

# *ASD*

## *Adviesraad Sociaal Domein Wassenaar*

Aan college van burgemeester en wethouders  
en gemeenteraad van de gemeente Wassenaar.

Johan de Wittstraat 45,  
2240 AL Wassenaar.

Wassenaar, 19 februari 2016.

betreft: advies Concept Woonvisie Wassenaar 2016 – 2019 (versie 25-01-2016)

### **Graag meer visie, strategie en ambitie**

Wonen heeft belangrijke raakvlakken met het sociale domein: woonmogelijkheden in je eigen dorp als starter; toch een zelfstandige woning kunnen bemachtigen ook al heb je een uitkering of een laag inkomen; lang zelfstandig kunnen wonen in een daarvoor geschikte woning ook al gaat je mobiliteit achteruit en heb je zorg nodig; misschien word je zo oud en/of gehandicapt dat je niet meer zelfstandig kunt wonen, dan is het wel erg plezierig als je in je eigen dorp dicht bij je kinderen en kennissenkring verzorgd en verpleegd kunt worden. De Adviesraad Sociaal Domein geeft daarom graag advies over de Concept Woonvisie 2016 - 2019.

De Adviesraad beseft dat het voorliggende concept het resultaat is van een lange maatschappelijke consultatie. Hij heeft veel waardering voor dit proces dat recht doet aan de maatschappelijke betekenis van wonen. Er is veel energie in gestopt. Verschillende leden van de Adviesraad hebben in fasen van het proces meegesproken. Voor het eerst echter heeft de Adviesraad zich plenair over de Woonvisie kunnen buigen. Vanuit die plenaire benadering maakt hij de volgende kanttekeningen bij het voorliggende concept.

#### **1. Graag meer visie, op een langere termijn**

De Adviesraad zou graag een meer visionaire visie en strategie zien in de Woonvisie en draagt hiervoor ook elementen aan in dit advies. De concept Woonvisie schiet ook qua termijn tekort als kaderstellend beleidsdocument voor jaarlijkse prestatie-afspraken met onze beide woningcorporaties en voor de bouw- en aanpassings-opgave buiten de sociale sector. Opvallend is dat een vorige versie van de Woonvisie de termijn 2015-2020 besloeg, die nu is teruggebracht tot 2016-2019. Mede gezien

*ASD*

*Adviesraad Sociaal Domein Wassenaar*

de naar ervaring zeer lange voorbereidingsduur van bouwlocaties en –projecten ligt het eindjaar 2019 veel te dichtbij. Er is een strategie voor een aanmerkelijk langere termijn nodig.

## 2. **Meer ambitie**

De ambities in de Woonvisie schieten tekort. Deze ambities resulteren in een toevoeging van maar 176 woningen in de planperiode, waarvan ruim de helft ook nog eens ‘zachte’ plannen betreft. Een eerdere versie van deze woonvisie kwam nog uit op een toevoeging van ca. 300 woningen. Mogelijk achtte men verschillende plannen niet meer haalbaar. In dit verband mist de Adviesraad een verantwoording en ook een evaluatie van de vorige Woonvisie 2009 - 2014. Voor een deel stonden de huidige bouwlocaties immers ook al in de vorige Woonvisie en zou er alle reden kunnen zijn voor een beleidsintensivering, omdat het kennelijk niet gelukt is die projecten binnen de termijn van die visie uit te voeren.

Ambities zouden er ook moeten zijn voor de zorgseenheden en voor het hele tussengebied tussen gewone woningen en zorgseenheden. Nu het beleid erop gericht is mensen langer zelfstandig te laten wonen, zal de woningvoorraad daarop aangepast moeten worden. Dit wordt in de Woonvisie ook onderkend, maar daar worden te weinig consequenties uit getrokken. Voor de zorgseenheden, waarschijnlijk alleen intramuraal en als verpleeghuiszorg bedoeld, wordt een onttrekking van 130 vermeld, waartegenover de bouw van 96 nieuwe zorgseenheden staat. Mogelijk is dit wel voldoende, maar er zullen waarschijnlijk in het hele tussengebied tussen zorgseenheden en gewone woningen nog veel extra woningen nodig zijn, met diverse gradaties van zorgmogelijkheden. Wooneenheden kunnen ook in zorgcomplexen verhuurd worden en gelden dan als zelfstandig, extramuraal wonen. Duidelijke ambities voor dit tussengebied ontbreken in dit concept van de Woonvisie.

## 3. **Het grote geheel ontbreekt**

De Adviesraad mist in de Woonvisie ook het grote geheel. Welke rol is Wassenaar toebedeeld in de regionale woningbouwplannen? In welke mate kunnen Wassenaarders een beroep doen op woningbouwlocaties elders. Opvallend is ook dat iedere relatie met gemeenten buiten de regionale woningmarkt, bijvoorbeeld Voorschoten – waarmee toch intensief wordt samengewerkt – en Katwijk ontbreekt, terwijl men zich als woningzoekende toch vaak niet houdt aan regionale woningmarktgrenzen.

## 4. **Veel grotere bouw mogelijkheden**

Wassenaar heeft geen grote bouwlocaties en daarmee beperkte bouw mogelijkheden, maar deze zijn in ieder geval en zeker op termijn veel groter dan nu in de Woonvisie staan aangegeven. Zoals in het verleden ook is gebeurd, komen herstructureringsplekken vrij: langdurig leegstaande bedrijfsgebouwen, ongunstig gelegen winkelpanden, vrijkomende kerken, misschien zelfs het politiebureau en de gemeentewerf. Denk ook aan kantoren en villa's die omgezet kunnen worden naar

**ASD**

**Adviesraad Sociaal Domein Wassenaar**

zorgvilla's, zodat men in de eigen villawijk met het eigen sociale netwerk zou kunnen blijven wonen, indien zelfstandig wonen niet goed meer mogelijk is. Aan de overkant van de Rijksstraatweg liggen wellicht ook nog bouw mogelijkheden in bijv. Kerkehout en het terrein van het voormalige Dierenpark. Ook aan de Haagse kant liggen wellicht mogelijkheden, bijv. de Beatrixkazerne. Voor dergelijke herstructureringen is wel een stimulerend en faciliterend ruimtelijk beleid nodig. Geef bijvoorbeeld mensen de ruimte om als woon(zorg)coöperatie een complex naar hun specifieke wensen te realiseren. (Is dit bedoeld met de ondersteuning van particuliere initiatieven (bijvoorbeeld woongroepen) op het gebied van wonen en zorg, blz. 24?) Een streefgetal voor op dergelijke plekken te realiseren woningen en zorg eenheden zou een goede stimulans kunnen zijn.

##### 5. **Graag kwantificering van de woningbehoeften**

Vooralsnog gaat de Adviesraad ervan uit dat gezien de beperkte bouw mogelijkheden niet aan alle woonwensen van Wassenaarders zal kunnen worden voldaan.

Desondanks zou het voor het woonbeleid goed zijn om door kwantificering te weten hoe groot eigenlijk de spanning tussen de behoefte en de mogelijkheden is. Zo bleek kortgeleden nog tijdens een bijeenkomst van het SKW dat veel oudere Wassenaarders met een middeninkomen best zouden willen doorstromen van een eengezinswoning – koop of huur – naar een betaalbare, ruime flat die niet al te ver van de voorzieningen gelegen is, maar dat deze flats nauwelijks in ons dorp bestaan, althans buiten de sociale sector. Door de gewijzigde rijksregelgeving mogen woningcorporaties niet meer in deze behoefte voorzien en zijn deze personen op de vrije sector aangewezen.

In veel gevallen wordt in de Woonvisie een behoefte wel onderkend, maar jammer genoeg niet geconcretiseerd en gekwantificeerd. Denk aan middeninkomens, jongeren, starters, huishoudens die vroeger in een instelling terecht konden, vergunninghouders<sup>1</sup>.

De Adviesraad noemt daarbij ook nog zorgdoelgroepen als dementerenden, verpleging en verzorging, gehandicapten, geestelijke gezondheidszorg (mensen met een verstandelijke beperking en mensen met een psychische stoornis), jeugdhulp, maatschappelijke opvang.

Voorkomen moet worden dat de opvang van statushouders en asielzoekers ten koste gaat van de opvang van (andere) zorgdoelgroepen.

Niet altijd – bijvoorbeeld als de omvang van de doelgroep zeer beperkt is of een zeer specialistische voorziening nodig heeft – zal het nodig zijn dat in de gemeente Wassenaar in een dergelijke behoefte wordt voorzien, maar dan zou in elk geval duidelijk moeten zijn dat in de regio in een dergelijke behoefte wordt voorzien.

---

<sup>1</sup> Denk daarbij ook aan de huidige grote instroom van asielzoekers, die tot een extra huisvestingsbehoefte van zowel asielzoekers als statushouders zal leiden. Dit wordt in de Woonvisie niet onderkend.

## 6. **Volledige consequenties te trekken uit ontwikkelingen om ons heen**

Terecht bestaat er in de Woonvisie veel aandacht voor ontwikkelingen om ons heen, bijvoorbeeld in de corporatiesector en de nieuwe Woningwet. Toch lijkt men in de Woonvisie daaruit niet de volledige consequenties te trekken. Zo denkt men dat corporaties nog wel financieel bij kunnen dragen aan de woonomgeving van hun bezit – bijvoorbeeld veiligere entreegebieden, blz. 23 -, quod non.

Veel belangrijker is dat de Woonvisie nog vooral toegeschreven lijkt naar de rol van de beide woningcorporaties, terwijl door de nieuwe Woningwet een veel groter deel van de Wassenaarse bevolking dan in het verleden aangewezen zal zijn op de vrije sector. De zeer diverse woonbehoefte in de vrije sector verdient dan ook aandacht in de Woonvisie. Hoewel voor de vrije sector moeilijker gemeentelijk beleid valt te voeren dan voor de sociale sector, heeft de gemeente daar ook wel degelijk stuurmogelijkheden indien bijvoorbeeld bestemmingsverandering noodzakelijk is. De gemeente moet dan wel bereid zijn die stuurmogelijkheden te gebruiken.

Ook meent de Adviesraad dat de woningmarkt een betere analyse verdient. Zo zou koop met de huidige lage rente en de forse huren voor middeninkomens wel eens veel aantrekkelijker kunnen worden dan nu het geval is.

Ook zouden expats als typisch Wassenaars fenomeen meer aandacht verdienen. Nu staat er alleen (blz. 15) dat relatief veel expats huren, maar op hun woonwensen en bijvoorbeeld de relatie met de ASH wordt verder niet ingegaan.

## 7. **Verdere uitbouw wonen met zorg en welzijn**

De Adviesraad waardeert de aandacht in vooral par. 6.3 voor wonen met zorg en welzijn. Hij meent dat deze paragraaf verder uitgebouwd kan worden.

- a. Zo vindt hij dat op blz. 21 te makkelijk wordt geconstateerd dat er op dit moment voldoende woningen voor senioren in Wassenaar zijn. Dat zou dan blijken uit het feit dat leegkomende woningen bij corporaties niet altijd direct verhuurd kunnen worden aan de doelgroep, alsmede het grote aantal serviceflats dat leeg staat/onverkoopbaar is. Weliswaar wordt enigszins op de oorzaken ingegaan, maar de conclusie lijkt te zijn dat er in het corporatiebezit een gevarieerd aanbod is voor senioren in grootte en prijs. Deze conclusie gaat volstrekt voorbij aan het feit, zie hierboven, dat door de nieuwe Woningwet de middeninkomens niet meer in aanmerking komen voor huisvesting door woningcorporaties en dus aangewezen zijn op de vrije sector. De Adviesraad meent dat er volstrekt onvoldoende geschikte en betaalbare woningen voor senioren in de vrije sector zijn. Serviceflats zijn maar voor een beperkt deel van de markt aantrekkelijk.
- b. De cijfers naar wijk op blz. 22 van personen ouder dan 65 jaar kunnen haast niet juist zijn; als in Wassenaar volgens blz. 21 37% van de huishoudens in Wassenaar 65 jaar of ouder is, kan het niet zo zijn dat alleen de wijk Oud-Wassenaar boven deze 37% zit en alle andere wijken daar vaak ver onder. Daarmee verliezen deze cijfers hun betekenis voor beleid.

**ASD**

*Adviesraad Sociaal Domein Wassenaar*

- c. Ook op blz. 22 wordt een sterke toename (+ 100 woningen) verwacht van de behoefte aan 'verzorgd wonen (zelfstandig wonen, maar wel met zorg) voor mensen met somatische aandoeningen. Dit vraagt volgens de Woonvisie om een goed georganiseerd lokaal zorgnetwerk. De Adviesraad meent dat dit laatste een wat makkelijke conclusie is. Juist om efficiënt zorg te kunnen bieden, zou het wel eens noodzakelijk kunnen zijn om dergelijke woningen complexgewijs aan te bieden.
- d. De analyse van het aantal huishoudens met mobiliteitsbeperkingen op blz. 22 vindt de Adviesraad prima, maar hij vindt de conclusie dat uit de zorgatlas zou blijken dat het voorzieningenniveau in Wassenaar op peil is, te makkelijk. Mogelijk komt dat ook uit de nog op te stellen gebiedsprofielen, maar de Adviesraad begrijpt die op blz. 16 genoemde gebiedsprofielen niet. Komen die in de plaats van de in een vorige versie genoemde wijkvisies en/of zorgwijkprofielen?  
De Adviesraad zou graag zien dat voorzieningen beter bereikbaar worden door bijvoorbeeld dicht bij voorzieningen gelegen woningen geschikt te maken voor mensen met mobiliteitsbeperkingen. Denk aan liften voor de flats aan het middendeel van de Hofcampweg.
- e. De door het ACT-team gesignaleerde behoefte aan een tiental noodwoningen, vindt de Adviesraad een uitstekend punt.  
Ook voor de jeugd is misschien zoiets nodig. Door geschikte en tijdige huisvesting kunnen veel maatschappelijke problemen voorkomen of gematigd worden, denk bijv. aan zwervende jongeren. Nu niet goed regelen komt als een boemerang bij je terug. Zorg voor een soort kamerhuur met begeleiding.
- f. Een grote misser vindt de Adviesraad daarentegen, zoals eerder gezegd, dat een analyse van de behoefte aan en aanwezigheid van zorgenheden voor de zeer diverse zorgdoelgroepen in Wassenaar ontbreekt. Terecht wordt op blz. 11 geconstateerd dat de wereld van de zorg verandert, maar daaruit worden verder weinig consequenties getrokken. Hoeveel verpleeghuisplaatsen hebben we bijv. nodig in Wassenaar en hoeveel zijn er? Komen er plaatsen vrij en zijn die misschien voor heel andere woonbehoeften in te zetten, bijvoorbeeld jongeren met problemen?
- g. Met het gestelde 'Dit willen we' op blz. 23 is de Adviesraad het in het algemeen graag eens, maar hij vindt het te makkelijk om alleen op het openbaar vervoer te leunen, als basisvoorzieningen niet op loopafstand liggen. Hier ontbreekt het doelgroepenvervoer, bijv. voor mensen die op een rolstoel zijn aangewezen.
- h. De Adviesraad is het graag eens met het gestelde 'Dit gaan we doen' op blz. 23 en 24.  
Wel heeft hij twijfels bij de te onderzoeken complexgewijze inzet van WMO-gelden (voorlaatste bullet blz. 23). Gaat dat niet ten koste van de WMO-gelden voor individuele cliënten?  
Ook wijst de Adviesraad erop dat de uitbreiding en aanpassing van woningen

**ASD**

*Adviesraad Sociaal Domein Wassenaar*

t.b.v. mantelzorg (tweede bullet blz. 24) ook in bestemmingsplannen mogelijk moet worden gemaakt, bijvoorbeeld voor een kleine containerwoning in de achtertuin voor de verzorgde.

8. Detailopmerkingen:

- a. Blz. 9, eerste alinea: voor koopwoningen wordt wel een vergelijking gemaakt tussen de Nederlandse gemiddelde waarde en de Wassenaarse; voor sociale huurwoningen wordt die vergelijking niet gemaakt: wat is het landelijke cijfer?
- b. Bijzonder is op blz. 9 de verwachting dat het aantal huishoudens in Wassenaar aanmerkelijk meer zal groeien dan gemiddeld in andere gemeenten van ongeveer dezelfde grootte. Veronderstelt dit niet een bepaald bouwprogramma om die groei ook werkelijk mogelijk te maken?
- c. Blz. 27 startersleningen: de Adviesraad onderschrijft de noodzaak van onderzoek naar de redenen waarom in Wassenaar weinig gebruik wordt gemaakt van startersleningen. Hij beveelt aan nu al meer publiciteit te wijden aan de mogelijkheid van een starterslening voor de doelgroep.

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

Met vriendelijke groet,

Hans Hupkes, voorzitter

Marianne Mewissen, secretaris

19 februari 2016

**ASD**

*Adviesraad Sociaal Domein Wassenaar*