. Mensen die bijvoorbeeld zelfstandig genoeg zijn om uit te stromen uit een zorginstelling, moeten wachten tot geschikte woonruimte beschikbaar is. Dit heeft grote financiële en maatschappelijke consequenties. Het gevolg is dat de zorgketen verstopt raakt en de instroom wordt belemmerd.

In de prestatieafspraken met de woningcorporaties worden afspraken gemaakt over de beschikbaarheid van woonruimten voor de aandachtsgroepen. De gemeente zet bij huisvesting van aandachtsgroepen en kwetsbare bewoners in op goede begeleiding en ondersteuning. In het rapport Aanbodontwikkeling Leidschendam-Voorburg, Explica, januari 2023 is onderzocht welk aandeel binnen de bestaande woningvoorraad van de woningcorporaties in 2023 naar verwachting wordt toegewezen aan bijzondere doelgroepen. De inschatting is dat dit 35% bedraagt. De gemeente zet zich samen met de woningcorporaties in om vanaf 2024 een maximale verdeling van het aanbod aan vrijkomende sociale huurwoningen voor reguliere woningzoekenden en aandachtsgroepen aan te houden.

2.1 Aanpassing Huisvestingsverordening

Het wetsvoorstel Versterking Regie Volkshuisvesting beoogt meer kansengelijkheid te creëren in de huisvesting van urgente aandachtsgroepen. Gemeenten worden verplicht een urgentieregeling als onderdeel van de Huisvestingsverordening op te nemen. Hierin wordt een aantal verplichte urgente categorieën opgenomen, ongeacht de mate van schaarste. Gemeenten krijgen de verplichting afspraken te maken met gemeenten in de regio over de verdeling van deze urgente groepen. In regionaal verband worden de noodzakelijke aanpassingen in de Huisvestingsverordening voorbereid. Hierbij wordt ook de woningtoewijzing aan maatschappelijke beroepsgroepen meegenomen. De raad is bevoegd om de Huisvestingsverordening aan te passen. Het college zal daartoe een voorstel doen aan de raad.

2.2 Directe bemiddeling uitstromers

De gemeente continueert de zogenaamde convenantwoningen in Leidschendam-Voorburg voor cliënten die uitstromen uit een zorginstelling.

In 2018 heeft de gemeente met drie sociale verhuurders in Leidschendam-Voorburg en een groot aantal zorgorganisaties het Convenant huisvesting kwetsbare groepen Leidschendam-Voorburg – hierna te noemen convenant – afgesloten. Dit convenant regelt de rechtstreekse woningtoewijzing aan inwoners met begeleiding.

Partijen werken samen op basis van deskundigheid en verantwoordelijkheid op het gebied van huisvesting en begeleiding van kwetsbare groepen. De afspraken in dit convenant zorgen voor een goede afstemming tussen vraag en aanbod van woningen in combinatie met de noodzakelijke begeleiding. De prognose voor het aantal benodigde woningen voor uitstromers is 72 woningen per jaar, zoals is te zien in de volgende tabel.

Tabel 4 Prognose benodigde woonruimte bijzondere doelgroepen 2022

	Uitstromers uit instellingen ¹	Statushouders	Overige voorrang	Totaal
Delft	153	44	76	273
Den Haag	724	229	272	1.225
Leidschendam-Voorburg	72	33	34	139
Midden-Delfland	10	8	10	28
Pijnacker-Nootdorp	23	24	6	53
Rijswijk	53	24	50	127
Wassenaar	12	12	18	42
Westland	63	47	2	112
Zoetermeer	140	53	122	315
Totaal	1.250	472	590	2.312

Cijfers gebaseerd op:

Uitstromers: afspraak verdeling door Bestuurlijke Tafel Wonen.

Statushouders: taakstelling 1^o helft 2022 maal twee gedeeld door 2,7 (= gemiddeld aantal personen per huishouden voor statushouders in 2020).

Overige voorrang: urgenten en bemiddelingen excl. herstructureringskandidaten o.b.v. cijfers 1^o helft 2021.

Het zoveel mogelijk zelfstandig functioneren van deze inwoners staat centraal. Passend wonen in een reguliere woning met de benodigde begeleiding in de wijk vormt de basis voor deelname aan de maatschappij en stabiliteit.

2.3 Huisvesting statushouders

In 2022 en 2023 kent Nederland een verhoogde instroom van mensen die asiel zoeken. Het merendeel van deze mensen mag in Nederland blijven en krijgt een asielstatus. Een gemeente moet daarna huisvesting aanbieden. Een direct gevolg van de verhoogde instroom van de afgelopen jaren, is dat de wettelijke taakstelling voor de huisvesting van statushouders ook significant toegenomen is. Pas na huisvesting door een gemeente kunnen statushouders een begin maken aan hun nieuwe start in Nederland via werk of onderwijs. De huisvesting is daarmee de voorwaarde voor een begin van de inburgering na een lange tijd van onzekerheid. De afgelopen jaren is er sprake van een verviervoudiging van de door het Rijk opgelegde taakstelling voor de huisvesting van statushouders (zie de volgende tabel). De verwachting is dat de taakstelling vanaf 2024 een doorgaande stijgende lijn te zien zal geven.

Tabel 5 Taakstelling huisvesting statushouders

2021	2022	2023
52	118	211

Bron: Rijksoverheid

De gemeente zet zich in om statushouders een woning aan te bieden. De taakstelling met het aantal statushouders dat het college moet huisvesten wordt elk half jaar door het Rijk vastgesteld. Dit aantal fluctueert veel. De taakstelling was in 2019 en 2020 gezakt naar 50 te huisvesten statushouders. In

2022 was de taakstelling gestegen naar 126 personen (inclusief achterstand). Deze taakstelling is door de nauwe samenwerking met de woningcorporaties en Vluchtelingenwerk gerealiseerd. In 2023 bedraagt deze taakstelling 211 statushouders.

De gemeente zet zich in op de volgende acties:

- a. Prestatieafspraken met de huurdersorganisaties en de woningcorporaties over de realisatie van de taakstelling. De gemeente voert periodiek gesprekken met de woningcorporaties over verhoging van het aanbod van corporatiewoningen aan statushouders;
- b. Onderzoek naar kansen van regionale matching;
- c. Inventarisatie particuliere verhuurders voor huisvesting van statushouders;
- d. Continuering woningdelen en uitbreiding kamergewijze verhuur waar mogelijk;
- e. Periodiek uitvoeringsoverleg tussen COA, woningcorporaties, en Vluchtelingenwerk;
- f. Onderzoek naar locaties om flexwoningen te realiseren.

2.4 Labeling 55+-wooncomplexen

De gemeente heeft in 2013 bij collegebesluit een aantal wooncomplexen van de woningcorporaties aangemerkt als 55+-woningen. Daarmee kunnen de corporaties rechtstreeks een woning toewijzen aan inwoners met een zorgvraag.

De woningcorporaties Vidomes en WoonInvest zijn tezamen met de zorgaanbieders Florence en WZH een pilot gestart om een aantal wooncomplexen in de nabijheid van zorgcentra te labelen voor ouderen met een zorgvraag. Doel was ouderen de kans te bieden zo lang mogelijk de regie over hun eigen leven te houden en zelfstandig te blijven wonen. Deze pilot biedt de mogelijkheid om geschikte woningen toe te wijzen aan ouderen met een zorgvraag in de nabijheid van zorgvoorzieningen. Aanleiding was dat er in de bestaande aanleunwoningen steeds meer mensen zonder een zorgvraag komen wonen, terwijl de zorgaanbieders een aanzienlijke wachtlijst hebben voor mensen met een zorgvraag.

De woningtoewijzing aan zorgdoelgroepen wordt na herijking binnen de kaders van de Huisvestingsverordening gereguleerd.

2.5 Woningaanpassing

De vergrijzing leidt tot een toenemende vraag naar toegankelijke woningen voor oudere inwoners van Leidschendam-Voorburg.

Met de Subsidieregeling Collectieve woningaanpassing Leidschendam-Voorburg zet Leidschendam-Voorburg zich samen met de sociale verhuurders in voor het levensloopbestendiger maken van gehele wooncomplexen, onder andere door het plaatsen van een lift, aanpassing van gemeenschappelijke ruimtes met automatische deurdrangers, ophogen van galerijen en collectieve stallingen voor scootmobiel. Door meerdere gehele wooncomplexen collectief aan te passen en te labelen als toegankelijke wooncomplexen kunnen inwoners die deze woningen nodig hebben, de woning toegewezen krijgen. Naast de collectieve aanpak van wooncomplexen van de sociale verhuurders investeert Leidschendam-Voorburg in de toegankelijkheid van woongebouwen van kleine Vereniging van Eigenaars.

2.6 Ontwikkeling woonzorgconcepten

Samen met sociale verhuurders en zorg- en welzijnsorganisaties zet Leidschendam-Voorburg zich in voor de totstandkoming van (innovatieve) woonzorgvormen voor inwoners met een zorgvraag binnen het bestaande woningbouwprogramma waar dat passend. Op twee woningbouwlocaties zijn plannen

tot integratie van wonen met zorg in de nieuwbouw van woningen: het project Van Ruysdaellaan te Leidschendam en het project Diaconessenhuis, Fonteynenburghlaan te Voorburg.

2.7 Inzet noodwoningen

De gemeente stimuleert de uitbreiding van noodwoningen voor uitgezette gezinnen en spoedzoekers. Leidschendam-Voorburg vindt het belangrijk dat er geen gezinnen met kinderen dakloos worden. Hiervoor zijn twee noodwoningen binnen onze gemeente beschikbaar. Deze noodwoningen zijn bestemd voor crisisopvang van (particuliere) gezinnen met minderjarige kinderen die dakloos zijn of worden en waar nog geen spoedige, structurele huisvesting in zicht is. Er is een tekort aan noodwoningen voor gezinnen met kinderen dat uit huis is gezet (veelal particuliere huurders). Het gevolg is dat zij tijdelijk in de noodopvangvoorziening in Den Haag – vaak een hotelkamer – worden geplaatst, mits er perspectief is op een permanente woning in onze gemeente. Gezien het tekort aan goedkope woningen ontbreekt dit perspectief vaak op korte termijn. De gemeente is in gesprek met de woningcorporaties over de inventarisatie en bezetting van de huidige noodwoningen. Als vervolg hierop onderzoeken de gemeente en de woningcorporaties mogelijke uitbreiding. WoonInvest is bereid een deel van haar mogelijk te ontwikkelen permanente woningen ter beschikking te stellen. Voorwaarde is een evaluatie en herijking van de huidige noodwoningen.

2.8 Continuering toewijzing woonwagenvolgers

In Leidschendam-Voorburg bevinden zich vier woonwagenvolgers: Hoveniersingel in Leidschendam, Watervolier in Stompwijk en Appelgaarde en Schipholboog in Voorburg. In totaal zijn er 34 standplaatsen.

De standplaatsen in Stompwijk zijn particulier eigendom. De overige standplaatsen worden (sociaal) verhuurd door de woningcorporaties en de gemeente. De corporaties verhuren ook woonwagens. Het aanbod aan woonwagenvolgers in de gemeente sluit kwalitatief en kwantitatief onvoldoende aan op de vraag. Dit knelpunt is input voor de ontwikkeling van woningbouwlocaties van de gemeente.

De toewijzing van woonwagenvolgers is geregeld in de Huisvestingsverordening. Een vrijkomende standplaats wordt toegewezen aan een standplaatszoekende op de wachtlijst. Hierbij wordt voorrang verleend aan familieleden van bewoners van de betreffende woonwagenvolger. Hiermee wordt de richtlijn gevolgd uit het landelijk Beleidskader Gemeentelijk woonwagenvolgers- en standplaatsenbeleid.

3. Kwaliteit woonomgeving

De ambities in het gemeentelijk woonbeleid op het gebied van de kwaliteit van de woonomgeving zijn uitgewerkt in de volgende acties in de periode 2024-2027:

1. Evenwichtigere verdeling woningtypen;
2. Wijkgericht werken en leefbaarheid;
3. Sturing op woningsplitsing en kamerverhuur;
4. Opkoopbescherming;
5. Continuïteit sociale huurwoningvoorraad;
6. Goed verhuurderschap.

3.1 Evenwichtigere verdeling woningtypen

Voor de leefbaarheid stuurt de gemeente Leidschendam-Voorburg op een evenwichtigere verdeling van goedkope en dure woningen in wijken en projecten dan nu het geval is. De gemeente stuurt in haar woningbouwprogramma op meer diversiteit in woningtypologieën. Dit doet de gemeente bij de afweging van elk nieuw initiatief tot woningbouw.

We bevorderen daarmee gemengde wijken om positieve effecten op de leefbaarheid en sociale cohesie te stimuleren. De gemeente kan bijvoorbeeld ontwikkelaars koppelen om op de juiste plek een wenselijk programma te bouwen.

Daarnaast worden sociale huurwoningen steeds meer ingezet voor de huisvesting van kwetsbare groepen, zoals inwoners met een zorgvraag of statushouders. Dit heeft invloed op de leefbaarheid in wooncomplexen en buurten en leidt vaak tot achteruitgang van de sociale cohesie.

3.2 Wijkgericht werken en leefbaarheid

Gezamenlijk hebben de gemeente, de huurdersorganisaties en een groot aantal maatschappelijke organisaties stappen gezet in de verbetering van de leefbaarheid in de aandachtswijken Prinsenhof en De Heuvel/ Amstelwijk via het Programma Sterk voor Noord. De woningcorporaties investeren in leefbaarheid door onder andere het ondersteunen van initiatieven van huurders. De woningcorporaties hebben wijkbeheerders en medewerkers sociaal beheer in dienst die de leefbaarheid in de wooncomplexen te stimuleren. De gemeentelijke gebiedsregisseurs zorgen samen met andere gemeentelijke afdelingen (o.a. Lokale Kamer) in de aandachtswijken voor samenwerking en overleg met de juiste instellingen en personen (woningcorporaties, handhaving, politie, zorg en welzijn) om problemen aan te pakken en op te lossen. In het licht van de Nationale prestatieafspraken werken partijen aan een wijkgerichte aanpak “Samenwerken zo doen we dat”. De opgave voor de gemeente is het maken van afspraken met woningcorporaties en andere partijen over de kwaliteit van woningen, aantallen en herstructurering. Ter verbetering van de veiligheid en leefbaarheid in kwetsbare gebieden dragen de woningcorporaties bij aan de leefbaarheid in deze gebieden, bijvoorbeeld door herstructurering.

De gemeente stelt in nauwe samenspraak met inwoners, Sport en Welzijn en de woningcorporaties wijkactieplannen op het gebied van veiligheid op. Ook richt de gemeente zich op het werven van buurtpreventieteams in wijken waar deze nog niet aanwezig zijn.

3.3 Sturing op woningsplitsing en kamerverhuur

Woningsplitsing en kamerverhuur kan ingrijpende gevolgen hebben voor de leefbaarheid in onze gemeente. Het kan leiden tot geluidsoverlast en extra parkeerdruk. Ook het ontbreken van een binding met de buurt, zeker bij korte verhuurperiodes, heeft effect op de woon- en leefomgeving. Vanaf 25 juni 2021 geldt in Leidschendam-Voorburg een vergunningplicht voor het splitsen van woningen in appartementen of kamers. Dit is geregeld in de Huisvestingsverordening en het Bestemmingsplan “Stedelijk”. Een vergunning voor kamerbewoning is verplicht vanaf drie personen. Uitgezonderd is inwoning en hospitabewoning, waarbij maximaal twee personen, onder voorwaarden, inwonen bij de hoofdbewoner.

Bij vergunningaanvragen toetst de gemeente niet alleen op de samenstelling van de woningvoorraad, maar ook op de leefbaarheid. De vergunningverlening mag niet leiden tot een onaanvaardbare inbreuk op de woon- en leefomgeving.

3.4 Opkoopbescherming

In Leidschendam-Voorburg is sprake van grote schaarste aan goedkope en middeldure koopwoningen. De slaagkansen van koopstarters en (lagere) middeninkomens op de koopmarkt

staan sterk onder druk. In nagenoeg alle wijken in Leidschendam-Voorburg is in de periode 2012-2021 het aanbod van betaalbare woningen fors gedaald door de aankoop van woningen met een koopsom tot € 325.000. Met name investeerders zijn actief in de aankoop van woningen in deze prijsklasse. Speculatie en ongebreidelde verhuur van betaalbare woningen draagt niet bij tot een leefbare buurt. Eigenaar-bewoners wonen doorgaans langer in een woning dan huurders van vrije sector huurwoningen. Daarom heeft de gemeente besloten tot het invoeren van opkoopbescherming per 1 juli 2023. Opkoopbescherming heeft tot doel:

- a. Kansen voor starters en middeninkomens te verbeteren door goedkope en middeldure koopwoningen te beschermen tegen verhuur;
- b. Meer koopwoningen te behouden voor mensen die er zelf in gaan wonen;
- c. Het opkopen van woningen in gewilde gebieden waar nodig te voorkomen;
- d. De sociale cohesie en daarmee de leefbaarheid in een buurt te vergroten.

Per 1 juli 2023 geldt voor de verhuur van woningen in Leidschendam-Voorburg een vergunningplicht opkoopbescherming. De regeling geldt zowel voor nieuwbouw als bestaande woningbouw. Een gemeentebrede opkoopbescherming voorkomt het uitwijken van investeerders naar aangrenzende wijken zonder opkoopbescherming.

3.5 Continuïteit sociale huurwoningvoorraad

De gemeente stuurt op het behoud van de goedkope en middeldure woningen in Leidschendam-Voorburg. Bij verordening is geregeld dat gedurende 25 jaar na oplevering van de nieuwbouw het niet is toegestaan de sociale en middeldure huurwoningen te verkopen aan een derde, tenzij verkoop geschiedt aan een toegelaten instelling. Dit is vastgelegd in de Prestatieafspraken sociaal wonen Leidschendam-Voorburg 2022 t/m 2025.

3.6 Goed verhuurderschap

De Wet Goed verhuurderschap is van toepassing op huurovereenkomsten die zijn ingegaan op of na 1 juli 2023. Deze wet beschermt woningzoekenden en huurders tegen ongewenst verhuurbedrag van:

- particuliere verhuurders
- verhuurbemiddelaars (bureaus die huurders in contact brengen met particuliere verhuurders)
- werkgevers die woningen voor buitenlandse werknemers verzorgen
- woningcorporaties

De Wet Goed Verhuurderschap verplicht gemeenten per 1 juli 2023 een Meldpunt Goed verhuurderschap in te richten. In de regio Haaglanden is afgesproken in 2024 een regionaal meldpunt in te richten. Vooralsnog heeft de gemeente Leidschendam-Voorburg een tijdelijk meldpunt. Dit Meldpunt staat op de website van de gemeente:

[Meldpunt goed verhuurderschap | Gemeente Leidschendam-Voorburg \(lv.nl\)](https://www.leidschendam-voorborg.nl/verhuurderschap)

Regels waaraan de verhuurder zich moet houden:

1. Verhuurder mag de huurder niet discrimineren
2. Verhuurder onthoudt zich van iedere vorm van intimidatie
3. Verhuurder brengt geen waarborgsom in rekening die hoger is dan 2x de huurprijs
4. Verhuurder legt de huurovereenkomst schriftelijk vast
5. Verhuurder verstrekt schriftelijk informatie aan de huurder over:
 - a. rechten en plichten van de huurder over de woning (die niet in het huurcontract staan)
 - b. de hoogte van de borg en wanneer huurders die terugkrijgen als het huurcontract stopt
 - c. contactinformatie waar de huurder de verhuurder kan bereiken

6. Verhuurder rekent alleen servicekosten die in de wet staan (Burgerlijk Wetboek art. 259 en 261 van Boek 7)
7. Verhuurbemiddelaars mogen geen bemiddelingskosten aan de huurder vragen

4. Samenwerking

De ambities in het gemeentelijk woonbeleid voor samenwerking zijn uitgewerkt in de volgende acties in de periode 2024-2027:

- Platform ruimtevragers: de gemeente verkent de mogelijkheden voor het inrichten van een breed platform voor ruimtevragers, zoals vastgoedeigenaren, ontwikkelaars, woningcorporaties en andere ruimtevragers om het bredere gesprek te voeren over gebiedsontwikkeling en verwezenlijking van de verschillende voorwaarden en ambities van de gemeente.
- Meer vakmensen voor woningbouw en infra: de bestaande samenwerking voor de inzet van leerling- en stagebouwplaatsen en het Platform Leerlingbouwplaatsen Leidschendam-Voorburg blijft de gemeente ondersteunen en continueren.

4.1 Platform ruimtevragers

Samenwerking met commerciële en maatschappelijke partners staat aan de basis van een meer gelijkwaardig speelveld in de uitvoering van de woningbouwopgaven.

4.2 Meer vakmensen voor woningbouw en infra

Stage- en/of leerlingbouwplaatsen zijn een middel om het vakmanschap in de bedrijfstak Bouw te vergroten en het arbeidsmarktperspectief van met name jongeren te verbreden.

Bouwend Nederland, Regio Randstad Zuid, het Corbulocollege, de Gemeente Leidschendam-Voorburg, Stichting Haagbouw, InstallatieWerk Zuid-Holland, de Schildersvakschool en de woningcorporaties Vidomes en WoonInvest hebben met elkaar het Convenant Leerlingbouwplaatsen Leidschendam-Voorburg afgesloten over de toeleiding naar en inzet van leerlingen en werkloze vakmensen bij bouwprojecten.

Het doel van dit convenant is het behoud en vergroten van de instroom van vakmensen in de bedrijfstak Bouw en het verstevigen van de opleidingsstructuur voor bouw en techniek in Leidschendam-Voorburg.

Partijen zetten zich in om jongeren en leerlingen in het onderwijs in aanraking te laten komen met de bouw en zorgen dat er een plek is om te leren in de bouw. Dit zijn de zogenaamde leerlingbouwplaatsen om praktijkervaring op te doen.

Iedere leerlingbouwplaats biedt kansen op een gekwalificeerde baan. De leerlingen zijn in dienst bij de opleidingsbedrijven en krijgen voor hun werkzaamheden een cao-loon uitbetaald. De opleidingsbedrijven verzorgen het begeleidingstraject voor de leerlingen op de stage- en/of leerlingbouwplaatsen.

5. Samenvatting en monitoring

5.1 Acties wonen 2024-2027

1. Meer betaalbare huurwoningen
 - a. Sturen op sociale huurwoningen voor jongeren en starters;
 - b. Onderzoek invoering startersleningen;
 - c. Maatregelen goedkoop en middensegment: 30% sociale huur en 20% middeldure huur/koop bij nieuwbouw; bij minder sociale huurwoningen is een afkoopsom verplicht, bij meer sociale huurwoningen is subsidie mogelijk;
 - d. Taskforce sociale woningbouw;
 - e. Stimuleren doorstroming;
 - i. Doorstroommakelaar
 - ii. Inzet Lokaal maatwerk
 - f. Versnelling woningbouw
2. Huisvesting aandachtsgroepen
 - a. Aanpassing huisvestingsverordening
 - b. Directe bemiddeling uitstromers
 - c. Huisvesting statushouders
 - d. Labeling 55+-wooncomplexen
 - e. Woningaanpassing
 - f. Ontwikkeling woonzorgconcepten
 - g. Inzet noodwoningen
 - h. Continuering toewijzing woonwagenbewoners
3. Kwaliteit woonomgeving
 - a. Evenwichtigere verdeling woningtypen;
 - b. Wijkgericht werken en leefbaarheid;
 - c. Sturing op woningsplitsing en kamerverhuur;
 - d. Opkoopbescherming;
 - e. Continuïteit betaalbare woningvoorraad;
 - f. Goed verhuurderschap.
4. Samenwerking
 - a. Platform ruimtevragers;
 - b. Meer vakmensen voor woningbouw.

5.2 Indicatoren monitoring

Voor het monitoren van de resultaten van de acties in deze Woonagenda gelden de volgende indicatoren:

- A. Meer betaalbare huurwoningen
 - Aantal gerealiseerde sociale en middeldure huurwoningen
 - Aantal geplande sociale en middeldure huurwoningen

- Aantal doorstromingen
- B. Aandachtsgroepen
 - Aantal gehuisveste uitstromers
 - Aantal gehuisveste statushouders
 - Spreiding van gehuisveste aandachtsgroepen
 - Aantal noodwoningen
 - Slaagkans woningzoekenden
- C. Kwaliteit woonomgeving
 - Buurtscore (Vitaliteitskaart) Wijkatlas Leidschendam-Voorburg
- D. Samenwerking
 - Uitvoeringsprogramma Platform
 - Continuering Platform Leerlingbouwplaatsen