



Woonvisie Westland 2020 - 2030



Woonvisie Westland 2020 - 2030

Juni 2020

Inhoud		
1. Voorwoord	5	
2. Samenvatting	7	
3. Aanleiding voor de actualisatie van de Woonvisie	10	
3.1 Grote en diverse woningvraag	11	
3.2 Effecten van het Vestia-dossier en regiovraag op huurvoorraad	11	
4. Terugblik uitvoering Woonvisie 2016 op hoofdlijnen	13	
5. Gerealiseerde woningproductie 2016 – 2019	15	
6. Huidige situatie op de Westlandse woningmarkt	18	
6.1 Bevolking, huishoudens, woningvoorraad	19	
6.2 De voorraad sociale huurwoningen	20	
6.2.1 Arcade	20	
6.2.2 Wonen Wateringen	20	
6.2.3 Vestia	20	
6.2.4 Bevordering doorstroming	21	
6.2.5 Schaarste, inschrijfduur en slaagkans	21	
6.3 Particuliere huur	21	
6.4 Koopwoningen	21	
7. Ontwikkelingen Rijksbeleid en regionaal beleid richting 2030	22	
7.1 Rijksbeleid en provinciaal beleid	23	
7.2 Omgevingsvisie Westland: visie op groei	24	
7.3 Ontwikkeling huishoudens en inkomens	26	
		8. Doelgroepen van beleid
		8.1 Benoemen doelgroepen van beleid
		8.2 Starters
		8.2.1 Terugblik starters
		8.2.2 Vooruitblik starters
		8.3 Gezinnen
		8.3.1 Terugblik gezinnen
		8.3.2 Vooruitblik gezinnen
		8.4 Ouderen: 65- en 75-plus huishoudens
		8.4.1 Terugblik Ouderen 65- en 75-plus huishoudens
		8.4.2 Vooruitblik ouderen: 65- en 75-plus huishoudens
		8.5 Huishoudens die voornamelijk zijn aangewezen op sociale huurwoningen
		8.5.1 Terugblik huishoudens die zijn aangewezen op sociale huurwoningen
		8.5.2 Vooruitblik huishoudens die zijn aangewezen op sociale huurwoningen
		8.6 Huishoudens met middeninkomens
		8.6.1 Terugblik huishoudens met middeninkomens
		8.6.2 Vooruitblik huishoudens met middeninkomens
		8.7 Arbeidsmigranten met een tijdelijke huisvestingsvraag
		8.7.1 Terugblik arbeidsmigranten met een tijdelijke huisvestingsvraag
		8.7.2 Vooruitblik Arbeidsmigranten met een tijdelijke huisvestingsvraag
		8.8 Vergunningshouders (vluchtelingen)
		8.8.1 Terugblik vergunninghouders (vluchtelingen)
		8.8.2 Vooruitblik vergunninghouders (vluchtelingen)

8.9 Huishoudens die voornamelijk willen wonen in woonwagens	34
8.9.1 Terugblik huishoudens die voornamelijk willen wonen in woonwagens	34
8.9.2 Vooruitblik huishoudens die voornamelijk willen wonen in woonwagens	34
9. De nieuwe bouwambitie	35
9.1 Uitgangspunten voor het bouwbeleid	36
9.1.1 Behoud karakter kernen, versterken centrumfuncties	36
9.1.2 Vergroening en verduurzaming	36
9.1.3 Huisvestingsoplossingen buiten de grenzen van de kernen	36
9.1.4 Toename wonen met zorg, langer zelfstandig wonen	36
9.1.5 Creatieve oplossingen zijn nodig	36
9.1.6 Vrijkomend maatschappelijk vastgoed	36
9.1.7 Benutten instrument Anterieure overeenkomst en gronduitgifte	36
9.2 Bouwambitie reguliere woningen	37
9.2.1 Totaalbeeld bouwambitie reguliere woningen	37
9.2.2 De nieuwe bouwambitie tot 2030 in aantallen woningen	39
9.2.3 Bouwambitie bezien naar bouwlocaties	39
9.2.4 Harde plannen en betrokken partijen bij realisatie van reguliere woningen	39
9.2.5 Zachte plannen	40
9.2.6 Richtverdeling bouwprogramma's voor nieuwe plannen/locaties	40
9.2.7 Bijzondere prioriteit sociale nieuwbouw 1.800 sociale huurwoningen	40
9.2.8 Goedkope en middeldure koop en huur	42
9.3 Tijdelijke woonruimte (flexwonen)	42
Bijlage 1 Toetsingscriteria Huisvesting Arbeidsmigranten 2020	43
Bijlage 2: Definitielijst	48
Eindnoten	51







1. Voorwoord



De voorliggende Woonvisie 2020 -2030 is een actualisatie van de Woonvisie Westland 2030 die is opgesteld in 2016. Deze actualisatie is gemaakt omdat er veel gebeurt op het gebied van wonen, zowel in Westland als in de regio. Het tekort aan betaalbare woningen blijft, zowel voor starters als ouderen, en de wachttijden voor sociale woningbouw lopen in Westland en de regio op. Uit onderzoek blijkt dat deze problemen niet opgelost worden als het woningbouwprogramma zoals dat is opgenomen in de visie 2016 onveranderd wordt uitgevoerd.

Met de actualisatie krijgt de gemeente de gelegenheid om integraal de afweging te maken voor welke doelgroep er gebouwd moet worden in Westland op basis van actuele gegevens. De geactualiseerde visie geeft een antwoord op de vraag voor de gemeente hoe de brede huisvestingsopgave voor de verschillende doelgroepen in Westland de komende tien jaar te bedienen. Daarbij gaat het om de woningvraag en het benodigde aanbod voor de komende tien jaar, voor zowel reguliere woningen en zorg- en seniorenwoningen als huisvesting voor arbeidsmigranten.

Deze visie vormt daarmee mede de basis voor de nieuwe woningmarktafspraken met de regio Haaglanden, afspraken met uitzendbureaus voor arbeidsmigranten, zorginstellingen en de prestatieafspraken met de woningbouwcorporaties.

Onderwerpen die in de Woonvisie Westland 2030 uitgebreid aan bod zijn geweest en niet wezenlijk zijn veranderd en onderwerpen die in de Omgevingsvisie of de Westlandse Energie Opgave zijn opgenomen, komen in deze geactualiseerde versie niet verder aan bod. Het gaat daarbij om onderwerpen zoals woonruimteverdeling- en toewijzing, doorstroming, lokaal maatwerk,

verduurzaming en de energietransitie.

Voor deze geactualiseerde Woonvisie 2020 – 2030 is gebruik gemaakt van diverse onderzoeken die in opdracht van de gemeente zijn uitgevoerd door partijen als ABF en RIGO. Ook onderzoeken in opdracht van het regioverband en de provincie zijn meegenomen.

De actualisatie van de Woonvisie is ingezet voor de start van de Corona-crisis. Het is nog te vroeg om te duiden wat deze crisis zal betekenen voor de woonopgave in Westland. Het is medio 2020 lastig in te schatten hoe lang de naweeën gaan duren en hoe ernstig deze zullen zijn. Daarom willen we voldoende flexibiliteit inbouwen en actuele ontwikkelingen daar waar mogelijk meenemen. Halverwege de doorkijk van 10 jaar zullen we de Woonvisie herzien, of zoveel eerder als nodig is.

Elk jaar zal een Uitvoeringsprogramma worden opgesteld waarin concreet wordt aangegeven hoe de in de geactualiseerde Woonvisie geformuleerde ambities met behulp van de externe partners zullen worden gerealiseerd.

Conclusie:

De actualisatie van de woonvisie uit 2016 is hoognoedig. De woningmarkt is onder veel spanning gekomen, zeker wat betreft het sociale segment. Onderzoeken bevestigen dit. De woonvisie biedt nu een integrale en ambitieuze kijk voor de komende tien jaar op alle facetten van de huisvestingsopgave en brengt deze met elkaar in balans. De in de Woonvisie geformuleerde ambities zullen jaarlijks worden geconcretiseerd in een Uitvoeringsprogramma.



2. Samenvatting

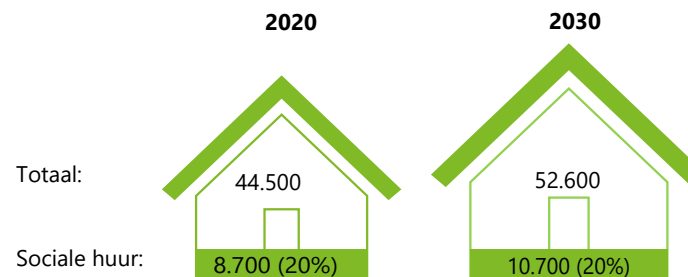


Naaststaande infographic toont de ambities van de Woonvisie 2020-2030. De conclusies die uit de Woonvisie getrokken kunnen worden zijn dat:

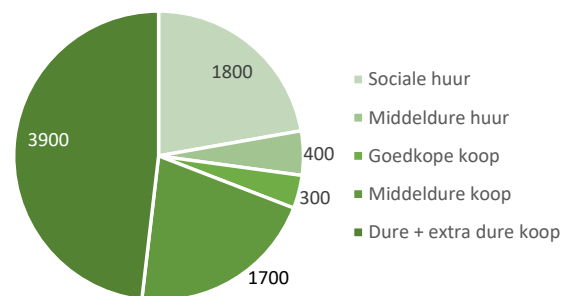
- De behoefte aan sociale huurwoningen onverminderd groot blijft en een belangrijke plaats krijgt in het ambitieuze bouwprogramma.
- De blijvende aandacht voor de groep middeninkomens gerechtvaardigd is.
- Het aantal 70-plussers verdubbelt en dus wonen met zorg verder wordt ontwikkeld.
- De huisvestingsopgave voor arbeidsmigranten substantieel is en een impuls krijgt door een bijstelling van het eerdere beleid.
- Flexwonen een eigen plaats krijgt in het bouwprogramma, teneinde snel te kunnen inspelen op veranderingen in vraag en aanbod.

Woonvisie 2020-2030

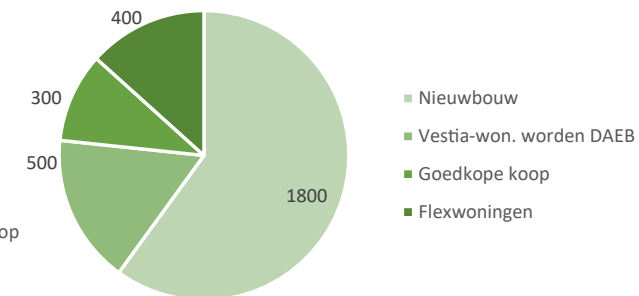
Groei woningvoorraad



Nieuwbouwambitie 8.100 woningen



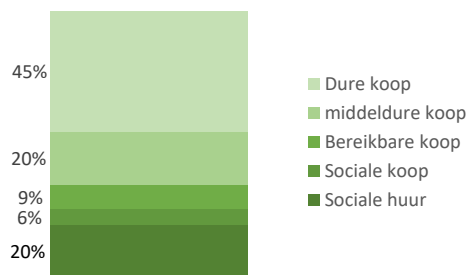
Sociale uitdaging Westland



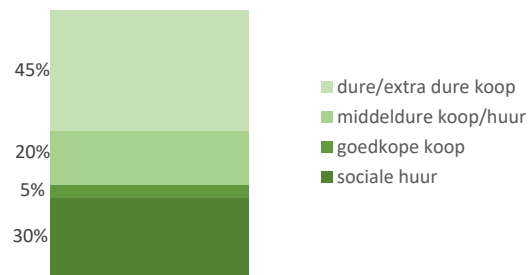


Verdeling prijssegmenten voor nieuwe bouwplannen

Woonvisie 2016



Nieuwe woonvisie



Ambitie zorg- en ouderenwoningen Huisvesting arbeidsmigranten

Nultredenwoningen	1240
Geclusterde wooneenheden	400
Aanpassing bestaande woningen	440
Totaal	2080

Werkzaam in Westland	12.000
Wonend in Westland	4.500
Aantal te realiseren wooneenheden tot 2030	substantieel (*)

(*) behoefte wordt periodiek getoetst

Prijsgrenzen (prijsspeil 2020):

Sociale huur: tot € 737, middeldure huur: tot € 950

Goedkope koop: tot € 198.500, middeldure koop: tot € 310.000, dure koop: tot € 537.000, extra dure koop: vanaf € 537.000

Corporaties mogen gezamenlijk 30 woningen per jaar verkopen of slopen (totaal 300 in 10 jaar)



3. Aanleiding voor de actualisatie van de Woonvisie

Grote en diverse woningvraag

De elf Westlandse kernen kennen een grote sociale samenhang en dorpse woonmilieus die onderscheidend zijn ten opzichte van de omliggende steden. In 2016 is de Woonvisie vastgesteld. Uitgangspunt daarbij was te bouwen voor de Westlandse woningvraag, in het bijzonder die van starters, doorstromers en senioren. Daarnaast is ook gebouwd voor de regionale vraag. Westland werkt aan een beheersbare groei van het aantal woningen, zodat het aanbod aansluit bij de behoeften van de Westlandse bevolking en mensen die economisch verbonden zijn met de gemeente.

Tegelijkertijd is onze gemeente een onlosmakelijk deel van de regio en is er in Haaglanden een groot tekort aan woningen. Vooral het tekort aan betaalbare woningen is een probleem, de wachttijden voor sociale huurwoningen zijn zowel in gehele regio als in Westland snel opgelopen.

Tevens zijn er te weinig appartementen voor jongeren, starters en voor ouderen, al dan niet met een zorgvraag. Uit onderzoek van ABF¹ blijkt dat deze problemen over tien jaar niet zijn opgelost als het bestaande nieuwbouwprogramma onveranderd zou worden uitgevoerd. Met de geactualiseerde Woonvisie 2020 – 2030 sturen we op het nieuwbouwprogramma, zodat die beter aansluit op de toekomstige vraag. Flexibele huisvesting met tijdelijke huurcontracten kunnen een tijdelijke oplossing zijn voor spoedzoekers, maar er moeten vooral meer gewone woningen gebouwd worden.

We willen de woningbouwopgave samenhangend met de opgaven op het gebied van de huisvesting van

arbeidsmigranten en zorgwoningen benaderen. De Woonvisie van 2016 besteedde aan deze belangrijke opgaven onvoldoende aandacht, ook dit is reden om de Woonvisie te actualiseren. Wat betreft arbeidsmigranten ligt er een grote opgave. Van de naar schatting 12.000 arbeidsmigranten die in Westland werken, wonen er ongeveer 4.500 binnen de gemeentegrenzen. De trend van meer één- en tweepersoonshuishoudens en vergrijzing zet door, zo blijkt uit het onderzoek van ABF. Een verdubbeling van het aantal 75-plussers in 2040 betekent ook dat er meer bewoners met een zorgvraag zullen zijn. Het beleid van het Rijk en de gemeente is erop gericht dat zij zo lang mogelijk thuis blijven wonen. Het aanbod zal ook hierop in moeten spelen.

Uit onderzoek van ABF blijkt dat 22% van de Westlanders een inkomen heeft lager dan de huurtoeslaggrens (€ 30.800 voor gezinnen en € 22.700 voor alleenstaanden). Nog eens 15% heeft een inkomen beneden € 36.800 en kan zo in aanmerking komen voor een sociale huurwoning. Van alle woningen in onze gemeente staat echter maar ongeveer 20% te boek als sociale huurwoning. Het woningbouwprogramma sluit kwalitatief onvoldoende aan op de lokale vraag en daarom is het nodig bij te sturen en de Woonvisie te actualiseren.

3.1 Effecten van het Vestia-dossier en regiovraag op huurvoorraad

De woningvoorraad van Vestia, één van de corporaties met bezit in Westland, daalde van circa 3500 woningen in 2010 naar ruim 2800 woningen in 2020. Arcade en Wateringen Wonen hebben weinig nieuwbouwlocaties en zijn ondertussen bezig met de overname van de





woningen van Vestia in Westland. Uit het onderzoek van ABF blijkt dat de woningbehoefte van de doelgroep voor corporaties in Westland groot blijft, dit zijn de huishoudens met een inkomen beneden € 39.055. Deze doelgroep zal tot 2030 nog met 530 huishoudens toenemen (5%). Het aantal huishoudens in deze doelgroep blijft in de hele regio nagenoeg gelijk.

Bovendien streven gemeenten en corporaties in Haaglanden en de Provincie Zuid-Holland naar een evenwichtigere spreiding van de corporatievoorraad in de regio over de verschillende gemeenten. Ze hebben hiertoe gezamenlijk onderzoek laten doen door ABF² en RIGO³. De noodzaak om woningbouwplannen aan te passen en meer sociale huurwoningen te bouwen is dus groter dan ooit.

Doordat ook woningen zijn gesloopt of verkocht, groeide de corporatievoorraad in de afgelopen jaren beperkt. Het verkoopbeleid van Vestia – noodzakelijk door de financiële problemen van de corporatie – is een van de oorzaken van deze ontwikkeling. Hier heeft de gemeente maar beperkt invloed op. Door bezwaar aan te tekenen bij de Autoriteit Woningcorporaties (BZK) heeft ze geprobeerd het overhevelen van de sociale huurwoningen naar de vrije markt te voorkomen. De insteek is nu dat vier corporaties het bezit van Vestia in Westland aankopen.

Conclusies:

- De demografische ontwikkelingen met meer ouderen, kleine huishoudens en tijdelijke huisvestingsvragen vraagt een andere samenstelling van de woningvoorraad en dus van het bouwprogramma.
- In grote delen van het land, en zeker ook in onze regio, is een groeiend woningtekort ontstaan. Dit tekort kan verzachtend werken bij de gevolgen van de Corona-uitbraak voor de woningmarkt.
- De woningproductie kan merendeels doorgang vinden, mogelijk na aanpassing naar meer sociale woningbouw.

4. Terugblik uitvoering Woonvisie 2016 op hoofdlijnen



In lijn met de Structuurvisie (vastgesteld in 2013)⁴ was het uitgangspunt om woningen te realiseren voor de autonome groei plus economisch gebonden. In de Woonvisie van 2016⁵ was te lezen dat dat het geplande woningaanbod in de woningbouwprogrammering niet aansloot op de Westlandse woningbehoefte. Hier hoorde een woningbouwopgave bij van 350 woningen per jaar (300 voor de autonome groei en 50 voor mensen met een economische binding met Greenport Westland). In 2016 was al duidelijk dat er veel meer woningen gepland waren dan de jaarlijks boogde realisatie van 350 woningen. Het 'programmatisch overschot' van circa 150 woningen per jaar speelde in op grote woningvraag uit de regio Haaglanden. Hierbij speelde ook een rol dat voor veel plannen al grondexploitaties zijn vastgesteld en samenwerkingsovereenkomsten afgesloten met marktpartijen.

In de nieuwe woongebieden die Ontwikkelingsmaatschappij Het Nieuwe Westland (ONW) en Ontwikkelingsbedrijf De Westlandse Zoom (OBWZ) ontwikkelen zijn veel woningkopers afkomstig uit de regio, voor de dure koopwoningen. ONW realiseert tussen Naaldwijk, 's-Gravenzande en Monster de wijken Duingeest, Tuinveld, Gantel de Baak en Waelpark. OBWZ is verantwoordelijk voor nieuwbouw in de Westlandse Zoom; tussen Monster en Kijkduin, bij Poeldijk en Kwintseul.

Door de sterk gestegen woningprijzen, verkoop en liberalisatie (doorschuiven van sociale huurwoningen naar de vrije sector) door Vestia en de achterblijvende

nieuwbouwproductie van corporaties is de vraag naar sociale huur in de afgelopen jaren groter geworden. Dit blijkt ook uit de opgelopen wachttijden voor woningzoekenden. De impuls naar een hoger aandeel sociale woningbouw is echter niet gerealiseerd. Het accent lag en ligt bij het woningbouwprogramma op de koopsector.

Een ander doel was om meer scheefwoners te laten doorstromen naar een koopwoning of vrije sector huurwoning. Scheefwoners zijn in dit verband huishoudens met een relatief hoog inkomen voor de sociale huurwoning die ze bewonen. Door meer nieuwbouw te ontwikkelen die aansluit op hun vraag kan dit proces op gang worden gebracht. De ambitie was dat 50 huishoudens per jaar doorstromen uit een sociale huurwoning naar een koopwoning of vrije sector huurwoning.

Ten tijde van de Woonvisie kwam de gewenste verdeling tussen betaalbaar, middelduur en duur (35-20-45%) niet overeen met de feitelijke programmering (18-29-52%). In het programma zaten te weinig sociale huurwoningen. 'De discrepantie tussen de gewenste toevoeging van betaalbare en middeldure woningen en de afspraken in de planvoorraad is fors en vraagt om bijsturing van het programma bij uitwerking ervan', is te lezen in de beleidsnota van 2016. Van de circa 7.200 geplande nieuwbouwwoningen (2020 tot en met 2030) hoort thans 31% tot de categorieën sociale huur, goedkope koop en middel dure koop/huur. Deze visie actualiseert dat beeld.

Conclusies:

- De behoefte aan betaalbare sociale huurwoningen is in de regio het meest pregnant. Op basis van deze woonvisie wordt van de gemeente gevraagd aan de oplossing van deze tekorten bij te dragen in voorstellen voor het regionaal bouwprogramma.
- De mate waarin de betaalbare sociale huurvoorraad van Vestia behouden kan blijven schept een onzekerheid. Hoe dan ook verdient het sociale segment van de woningvoorraad extra aandacht.
- Ten tijde van de vorige Woonvisie kwam de programmering niet overeen met de gewenste verdeling tussen betaalbaar, middelduur en duur. Er zaten te weinig sociale huurwoningen in het programma.
- Er zijn jaarlijks aanzienlijk meer woningen gebouwd dan de woningbouwopgave van jaarlijks 350 woningen.
- Wachttijden voor sociale huurwoningen zijn sinds 2016 verder opgelopen.

5. Gerealiseerde woningproductie 2016 – 2019





De afgelopen vier jaar (2016 tot en met 2019) zijn 2.550 nieuwbouwwoningen opgeleverd, gemiddeld 640 per jaar. Zie tabel 1.

TABEL 1: AANTAL OPGELEVERDE NIEUWBOUWWONINGEN IN WESTLAND 2016-2019

	sociale huur	sociale koop	bereikbare koop tot € 231.000	vrije sector huur	vrije sector koop, boven de € 231.000	TOTAAL
2016	15	90	79	16	399	599
2017	34	17	26	61	372	510
2018	106	53	148	32	502	841
2019	33	14	12	0	550	609
Totaal	188	174	265	109	1823	2559
Gemiddeld/jaar	47	44	66	27	456	640
Aandeel gem.	7%	7%	10%	4%	71%	100%

NB: De prijsgrenzen worden jaarlijks geïndexeerd ten opzichte van de bedragen uit de Woonvisie 2016.

Het gerealiseerde aantal van gemiddeld 640 woningen is daarmee in lijn met de verwachting dat circa 20% van de geprognostiseerde productie jaarlijks doorschuift, het zogenaamde 'boeggolf-effect'. Voor 2020 staan per voorjaar 2020 circa 1.000 woningen gepland.

In de Woonvisie 2016 was het uitgangspunt minimaal 35% betaalbare nieuwbouw te realiseren.

TABEL 2: AANDEEL GEPLANDE EN GEREALISEERDE BETAALBARE WONINGEN IN WESTLAND 2016-2019

	sociale huur	goedkope koop tot € 188.000	bereikbare koop tot € 218.500 en middeldure huur	TOTAAL
Beoogd Aandeel	20%	6%	9%	35%
Realisatie	7%	7%	10%	24%
Actueel bouwprogramma	12%	4%		

NB: De prijsgrenzen worden jaarlijks geïndexeerd ten opzichte van de bedragen uit de Woonvisie 2016. Voor goedkope koop geldt in 2020 een maximum van € 198.500 en voor middeldure koop een maximum van € 231.000.

Het in 2016 ingezette beleid leidde tot een gezamenlijke opgave voor de corporaties van minimaal 100 sociale huurwoningen per jaar, in totaal 1.500 van 2016 tot en met 2030. De afgelopen vier jaar zijn in totaal 188 sociale huurwoningen opgeleverd. In het eerste kwartaal van 2020 heeft Arcade een project opgeleverd in Monster (36 sociale huurwoningen). Met het project ONW-Rijnvaart in 's-Gravensande (44 woningen, Wonen Wateringen) komt de teller op 268 opgeleverde sociale huurwoningen in de periode 2016 – 2020 (per jaar gemiddeld 54 woningen, ofwel net de helft van het beoogd gemiddelde). Per jaar fluctueren de aantallen fors.

Sociale huurwoningen werden voorheen met name gebouwd op het eigen grondbezit van corporaties. In de Woonstrategie 2030⁶, het Uitvoeringsprogramma bij de Woonvisie van 2016, werd al geconstateerd dat deze planvoorraad opdroogt. De bepalingen van de Woningwet laten de corporaties beperkt ruimte voor actieve grondverwerving. Door verkoop en liberalisatie zijn er de afgelopen jaren circa 600 sociale huurwoningen uit de Vestia-voorraad in Westland verdwenen.

De achterblijvende woningproductie door corporaties wordt voor een deel veroorzaakt door de financiële positie van Vestia, één van de vier corporaties met woningen in Westland. Vestia ontwikkelt in Westland geen nieuwbouw meer en is in onderhandeling met een aantal corporaties over verkoop van haar bezit in Westland.

Conclusies:

- In de jaren 2016 tot en met 2019 zijn in de gemeente jaarlijks gemiddeld 640 woningen gebouwd. Een forse prestatie, mede dankzij de actieve samenwerkingsverbanden van de gemeente met marktpartijen.
- Bouwen door corporaties bleef achter door de situatie van Vestia en een tekort aan betaalbare bouwgrond.
- Waar de afgelopen jaren veel is gebouwd voor koopkrachtige instroom, wordt van de gemeente gevraagd de komende periode de woningvraag naar betaalbare sociale huurwoningen meer centraal te stellen.

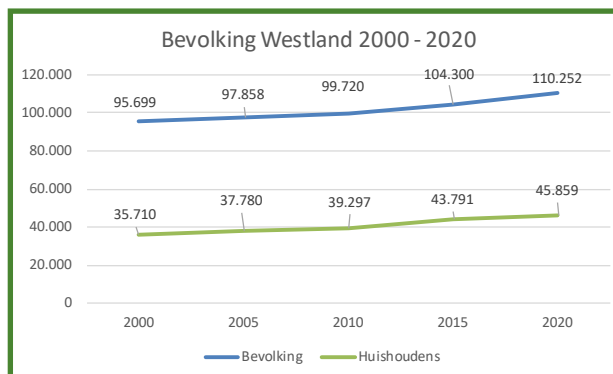


6. Huidige situatie op de Westlandse woningmarkt



6.1 Bevolking, huishoudens, woningvoorraad

De gemeente Westland telt 110.252 inwoners (stand december 2019), verdeeld over 11 kernen. De bevolking is sinds 2005 gegroeid met ongeveer 13%. Dit betekent dat het bevolkingsaantal van Westland bijna twee keer zo snel is gestegen als de Nederlandse bevolking, die in die periode circa 7% groeide. De Westlandse groeicijfers lopen wel in pas met die van de regio Haaglanden (12%). De gemeente Westland kent een relatief groot aandeel eenpersoonshuishoudens.



TABEL 3 BEVOLKING EN HUISHOUDENS GEMEENTE WESTLAND 2000-2020

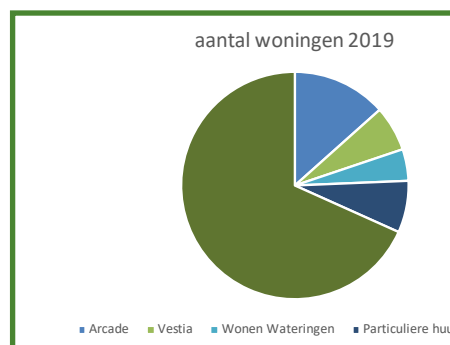
	2000	2005	2010	2015	2020
Bevolking	95.699	97.858	99.720	104.300	110.252
Huishoudens	35.710	37.780	39.297	43.791	45.859

TABEL 4 SAMENSTELLING WONINGVOORRAAD WESTLAND PER DECEMBER 2019

	Aantal woningen	% van totaal	daeb	niet-daeb
Arcade	5.956	13	5.174	782
Vestia	2.863	6	1.750	1.113
Wonen Wateringen	2.001	4	1.779	222
Particuliere huur	3275	8		
Koop	30.353	68		
Totaal	44.448		8.703	2.117

NB: DAEB staat voor sociale huurwoningen, die corporaties aanhouden als Dienst van Algemeen Economisch Belang; ook in de particuliere huursector bevinden zich betaalbare huurwoningen.

Het totale aantal woningen is in tien jaar tijd met meer dan 10% gegroeid. Ruim driekwart bestaat uit eengezinswoningen. De gemiddelde WOZ-waarde ligt met € 282.000 boven Den Haag (€ 241.000) en Zuid-Holland (€ 214.000).





6.2 De voorraad sociale huurwoningen

De corporatievoorraad bedraagt ruim 10.800 woningen, dit is ongeveer een kwart van alle woningen in de gemeente Westland. Van de corporatiewoningen binnen de gemeente heeft 80% een huur onder de grens voor sociale huur van € 737 per maand.

De sociale huurwoningen met een huur beneden € 737 staan in de boekhouding van de corporatie als DAEB: Diensten van Algemeen Economisch Belang. Zo wordt onderscheid gemaakt tussen het sociale deel van de woningvoorraad van corporaties en het vrije sector deel. Een woning met het label 'niet-DAEB' kan nu nog wel een huur hebben lager dan € 737, maar de woning is al wel bestemd als vrije sector huurwoning of koopwoning. Als de huidige huurder verhuist, krijgt de niet DAEB-woning een hogere markthuur of wordt verkocht. Van alle woningen in Westland kunnen we nog maar ongeveer 20% beschouwen als sociale huurwoning als de plannen van Vestia doorgaan.

6.2.1 Arcade

Arcade bezit in Westland ruim 2.900 eengezinswoningen en bijna 2.900 appartementen, verdeeld over 8 kernen (Ter Heijde, Monster, 's-Gravenzande, Heenweg, Poeldijk, De Lier, Naaldwijk en Honselersdijk). Driekwart van de huren is onder de tweede aftoppingsgrens, € 663 per maand. Daarnaast heeft de corporatie in Westland 143 zorgeenheden. In totaal bezit Arcade circa 8.700 verhuureenheden, behalve in Westland is de corporatie ook actief in Den Haag. Arcade heeft een ontwikkelportefeuille van 1.300 woningen (nieuwbouw en renovatie) in Westland en Den Haag.

6.2.2 Wonen Wateringen

Wonen Wateringen verhuurt momenteel circa 2.000 sociale huurwoningen en vrijesectorwoningen in de kernen Wateringen en Kwintseul. Bijna de helft daarvan bestaat uit eengezinswoningen, de andere helft uit appartementen.

6.2.3 Vestia

Vanwege haar wankelende financiële positie heeft de corporatie enkele jaren geleden besloten een deel van haar portefeuille naar het niet DAEB-deel van haar woningvoorraad over te hevelen met de intentie om deze voorraad te verkopen of commercieel te verhuren. Vestia is met een bezit van ruim 2.800 huurwoningen in Westland een grote speler op de woningmarkt. Vestia beschouwt Westland niet langer als haar kerngebied en wil de sociale woningvoorraad hier verkopen. De corporatie heeft bezit in Naaldwijk, Honselersdijk en Maasdijk.

Als het 'scheidingsvoorstel' van Vestia goedgekeurd zou worden, bestaat nog maar circa 20% van de hele Westlandse woonvoorraad uit sociale huurwoningen. In vergelijking met de andere gemeenten in de regio scoort Westland daarin laag. Daarom is in het convenant Gaten Dichten vastgelegd dat de corporaties proberen 2.000 woningen van Vestia voor de doelgroep te behouden.

De verhouding DAEB/niet-DAEB van het Vestia-bezit in Westland was 90/10, wat neer komt op 10% huurwoningen in de vrije sector en 90% sociale huur. Volgens het 'scheidingsvoorstel' van Vestia kunnen de huren van 40% van de Vestia-woningen in Westland na verhuizing fors worden verhoogd en dan zijn deze niet meer bereikbaar voor huishoudens met een laag inkomen. De gemeente heeft bezwaar aangetekend tegen het scheidingsvoorstel van Vestia.

Vier corporaties (Arcade, Wonen Wateringen, Wassenaarse Bouwstichting en Wonen Midden-Delfland) willen woningen van Vestia in Westland overnemen. Zo kunnen

idealiter ruim 2.800 (sociale) huurwoningen beschikbaar blijven. De corporaties kunnen deze aankoop pas in 2021 afronden, als hun bod slaagt.

6.2.4 Bevordering doorstroming

Het percentage scheefwoners in de sociale woningvoorraad in Westland ligt volgens ABF¹ rond 28%, aanzienlijk hoger dan het gemiddelde in Haaglanden. Nieuwbouw die aansluit op de vraag moet doorstroming op gang brengen. Zo kan doorstroming van senioren in eengezinswoningen worden bevorderd met appartementen in de dorpskernen, nabij voorzieningen en indien nodig met zorgaanbod. De andere kant van de medaille is dat scheefwoners zorgen voor een gedifferentieerde bevolkingsopbouw in de wijk, wat belangrijk is voor de leefbaarheid. Bij nieuwbouwplannen streven we ook naar een meer gedifferentieerde bevolkingsopbouw.

6.2.5 Schaarste, inschrijfduur en slaagkans

De druk op de woningmarkt en in het bijzonder de sociale huurmarkt is afgelopen jaar verder toegenomen, blijkt uit de rapportage van de vereniging Sociale Verhuurders Haaglanden (SVH)⁷. De gemiddelde wachttijd voor een sociale huurwoning, het aantal maanden dat een woningzoekende staat ingeschreven voordat hij of zij een woning vindt, is weer verder opgelopen, ook in Westland. De gemiddelde wachttijd in de regio is opgelopen tot 61 maanden, 7 maanden langer dan in 2018. De wachttijd voor starters in de regio is gestegen van 66 naar 72 maanden en voor doorstromers – mensen die een andere woning achterlaten – van 35 naar 43.

In Westland is de gemiddelde wachttijd voor alle sociale

huurwoningen oplopen van 47 in 2018 naar 60 in 2019. Doorstromers moeten gemiddeld 50 maanden wachten, meer dan een half jaar langer dan in de regio. Starters moeten nog meer geduld hebben, hun gemiddelde wachttijd is 76 maanden.

In Westland werden in 2019 489 sociale huurwoningen verhuurd aan nieuwe bewoners, waarvan de helft aan bewoners uit Westland. De slaagkans voor een huurwoning die hier wordt aangeboden, is teruggelopen van 18,9% in 2015 tot 10,8% in 2019. In onze gemeente maken woningzoekenden minder kans om een woning te vinden dan in Delft, Den Haag en Zoetermeer. Maar in Pijnacker-Nootdorp, Midden-Delfland, Leidschendam-Voorburg, Rijswijk en Wassenaar is het nog lastiger. Vorig jaar waren er 23.691 woningzoekenden die hebben gereageerd op een aangeboden huurwoning in Westland, 1.961 woningzoekenden uit Westland en de rest uit andere gemeenten. Opvallend is het relatief hoge aantal weigeringen in Westland, met 9,3 weigeringen per advertentie is dat het hoogste aantal van alle gemeenten in de regio Haaglanden.

De cijfers van de oplopende wachttijd en verminderde slaagkans laten zien dat er een tekort van sociale huurwoningen in het Westland. Dit tekort zal verder oplopen als de woningen van Vestia niet behouden kunnen worden voor de sociale voorraad.

6.3 Particuliere huur

De particuliere huursector is van 2012 tot en met 2018 gegroeid met ruim 550 woningen tot bijna 3.300, zo blijkt uit het onderzoek van ABF voor de gemeente

Westland⁴. Dit is 7% van de totale voorraad. De groei van de particuliere huursector was met 18% relatief het sterkst, de koopvoorraad groeide met 7%. Volgens ABF is dit deels te verklaren door het fenomeen buy-to-let, bestaande koopwoningen die worden aangekocht om vervolgens te verhuren.

Een deel van de particuliere huurwoningen heeft huur beneden de grens van € 737, de huurprijs die door corporaties wordt gehanteerd om onderscheid te maken tussen het sociale segment en de vrije sector. Uit onderzoek is dit echter niet op te maken voor hoeveel woningen dit geldt. Er zijn geen afspraken met particuliere verhuurders over behoud van deze relatief goedkope voorraad.

6.4 Koopwoningen

De koopvoorraad is in de periode 2012-2018 met bijna 1.800 koopwoningen gegroeid tot ruim 30.000, een groei van 7%. Het aandeel koopwoningen in de gemeente Westland is sinds 2012 gestegen van 65,8% tot 68,3%. Voor Nederland is dit aandeel 57,4% (56,6% in 2012).

Conclusies:

- Het aandeel koopwoningen in de gemeente groeide met enkele procenten naar ruim 68%.
- Het aandeel huurwoningen daalde derhalve, vooral in de sociale prijsklasse.
- De positie van Vestia was hierin van bijzonder belang.
- De benodigde wachttijd voor een sociale huurwoning liep op tot 60 maanden.

7. Ontwikkelingen Rijksbeleid en regionaal beleid richting 2030



7.1 Rijksbeleid en provinciaal beleid

Het landelijk woningtekort is opgelopen tot 3,2% van de totale woningvoorraad, blijkt uit een kamerbrief van minister van Wonen en Milieu⁸, het actuele tekort bedraagt meer dan 300.000 woningen. In de Nationale Woonagenda⁹ staat de gezamenlijke ambitie om 75.000 woningen per jaar te bouwen. In de Woondeal voor de Zuidelijke Randstad (een overeenkomst tussen Rijk, Provincie, gemeenten, corporaties en marktpartijen)¹⁰ is de opgave vastgelegd om in de Zuidelijke Randstad 100.000 extra woningen te bouwen tot en met 2025.

Met een woningbouwimpuls van 2 miljard euro en beleid voor een beter functionerende woningmarkt zet het kabinet een stap vooruit voor starters, mensen met een laag- en middeninkomen en diverse kwetsbare groepen die zoeken naar een geschikte en betaalbare woning in stedelijke regio's. De woningbouwimpuls is een vervolg op de Nationale woonagenda en woondeals.

In 2019 is de Woondeal Zuidelijke Randstad gesloten, waarin onder andere de negen gemeenten uit de woningmarktregio Haaglanden samen met de Provincie Zuid-Holland en een aantal andere gemeenten uit de Zuidvleugel afspraken hebben gemaakt met de minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (BZK) over de noodzakelijke woningbouwproductie. Deze regio heeft één van grootste uitdagingen op het gebied van woningbouw in Nederland. Een goede inzet van de Woningbouwimpuls-middelen is essentieel voor het succesvol kunnen inlopen van het grote woningtekort in Haaglanden.

De laatste regionale prestatieafspraken zijn van 2015¹¹ en in 2017 hebben de 9 gemeenten en 15 corporaties in Haaglanden het convenant "Gaten Dichten"¹² gesloten. De partijen hebben afgesproken om in het najaar van 2020 te komen tot nieuwe woningmarktafspraken in de regio. Deze nieuwe woningmarktafspraken zijn een verdieping en verbreding van het convenant 'Gaten dichtten'. Een belangrijk bespreekpunt bij het convenant is het verkleinen van de verschillen binnen de regio op het gebied van de percentages van de betaalbare en beschikbare woningen voor de primaire doelgroep van beleid. Voor Westland was de opgave volgens het convenant "Gaten dichtten" om 3.500 sociale huurwoningen te realiseren, 1.500 nieuwbouwwoningen en 2.000 bestaande Vestia-woningen die na overname door andere corporaties behouden blijven als sociale huurwoning.

Mede op verzoek van de provincie Zuid-Holland wordt gesproken over een evenwichtiger spreiding van de doelgroepvoorraad over de gemeenten binnen de regio. De provincie Zuid-Holland ziet daarbij een lokale medeverantwoordelijkheid bij elke gemeente voor het oplossen van de regionale opgave. Deze is vastgelegd in de Regionale Woonvisie¹³.

Onder de doelgroepvoorraad wordt in regio Haaglanden verstaan de corporatiewoningen met een huur beneden € 737 per maand, particuliere huurwoningen met een maandhuur lager dan € 737 en koopwoningen met een WOZ-waarde beneden € 180.000.

Het ABF-rapport 'Naar een meer evenwichtige regio Haaglanden'¹² heeft de totale regionale opgave in kaart gebracht. Dit rapport levert cijfermateriaal over de



omvang, zoals hoeveel woningen moeten in de regio Haaglanden worden toegevoegd tot 2030, spreiding, en beschikbaarheid van de woningvoorraad. De scheidingsvoorstellen van Vestia zijn hierin verwerkt. Op basis van het ABF-rapport is geconstateerd dat Westland tot 2030 een woningbouwopgave heeft van netto 4.610 zelfstandige woningen, waarvan 3.960 in de doelgroepvoorraad. Als uit wordt gegaan van het totale aantal woningen dat Westland volgens het geldend beleid tot 2030 wil bouwen (circa 7.200), zou de regionale opgave voor de doelgroep nog hoger uitkomen (4.760 woningen). De aantallen sociale huurwoningen in het Meer Evenwichtscenario liggen meer dan twee keer zo hoog als het aantal gewenste sociale huurwoningen volgens de Woonvisie van 2016⁵. Hierbij is geen rekening gehouden met andere opgaven die de gemeente Westland heeft, zoals de huisvesting voor arbeidsmigranten en ruimtelijke beperkingen van de economische structuur. Eveneens belangrijke opgaven waar de Provincie Zuid-Holland de gemeente Westland op aanspreekt.



TABEL 5 REGIONALE OPGAVE VOOR WESTLAND TOT 2030 VOLGENS PROVINCIE

	scenario o.b.v. bestaand bouwprogramma	scenario o.b.v. evenwichter verdeling sociale huur over regio	scenario o.b.v. extra hoog bouwprogramma	scenario o.b.v. evenwichtiger verdeling en extra hoog bouwprogramma
Corporatiewon. DAEB	1.750	3.730	2.350	4.310
Particuliere huur < 737	-720	-220	-660	-160
Goedkope koop < 180.000	270	450	370	610
Opgave 2019-2030	1.300	3.960	2.060	4.760

Bron: Naar meer evenwicht in de regio Haaglanden (ABF 2019)

Conclusie:

Toenemend werken de hogere overheden aan een meer centrale regie op de woningbouwprogrammering. Daarbij wordt naar meer evenwicht gestreefd in het opvangen van bijzondere doelgroepen van beleid op de woningmarkt. Rekenkundig benaderd zou de gemeente voor dit evenwichtsbeeld bijna 4.000 betaalbare huur- en koopwoningen moeten realiseren tot 2030.

7.2 Omgevingsvisie Westland: visie op groei

Een belangrijk uitgangspunt voor de Ontwerp-Omgevingsvisie 2.0 is om het leefklimaat en de ruimtelijke kwaliteit in Westland in evenwicht te houden met de economische groei en ontwikkeling van de Greenport.

ABF¹ heeft verschillende scenario's opgesteld om de bevolkingsgroei te ramen, gebaseerd op het huidige woningbouwprogramma, veronderstelling van binnenlandse en buitenlandse migratie en een plus-variant om de grenzen aan de uitbreidingsmogelijkheden te verkennen. In alle scenario's groeit de Westlandse bevolking, maar er zijn grote verschillen.

De Ontwerp-Omgevingsvisie 2.0 komt ongeveer op dezelfde bevolkingsgroei uit als het ABF-scenario WBR (Woning Behoeft Raming), dat is gebaseerd op het bekende nieuwbouwprogramma en overeenkomt met de raming van de Provincie. Bij de actualisatie van de Woonvisie gaan we voornamelijk uit van een groeiraming volgens het WBR-scenario, omdat die voortborduurde op het bestaande woningbouwprogramma en geen te grote druk legt op het bestaande bebouwde gebied. WBR+ doet dat wel en het Migratie-0 scenario (net zoveel nieuwkomers als vertrekkers) is niet reëel gezien de demografische ontwikkeling van de Zuidelijke Randstad, de werking van de regionale woningmarkt en het internationale karakter van de glastuinbouw.

TABEL 6 SCENARIO'S VOOR BEVOLKINGSGROEI 2040

Groeiraming	Aantal inwoners 2040	Bevolkingsgroei t.o.v. 2020
Migratie-0 scenario (1)	113.000	2,50%
WBR (conform raming Provincie) (2)	128.000	16,10%
WBR+ (3)	137.000	24,30%
CPB (Nederland)	19.036.000	9,30%

Het bestaande bouwprogramma komt op hoofdlijnen uit op de middenvariant. Hiermee wordt de autonome groei van inwoners geacommodeerd door het invullen van de zachte plannen voor woningbouw (naast de harde plannen die reeds planologisch geregeld zijn). Dit gebeurt mede in combinatie met inbreiding door bijvoorbeeld hoger te bouwen. Tegelijkertijd wordt ingezet op het verbeteren de kwaliteit van de omgeving met meer verblijfsgroen in combinatie met waterberging en verduurzaming van woningen. Ook is er aandacht voor voldoende speelgelegenheden voor de jeugd, zoals vastgelegd in het speelruimtebeleidsplan 'Geef ze de ruimte'.¹⁴

Conclusies:

- Het bestaande bouwprogramma van de gemeente komt overeen met de middenvariant. De middenvariant komt, met een bandbreedte vanuit de geformuleerde ambities, grosso modo overeen met de WBR-raming.
- Daarmee is er ruimte voor een positief saldo van migratie vanuit de regio naar de gemeente en voor de intensivering van het sociaal bouwprogramma, mede in het licht van meer evenwicht in de regio.



7.3 Ontwikkeling huishoudens en inkomens

Onderzoeksbureau ABF heeft in opdracht van de gemeente de verwachte ontwikkeling van de kwantitatieve en kwalitatieve woningbehoefte in Westland in beeld gebracht.¹ Dit heeft ze ook gedaan voor de regio Haaglanden² (alleen kwantitatief, RIGO deed de kwalitatieve vertaling)³ en in 2018 voor woningcorporatie Arcade.¹⁵

In Tabel 7 wordt de ontwikkeling van het aantal huishoudens naar type en leeftijd in de gemeente Westland weergegeven. Westland telde in 2018 ongeveer 45.440 huishoudens. Volgens het WBR-scenario zullen er dat in 2030 zo'n 7.200 meer zijn. Verder laat de tabel zien dat:

- Het aantal oudere alleenstaanden stijgt met ruim 60 procent tot 2030.
- Ook het aantal alleenstaanden van 30-64 jaar neemt nog tot 2030 toe maar vermindert daarna weer.
- Van de paren zonder kinderen is al ruim de helft 65 jaar of ouder. Dit aantal zal naar 2030 toe en verder nog stijgen.
- Het aantal jongere paren zonder kinderen zal tot 2030 nog licht stijgen maar daarna gaan afnemen.
- Gezinnen en eenoudergezinnen zullen beide in aantal toenemen tot 2030.

TABEL 7 HUISHOUDENS NAAR TYPE EN LEEFTIJD IN DE GEMEENTE WESTLAND 2018 - 2040)					
	Stand			Mutatie	
	2018	2030	2040	2018-2030	2030-2040
Alleenstaand tot 30 jaar	2.640	2.690	2.680	50	-20
Alleenstaand 30 -64 jaar	6.490	7.310	7.040	820	-270
Alleenstaand 65 jaar en ouder	5.090	8.270	10.090	3.180	1.820
Paar zonder kinderen tot 30 jaar	1.110	1.200	1.080	90	-120
Paar zonder kinderen 30-64 jaar	5.630	5.960	5.150	330	-810
Paar zonder kinderen 65+	7.230	8.300	9.010	1.070	710
Gezin	14.470	15.740	16.550	1.270	810
Eenoudergezin	2.790	3.210	3.270	430	50
Totaal	45.440	52.670	54.850	7.230	2.180

Bron: Verkenning van de woningbehoefte in de gemeente Westland tot 2040 (ABF 2019)

Tabel 8 maakt de inkomensontwikkeling in Westland inzichtelijk. Wat opvalt is dat het aantal huishoudens met een hoog inkomen het sterkst groei in Westland. Als de voorspelling van ABF uitkomt zal in 2040 meer dan de helft (54%) van het totaal aantal huishoudens een hoog inkomen hebben (€ 47.072 prijspeil 2018). Dit is het gevolg van inkomensstijging enerzijds en vestiging van hogere inkomens anderzijds door het relatief grote aantal dure koopwoningen dat wordt gebouwd.

Uit onderzoek van ABF¹ blijkt dat 22% van de Westlanders een inkomen heeft lager dan de huurtoeslaggrens (€ 30.800 voor gezinnen, € 22.700 voor alleenstaanden). Nog eens 15% heeft een inkomen beneden € 36.800 en kan zo in aanmerking komen voor een sociale huurwoning. Van alle woningen in onze gemeente staat echter maar ongeveer een vijfde te boek als sociale huurwoning. Het aantal sociale huurwoningen is teruggelopen door het beleid van Vestia.

TABEL 8 HUISHOUDENS NAAR INKOMEN, WESTLAND 2018-2040					
	2018	2030	2040	groei 2030	groei 2040
Doelgroep huurtoeslag	10.150	10.680	10.400	530	-290
Overige EC-doelgroep	7.020	7.980	8.060	960	80
Middeninkomens	5.330	6.290	6.630	960	340
Hoge inkomens	22.950	27.720	29.760	4.770	2.040
Totaal	45.440	52.670	54.850	7.230	2.180

Bron: Verkenning van de woningbehoefte in de gemeente Westland tot 2040 (ABF 2019)



8. Doelgroepen van beleid



8.1 Benoemen doelgroepen van beleid

Doelgroepen van beleid voor het woonbeleid zijn die groepen van burgers die op grond van hun sociaal-economische kenmerken bijzondere aandacht behoeven in het woonbeleid. De gemeente onderkent de volgende doelgroepen van woonbeleid:

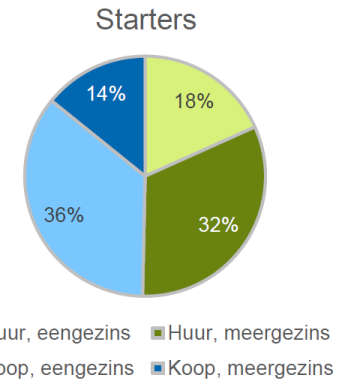
- Starters
- Gezinnen
- Ouderen: 65- en 75-plushuishoudens
- Huishoudens die voornamelijk zijn aangewezen op sociale huurwoningen
- Huishoudens met middeninkomens
- Arbeidsmigranten met een tijdelijke huisvestingsvraag
- Vergunninghouders (vluchtelingen)
- Huishoudens die voornamelijk willen wonen in woonwagens

In deze visie wordt de situatie en het beleid per doelgroep van beleid toegelicht met een terugblik en een vooruitblik

8.2 Starters

8.2.1 Terugblik starters

Onder starters verstaan we de huishoudens die voor het eerst de stap naar een zelfstandige woning maken. Ze zijn op zoek naar een nieuwe woning, maar laten er geen achter en zijn vaak jonger dan 30 jaar. In de gemeente Westland richten zij zich van oudsher vaak direct op een eengezinskoopwoning, steeds meer starters vertonen voorkeur voor appartementen en huurwoningen. Dit komt door de sterk gestegen koopprijzen en aangescherpte financieringseisen. Uit onderzoek van ABF¹ blijkt dat ruim een derde van de Westlandse starters voorkeur heeft voor een eengezinskoopwoning en iets minder dan een derde voor een huurappartement.



Figuur 1 Woonwensen starters Westland

8.2.2 Vooruitblik starters

De verwachting is dat door de Corona-crisis de komende een á twee jaar of langer meer starters willen huren, vorig jaar had de helft van de starters voorkeur voor huur. Ook op de langere termijn zullen ze vaker op zoek zijn naar een huurwoning, omdat koopwoningen voor starters door de sterk gestegen prijzen minder goed bereikbaar worden. Om tegemoet te komen aan de vraag zullen we in overleg met de Provincie de vigerende planologische bestemming buiten de woonkernen wijzigen als dat nodig is voor medewerking aan huisvestingsoplossingen voor starters in de vorm van tijdelijke flexwoningen.

8.3 Gezinnen

8.3.1 Terugblik gezinnen

Ruim een derde (36%) van de huishoudens in Westland bestaat uit gezinnen met kinderen. Landelijk is dit aandeel iets lager, namelijk 33%. De afgelopen 15 jaar zijn er in de nieuwbouwwijken veel rijwoningen, twee-onder-een-kapwoningen en villa's gebouwd. Die zijn vooral in trek bij huishoudens met kinderen, deels ook uit de regio.

8.3.2 Vooruitblik gezinnen

Het aantal tweeoudergezinnen met kinderen zal in Westland tot 2040 groeien met 15%, zo verwacht ABF¹. Eengezinswoningen blijven op lange termijn in trek bij deze doelgroep. Het aantal eenoudergezinnen neemt nog iets sneller toe, met 17%. Het aandeel gezinnen met kinderen blijft de komende 20 jaar gelijk, omdat de Westlandse bevolking als geheel ongeveer even hard groeit.

8.4 Ouderen: 65- en 75-plus huishoudens

8.4.1 Terugblik Ouderen 65- en 75-plus huishoudens

Op dit moment is 19,2% van de Westlandse bevolking ouder dan 65, 8,2% is ouder dan 75. Dit loopt in pas met het Nederlandse gemiddelde. Op dit moment telt Westland al meer huishoudens van 75-plussers dan jongere huishoudens (tot 30 jaar). 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 om voldoende woonruimte te bieden voor die inwoners die voor de veranderingen in het sociaal domein 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.

8.4.2 Vooruitblik ouderen: 65- en 75-plus huishoudens

Het aantal oudere alleenstaanden (65-plussers) verdubbelt bijna tot 2040. Het aantal gehuwde/samenwonende 65-plussers die geen kinderen (meer) thuis hebben wonen stijgt met 25%. Over 20 jaar is 35% van het totaal aantal huishoudens in Westland ouder dan 65, nu is dat 27%. Hoewel veel senioren voorkeur zullen hebben om zo lang mogelijk in hun vertrouwde woning en woonomgeving te blijven wonen, zal een deel willen of moeten verhuizen naar een appartement. Van de 65-plussers zoekt 40% in dat geval een huurwoning en 60% (weer) een koopwoning.

In 2040 zal Westland ook twee keer zoveel 75-plussers tellen als nu (ruim 12.000). Van de 75-plussers heeft ongeveer de helft geen zorgvraag. Van de andere helft heeft 2/3 alleen behoefte aan ondersteuning, 1/3 heeft behoefte aan zware zorg.

Het aantal alleenstaande 75-plussers met een mobiliteitsbeperking zal gaan stijgen met 75% tot 2040, het aantal samenwonende 75-plussers met een mobiliteitsbeperking stijgt met 35%.

Door de veranderingen in het zorgstelsel blijven mensen langer thuis wonen en is er meer behoefte aan levensloopbestendige en voor ouderen toegankelijke woningen met zorgopties.





We moeten dus zorgen dat er voldoende toegankelijke woningen met zorgaanbod gebouwd worden in Westlandse kernen, dichtbij de voorzieningen.

Een sterke stijging van 75-plussers – al dan niet met een zorgvraag – wordt vooral voorzien in kernen Wateringen, Poeldijk, Monster, 's-Gravenzande, De Lier en Naaldwijk. Door de vergrijzing ontstaat er ook vraag naar extra verpleeghuisplaatsen.

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. 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 zorggerelateerde 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 achteruitgaan 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. We werken de randvoorwaarden om deze voornemens te realiseren uit in het voorstel Bouwbesluit+. Het Rijksbeleid is erop gericht om inwoners langer zelfstandig te laten wonen en meer levensloopbestendige nultreden woningen te creëren. De nieuwe 0-treden woningen die geschikt zijn voor ouderen moeten in gestapelde bouw (appartementen) worden gerealiseerd. In het onderzoek van ABF¹ staat dat er tot 2040 behoefte is aan 1.240 nieuwe 0-treden woningen, 400 geclusterde wooneenheden (bijvoorbeeld woon-zorgcomplexen, serviceflats of

aanleunwoningen) en 420 aangepaste woningen. Dit zijn bestaande woningen met bouwkundige aanpassingen om ze geschikt te maken voor mensen met een lichamelijke beperking. De nieuwbouw van appartementen maakt deel uit van het woningbouwprogramma tot 2030.

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

Om verantwoord zelfstandig te kunnen wonen moeten er voldoende geschikte woningen zijn. Onderzoeksbureau Companen voert een onderzoek uit om zicht te krijgen op de geschiktheid van het reguliere woonaanbod en de match tussen de huidige en toekomstige vraag met het huidige reguliere woon- en woonzorgaanbod op kernniveau. Bijzondere doelgroepen die aandacht nodig hebben zijn jongeren die in aanmerking komen voor begeleid wonen, dementerenden en GGZ-cliënten.

Conclusie:

Uit lopend onderzoek zal de toekomstige behoefte aan intramurale en extramurale woon/zorg voorzieningen blijken. De gemeente zet in op innovatieve, toekomstbestendige concepten, die vooral in de zes grootste kernen gerealiseerd zullen kunnen worden.

8.5 Huishoudens die voornamelijk zijn aangewezen op sociale huurwoningen

8.5.1 Terugblik huishoudens die zijn aangewezen op sociale huurwoningen

Uit onderzoek van ABF¹ blijkt dat 22% van de Westlanders een inkomen onder de huurtoeslaggrens heeft (de doelgroep voor corporaties). Deze huishoudens komen in aanmerking voor huurtoeslag als ze in een sociale huurwoning wonen. Nog eens 15% heeft een wat hoger inkomen, maar onder € 39.055 (de zogenaamde EU-grens). Deze groep kan ook in aanmerking komen voor een beperkt deel van de sociale huurwoningen in Westland. Dit wordt in de corporatiewereld de secundaire doelgroep genoemd.

8.5.2 Vooruitblik huishoudens die zijn aangewezen op sociale huurwoningen

Het aantal huishoudens met een inkomen onder de huurtoeslaggrens (de primaire doelgroep) zal tot 2030 nog toenemen met 530, verwacht ABF in zijn onderzoek. Op dit moment telt de gemeente ruim 10.000 huishoudens met een inkomen beneden deze grens. Tussen 2030 en 2040 zou deze doelgroep volgens de prognose van ABF licht kunnen dalen.

Het aantal huishoudens met een inkomen net daarboven (tussen € 39.055 en € 43.574) is in Westland ook talrijk, op dit moment ruim 7000. Deze groep huishoudens groeit de komende 10 jaar met bij 100 en daarna nog beperkt.

Westland maakt deel uit van de regionale woningmarkt Haaglanden en ook daar voorziet ABF² een groei van het aantal het huishoudens (12%). Het aantal huishoudens in de doelgroep huurtoeslag blijft ongeveer gelijk en de huishoudens met een inkomen net daarboven stijgt licht.

8.6 Huishoudens met middeninkomens

8.6.1 Terugblik huishoudens met middeninkomens

De vraag naar woningen in het middenhuursegment en middeldure koopsegment is het afgelopen decennium gestegen door de druk op de woningmarkt. De komende jaren moeten we ook nieuwe manieren vinden om aan de toenemende vraag naar deze woningen te kunnen voldoen. Het middenhuursegment en middeldure koopsegment is essentieel voor huishoudens met een middeninkomen en het goed functioneren van de woningmarkt.

8.6.2 Vooruitblik huishoudens met middeninkomens

Het aantal huishoudens met een middeninkomen (tot ruim € 47.000) groeit de komende 10 jaar volgens de prognose van ABF¹ met 960 (25%). Hoewel het aantal middeninkomens minder snel toeneemt dan het aantal hoge inkomens verdient ook deze groep speciale aandacht, want ze verdienen net teveel voor een sociale huurwoning en te weinig voor de meeste koopwoningen. Door de strengere regels voor corporaties komen ze niet meer in aanmerking voor een sociale huurwoning, daarom kan middeldure huur (vanaf € 737) of middeldure koop een uitkomst zijn.

8.7 Arbeidsmigranten met een tijdelijke huisvestingsvraag

8.7.1 Terugblik arbeidsmigranten met een tijdelijke huisvestingsvraag

Er bestaat vrij verkeer van EU-burgers binnen de Europese Unie en zij mogen zonder vergunning binnen de EU-arbeid accepteren. Arbeidsmigratie is omvangrijk en blijvend. De economische structuur van de bedrijvigheid in de gemeente Westland creëert een aantrekkingskracht voor en afhankelijkheid van arbeidsmigratie. De glastuinbouwsector heeft daarin een dominante positie. Het afgelopen decennium heeft de gemeente Westland beleid geformuleerd ter regulering van het verblijf en de huisvesting van arbeidsmigranten.

Het economische belang van arbeidsmigratie kan dus niet worden onderschat. Vooral in de glastuinbouwsector en aanverwante bedrijvigheid is arbeidsmigratie een bestaansvoorwaarde geworden. Voor de naar Nederlandse maatstaven relatief laagwaardige en fysiek zware arbeid is er, behoudens verdergaande mechanisering en robotisering, geen reëel alternatief voor voortdurende inzet van arbeidsmigranten. De teeltstructuur in het Westland maakt tevens dat arbeidsmigratie maar beperkt verschilt per seizoen. De huidige Corona-situatie brengt daarin geen fundamentele wijziging.

Er werken dagelijks 12.000 arbeidsmigranten binnen de gemeente Westland (dit aantal is seizoenafhankelijk). Het aantal arbeidsmigranten dat (meest tijdelijke) huisvesting vindt in de gemeente Westland ligt sinds 2011 rond 4.500 personen. Daarbij is nog geen rekening gehouden met de realisaties van 310 bedden op



Elsenbosch (in aanbouw) en 252 bedden op Honderdland (procedure omgevingsvergunning loopt). Er wordt voor de huisvesting van arbeidsmigranten binnen de gemeente Westland gebruik gemaakt van verschillende huisvestingsvormen, zoals grote logiesvoorzieningen ("Polenhotels"), bedrijfswoningen op agrarische percelen en kamergewijze bewoning van woningen in de kernen.

De gemelde cijfers worden in 2020 geactualiseerd, mede rekening houdend met verwachtingen over de impact van de uitbraak van COVID-19 (Corona). De glastuinbouwsector en arbeidsmigratie kunnen niet zonder elkaar. Er is dus een groot verschil tussen de aantallen werkzame arbeidsmigranten en overnachtingsruimte binnen de gemeente. Daarom zal het voorzien in voldoende aantallen verblijfsgelegenheden van een goed prijs/kwaliteitsniveau onderwerp van blijvende aandacht van het gemeentebestuur zijn. De behoefte aan huisvestingsvoorzieningen voor arbeidsmigranten zal periodiek (circa elke twee jaar), worden getoetst aan de inzet die wordt vereist vanuit de gewenste economisch structuur binnen de gemeente.

8.7.2 Vooruitblik Arbeidsmigranten met een tijdelijke huisvestingsvraag

Het Ontwikkelkader Huisvesting Arbeidsmigranten uit 2018¹⁶ bleek moeilijk uitvoerbaar te zijn. Enkele locaties worden gerealiseerd binnen eerder geldende bestemmingsruimte en niet op grond van het beleid vanaf 2018. De kaders in het Ontwikkelkader 2018 waren zo opgesteld dat realisatie van nieuwe voorzieningen op grond van dit beleid niet tot stand kwamen. De rol van de gemeente was te zeer op faciliteren van

initiatieven vanuit de markt gericht. Ook werd er door de behandelingsprocedure per locatie een totaalbenadering verhinderd.

Er is daarom behoefte aan meer publiekrechtelijke sturing vanuit de gemeente. Door aanpassing van het beleid dat gold sinds 2018 wordt beoogd meer balans te brengen in het lenigen van de meervoudige huisvestingsnood van arbeidsmigranten in de gemeente Westland. Daarbij zoeken we naar een balans tussen beperkingen in de woonkernen en ruimte daarbuiten en balans tussen het bieden van oplossingen voor diverse woonnoden en balans tussen prijs en kwaliteit van die woonoplossingen. Met de inwerkingtreding van de huisvestingsverordening en de aankondiging van nadere bestemmingsformuleringen voor de bestemming wonen is het aantal kamergewijze te exploiteren bestaande woningen grotendeels onder controle van de gemeente gebracht, waarmee tevens een halt is toegeroepen aan deze onttrekkingen aan de normale woningvoorraad voor huishoudens. Deze maatregelen nopen er wel toe voor huisvesting van arbeidsmigranten andere, reële perspectieven te bieden. Hiertoe zijn nieuwe beleidslijnen en uitvoeringscriteria opgesteld. De uitvoeringscriteria zijn opgenomen in bijlage 1 bij deze visie. De nieuwe beleidslijnen zijn:

1. Huisvesting voor arbeidsmigranten is, zoals deze woonvisie toont, integraal onderdeel van het huisvestings- en woonbeleid van de gemeente. En daarmee ook betrokken in het besluitvormingsproces over de optimale toedeling van bestemmingen aan ruimtelijke behoeften. Bij de optimale toedeling van schaarse ruimte kan ook gemeentegrond, gelegen buiten de woonkernen, worden ingezet voor (tijdelijke) huisvestingsoplossingen met flexwoningen voor arbeidsmigranten en/of spoedzoekers. We zullen in overleg met de Provincie de vigerende planologische bestemming buiten de woonkernen wijzigen als dat nodig is, in samenhang met huisvesting van arbeidsmigranten op de percelen van glastuinbouwbedrijven zoals genoemd onder 6.
2. Er geldt een meer pragmatische aanpak, waarbij niet alleen de markt maar ook de gemeente initiatiefnemer kan zijn. De gemeente sluit samenwerkingsvormen met gemeentedeelneming niet uit. Het beginsel van scheiding van agrarische bedrijfsvoering en beheer van huisvestingsvoorzieningen blijft leidend.
3. Hoewel de te realiseren aantallen huisvestingsvoorzieningen substantieel zijn, geldt er geen doelstelling in termen van een vast te realiseren aantal huisvestingsoplossingen voor arbeidsmigranten. De behoefte aan huisvestingsvoorzieningen voor arbeidsmigranten zal periodiek (circa elke twee jaar), worden getoetst aan de inzet die wordt vereist

vanuit de gewenste economisch structuur binnen de gemeente.

4. De ligging en ontsluiting van potentiële locaties voor huisvesting van arbeidsmigranten blijft een afwegingscriterium. De afstand tot een woonkern is een van de aspecten binnen een brede weging van plus- en minpunten (in samenhang met wat aan voorzieningen ter plaatse kan worden geboden). Ook de woon-werkafstand van de betreffende arbeidsmigranten is deel van deze afweging.
5. De omvang van een huisvestingsvoorziening voor arbeidsmigranten wordt van geval tot geval getoetst. Afhankelijk van de locatie- en omgevingskenmerken kunnen dus kleinere tot grotere huisvestingsoplossingen acceptabel zijn en worden ingepast. Het College neemt afzonderlijke besluiten, die, hoewel ze gebaseerd zijn op algemeen geldend beleid, geen rechten of precedentwerking scheppen voor andere initiatieven.
6. Huisvesten van arbeidsmigranten op de percelen van de glastuinbouwbedrijven wordt onder voorwaarden mogelijk. Over de voorwaarden overlegt de gemeente met de provincie. De agrarische functie dient de hoofdmoot te blijven. Huisvesting op deze percelen mag geen dominant verdienmodel worden. Het initiatiefvoorstel vanuit de raad met beleidsregels hiervoor wordt reeds in deze afstemming betrokken.

7. In het in de bijlage 1 opgenomen overzicht van toetsingscriteria staan de geactualiseerde uitgangspunten voor te hanteren kwaliteitseisen, selectiecriteria en toetsingsaanpak, met inbegrip van vormen van gestructureerd overleg en de rol van de gemeenteraad. Bij de toetsingscriteria worden actualisaties van feiten en cijfers vermeld over aantallen werkzame en verblijvende arbeidsmigranten. Daarbij wordt ook overwogen wat de wenselijkheid is van bestaande en aanvullende vormen van registratie. Raadinitiatieven hierover worden daarin betrokken.
8. In het separate uitvoeringsprogramma worden concrete proposities geïnventariseerd, afgewogen, en tot besluitvorming gebracht.
9. De toetsingscriteria zijn zodanig omschreven dat de resterende werking van de volgende documenten kan vervallen bij de vaststelling van deze criteria:
 - “Het ontwikkelkader” (2018)
 - “Arbeidsmigranten in Westland (2013)”

Omdat deze bijstellingen mogelijk op enkele onderdelen niet geheel in lijn zijn met vigerend provinciaal beleid is constructief overleg met de provincie opgestart om middels enkele pilots de ruimte voor bijgesteld beleid te onderzoeken, waarbij bijzonder wordt gekeken naar formulering van voorwaarden die onder meer de kans op arbeidsuitbuiting reduceren.

Voor tijdelijke huisvestingsoplossingen buiten de geldende bestemmingsruimte is het thans mogelijk maximaal tien jaar van het bestemmingsplan af te wijken. De wetgever heeft aangegeven dat deze periode waarschijnlijk maximaal 15 jaar zal worden. Dit is belangrijk voor een voldoende goed exploitatievooruitzicht. Hierdoor ontstaat ook meer ruimte om eisen op het gebied van duurzaamheid te formuleren en met exploitanten het verloop van doorstroming te monitoren. De datum van inwerkingtreding hiervan is onduidelijk.

Conclusies:

- Het Ontwikkelkader Huisvesting Arbeidsmigranten uit 2018 bleek moeilijk uitvoerbaar te zijn.
- Deze woonvisie vervangt al het huidige specifieke beleid voor huisvesting van arbeidsmigranten.
- Het nieuwe beleid gaat uit van versterkte gemeentelijke regie, meer balans in het totale huisvestingsbeleid, en een meer pragmatische, oplossingsgerichte werkwijze. Daarbij blijven de essenties van de zorgvuldige proces- en communicatieaanpak in stand.
- Raadsinitiatieven zijn actief onderdeel van de verdere uitwerking en uitvoering.

8.8 Vergunningshouders (vluchtelingen)

8.8.1 Terugblik vergunninghouders (vluchtelingen)

De jaarlijks wisselende, reguliere huisvestingsopgave van statushouders bindt een deel van de beschikbaar komende sociale huurvoorraad, zoals dat in elke gemeente het geval is (op basis van inwonertal).

8.8.2 Vooruitblik vergunninghouders (vluchtelingen)

Een mogelijkheid is om naast reguliere sociale huurwoningen ook flexwoningen in te zetten voor de huisvesting van vergunningshouders. We gaan in gesprek met de Provincie over de totale opgave waarbij we ook rekening houden met de arbeidsmigranten.

8.9 Huishoudens die voornamelijk willen wonen in woonwagens

8.9.1 Terugblik huishoudens die voornamelijk willen wonen in woonwagens

Op dit moment zijn er 52 huishoudens die bij ons hebben aangegeven geïnteresseerd te zijn in een standplaats, 18 daarvan zijn ingeschreven in Westland. Van deze 52 geïnteresseerden hebben ruim 40 huishoudens de voorkeur voor een standplaats binnen onze gemeente. Op dit moment heeft de gemeente drie locaties voor standplaatsen in 's-Gravenzande, Wateringen en Naaldwijk.

8.10 Vooruitblik huishoudens die voornamelijk willen wonen in woonwagens

In 2018 heeft het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties het Beleidskader 'Gemeentelijk woonwagen- en standplaatsenbeleid' ontwikkeld. In dit kader staat beschreven dat iedere gemeente beleid moet vaststellen voor woonwagens en standplaatsen als onderdeel van het volkshuisvestingsbeleid. De afbouw van standplaatsen binnen de gemeente is niet meer toegestaan zolang er behoefte is aan standplaatsen. Een woningzoekende Roma, Sinti of woonwagenbewoner moet volgens dit kader binnen redelijke termijn kans maken op een standplaats. Hiervoor moet de behoefte aan standplaatsen in kaart worden gebracht. De gemeenten in de regio Haaglanden zijn in 2019 gestart met een inventarisatie van de behoefte aan standplaatsen.

Conclusie:

De woonvisie behandelt de volledige huisvestingsopgave in een nieuwe balans voor alle doelgroepen van beleid.



9. De nieuwe bouwambitie

9.1 Uitgangspunten voor het bouwbeleid

9.1.1 Behoud karakter kernen, versterken centrumfuncties

Het Westland is door de glastuinbouw een van de meest dichtbebouwde gebieden van Nederland. De glastuinbouw, woningbouw en vraag naar bedrijfsruimte strijden om de schaarse ruimte. Het is een 'gevecht' om de vierkante meter. Tot nu toe is onze gemeente erin geslaagd het unieke dorpse karakter van de kernen te behouden, terwijl er wel fors is bijgebouwd. Met een groene inrichting van nieuwbouwuurten en een afgewogen mix van eengezinswoningen en appartementen moet dit ook in de toekomst lukken. Om de ambities van de geactualiseerde Woonvisie te alloceren zullen we niet ontkomen aan verdichting en meer hoogbouw. Vooral in de centra van Naaldwijk en 's-Gravenzande is verdichting mogelijk en kunnen appartementencomplexen van meerdere lagen worden gerealiseerd, dichtbij of gecombineerd met voorzieningen. Verdichting moet daarbij wel ten goede komen aan de woningbehoefte en meer groen. Dubbel ruimtegebruik en groen inclusief bouwen is hierbij cruciaal. 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 hoogbouw mogelijk.

Voor senioren, zeker als ze een zorgvraag hebben, kunnen appartementen in de kernen, dicht bij de voorzieningen een aantrekkelijk alternatief zijn voor de eengezinswoning die ze nu veelal nog bewonen. Dit

bevordert ook de doorstroming en zo kunnen voor jonge gezinnen meer woningen beschikbaar komen. Woningen met zorgaanbod - ook voor andere doelgroepen dan ouderen - willen we vooral in de zes grootste kernen bouwen.

9.1.2 Vergroening en verduurzaming

Het is een grote uitdaging om tegelijkertijd de woonomgeving te vergroenen en verduurzamen. In het kader van deze Woonvisie wordt aangehaakt op de ambities uit de Omgevingsvisie.

9.1.3 Huisvestingsoplossingen buiten de grenzen van de kernen

Nieuwe huisvestingsoplossingen als flexwonen voor onder andere starters, arbeidsmigranten en vergunninghouders maken we mogelijk buiten of aansluitend aan de dorpskernen. We zullen in overleg met de Provincie de vigerende planologische bestemming buiten de woonkernen wijzigen indien nodig. Wat betreft huisvesting van arbeidsmigranten ook onder voorwaarden op agrarische percelen. We zetten in op een substantieel aantal woonplekken voor arbeidsmigranten, zowel in tijdelijke als permanente gebouwen. De markt is hier aan zet, maar de gemeente kan ook initiatiefnemer zijn of samenwerken met een marktpartij.

9.1.4 Toename wonen met zorg, langer zelfstandig wonen

Door de vergrijzing komt er meer vraag naar appartementen in de buurt van voorzieningen en ook jonge starters kiezen vaker voor een huurappartement omdat een

koopwoning voor hen onhaalbaar is geworden.

Daarnaast zal de vraag naar woningen met zorgaanbod verder toenemen door de mobiliteitsbeperkingen waar een stijgend aantal inwoners mee te maken kan krijgen. In de huidige programmering zit volgens ABF¹ ook te veel (middel)dure koop en te weinig sociale huur, gelet op de ontwikkeling van de vraag.

9.1.5 Creatieve oplossingen zijn nodig

De ruimte binnen Westland is schaars, niet alles kan en niet alles kan overal. Dit vraagt om creatieve oplossingen en een andere manier van werken. Hierbij kan worden gedacht aan het slim combineren van functies, herstructurering, inbreiding door sloop/nieuwbouw, verdichting, hoogbouw, flexibele bestemmingsplannen en maatwerk ten aanzien van parkeren. Maar bovenal een nauwe samenwerking met onder andere ontwikkelaars, de corporaties, zorgpartijen, tuinders en uitzendbureaus voor arbeidsmigranten.

9.1.6 Vrijkomend maatschappelijk vastgoed

Als er (gemeentelijk) maatschappelijk vastgoed (zoals scholen, sportzalen, etc) buiten gebruik raakt en beschikbaar komt voor herontwikkeling, zal een woningbestemming worden overwogen.

9.1.7 Benutten instrument Anterieure overeenkomst en gronduitgifte

Bij alle projecten waarvan de gemeente geen grondeigenaar maken we afspraken met de initiatiefnemer, bijvoorbeeld via een anterieure overeenkomst en/of het bestemmingsplan. Daarmee kunnen we zorgen

voor een gedifferentieerd bouwprogramma. In het Uitvoeringsprogramma leggen we de kaders vast voor de uitgifte van gemeentegrond voor sociale woningbouw, bijvoorbeeld wat betreft de exploitatieduur van sociale huurwoningen.

Conclusie:

Het intensief ruimtebeslag in de gemeente vraagt om creatieve en bijdetijdse oplossingen.

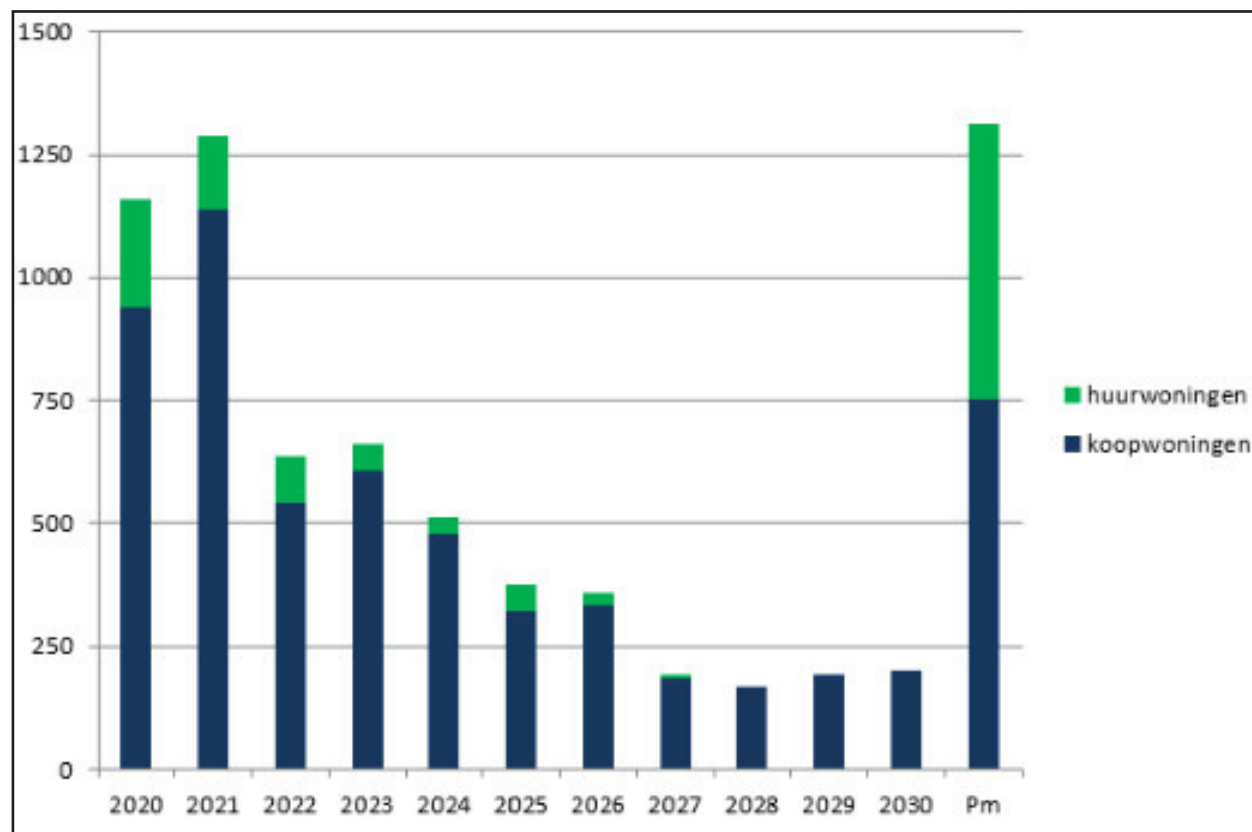
Daarbij zijn de sleutelbegrippen: selectieve verdichting, hoogbouw, maar ook vergroening, levensloopbestendigheid en verduurzaming. Echter zonder de herkenbaarheid van de kernen en hun dorps karakter uit het oog te verliezen.

9.2 Bouwambitie reguliere woningen

9.2.1 Totaalbeeld bouwambitie reguliere woningen

Momenteel omvatten alle woningbouwplannen in Westland in totaal 7.200 woningen tot 2030, daarboven op komt de ambitie van circa 900 extra sociale huurwoningen ten opzichte van de huidige planvoorraad. Samen met het resterende deel van de opgave sociale huurwoningen uit de vorige Woonvisie leidt dit tot een nieuwbouwambitie van 1800 sociale huurwoningen van 2020 tot en met 2030. De totale bouwambitie komt uit op 8.100 woningen tot 2030. Deze nieuwbouwambitie is qua aantallen voldoende om aan de woningbehoefte te voldoen, maar qua verdeling huur/koop, prijssegmenten en woningtype (grondgebonden woningen/appartementen) sluit het aanbod niet optimaal aan op de vraag. In de jaren 2020 en 2021 is sprake van een boeg golf van bijna 2.500 woningen (Figuur 2). Vanaf 2022 vlagt het

programma in de huidige prognose af. De verwachting is dat de boeg golf zich over de navolgende jaren zal verspreiden.

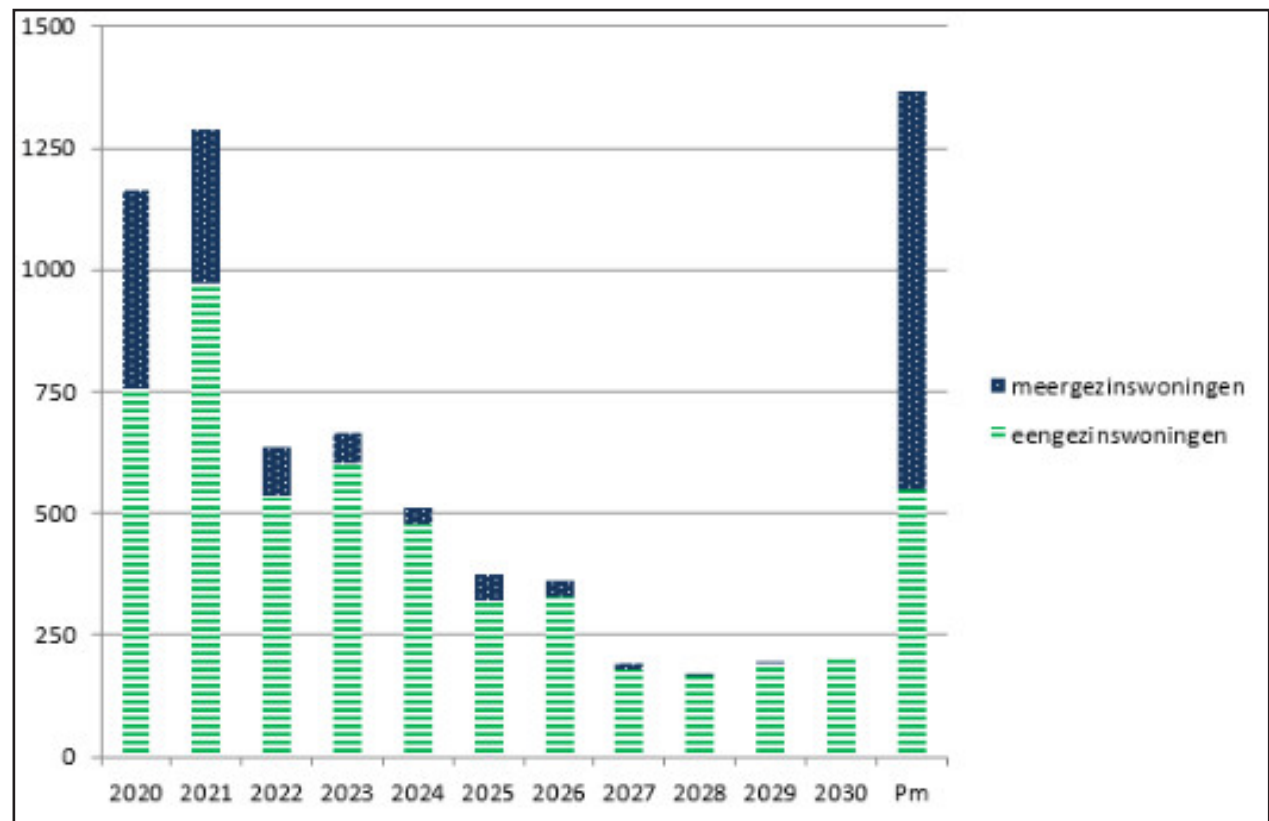


Figuur 2 Verwachte oplevering nieuwbouwwoningen in Westland 2020-2030



Het bestaande nieuwbouwprogramma bestaat voor 80% uit koopwoningen en 75% uit eengezinswoningen (Figuur 3). Er blijkt volgens ABF¹ een kwalitatieve mismatch te zijn tussen het programma en de vraag van woningen in Westland. Allereerst blijkt uit het onderzoek dat er sprake is van een mismatch tussen vraag en aanbod van appartementen. Vooral starters en ouderen die een woning zoeken, kunnen zo in de knel komen. Het nieuwbouwprogramma bestaat voor een kwart uit appartementen, terwijl uitgaande van de lokale vraag het programma volgens ABF voor meer dan de helft uit appartementen zou moeten bestaan.

Omdat er grote krapte op de woningmarkt in alle segmenten aan de orde is, zijn ook voor (middel)dure en dure koopwoningen nog steeds veel meer gegadigden geïnteresseerd dan dat er woningen beschikbaar zijn. Van de 7.200 woningen in bestaande plannen zit circa 80% in 'harde' plannen en 20% in 'zachte' plannen. Ten opzichte van andere gebieden kent Westland een relatief hoog percentage 'harde' plannen.



Figuur 3 Oplevering eengezinswoningen en meergezinswoningen Westland 2020-2030

9.2.2 De nieuwe bouwambitie tot 2030 in aantallen woningen

Met de nieuwe bouwambitie zetten we in op meer sociale huurwoningen, deels in nieuwe plannen en deels door het programma van bestaande plannen aan te passen (omzetten dure koop naar sociale huur en/of verdichten met meer sociale woningen).

Van 2020 tot en met 2030 hebben we de ambitie om ongeveer 8.100 woningen te bouwen in Westland, waarvan 1.800 sociale huurwoningen (22%), 300 goedkope koopwoningen (4%), 400 middeldure huurwoningen en 1.700 middeldure koopwoningen (tot € 310.000, 21%). Hiermee kunnen ook huishoudens die net te veel verdienen voor een sociale huurwoning worden geholpen. De corporaties mogen volgens de bestaande prestatieafspraken 30 bestaande sociale huurwoningen per jaar verkopen of slopen. Als ze dit doen verdwijnen er van 2020 tot en met 2030 ongeveer 300 sociale huurwoningen uit de voorraad. Per saldo groeit de voorraad sociale huurwoningen (DAEB) dan met 2.000 woningen, van 8.700 nu naar 10.700 in 2020. Daarnaast komen er 300 goedkope koopwoningen bij die bereikbaar zijn voor de doelgroep.

Van de 1.800 sociale huurwoningen zullen er circa 200 door andere instellingen dan corporaties worden gerealiseerd, deze zijn al opgenomen in het huidige woningbouwprogramma. Het totale aantal corporatiewoningen (inclusief niet-DAEB) stijgt van 10.800 naar 12.100. Ook realiseren we een substantieel aantal tijdelijke woningen (voor een duur van maximaal 10 of 15 jaar) waarmee spoedzoekers geholpen kunnen worden.

De totale voorraad groeit met bijna 8.100 woningen, het aantal dure en extra dure koopwoningen bedraagt ruim 3.900 (48%).

TABEL 9 NIEUWBOUWWONINGEN IN WESTLAND 2020-2030 (PRIJSPEIL 2020)

Sociale huur	1.800	22%
Middeldure huur (van € 737 tot € 950)	400	5%
Goedkope koop (tot € 198.500)	300	4%
Middeldure koop (€ 198.500 tot € 310.000)	1.700	21%
Dure koop (vanaf € 310.000)	3.900	48%
Totaal	8.100	100%

9.2.3 Bouwambitie bezien naar bouwlocaties

De extra opgave realiseren we in nieuwe plannen/locaties, bestaande zachte plannen en bestaande harde plannen. Bij nieuwe plannen/locaties schrijven we een hoger percentage sociale huur voor dan in de vorige Woonvisie. Daarnaast voegen we meer goedkope en middeldure koop (tot NHG-grens) en huur (tot € 950) toe. Bij herontwikkeling van maatschappelijk vastgoed dat in eigendom is van de gemeente krijgen corporaties voorrang als deze locaties een woonbestemming krijgen. In deze gevallen is 100% sociale huur ook mogelijk.

9.2.4 Harde plannen en betrokken partijen bij realisatie van reguliere woningen

Bij harde plannen streven we naar een hoger aandeel sociale huurwoningen, afhankelijk van de status van de plannen, de ligging en de ontwikkelingen op de woningmarkt. Door de langjarige afspraken is op korte termijn beperkt bijsturing mogelijk op de programmering,





het aantal woningen en de verhouding huur/koop, goedkoop/duur en grondgebonden/appartementen. Om een groter aandeel sociale huur te realiseren in harde plannen, moeten bestaande contracten mogelijk worden opengebroken. Dan zal de gemeente met de marktpartijen spreken over het aangepaste programma. Dit zal financiële en ruimtelijke consequenties hebben en zal bij substantiële wijzigingen alleen met behulp van Provincie en Rijk mogelijk zijn.

De meeste woningbouwprojecten worden dus gerealiseerd vanuit deelnemingen, waarin de gemeente partij is. De gemeente werkt samen met BPD – een dochteronderneming van Rabobank - aan de ontwikkeling van de Westlandse Zoom en heeft daarvoor samen met BPD in 2006 het Ontwikkelingsbedrijf De Westlandse Zoom opgericht (OBWZ). OBWZ ontwikkelt de plannen bij Monster, Kwintshoek en Poeldijk, maar realiseert zelf geen woningbouw.

Met BNG Gebiedsontwikkeling werkt de gemeente aan verschillende woningbouwlocaties tussen Monster, 's-Gravenzande en Naaldwijk. Deze samenwerking dateert van 2002 en heet ONW: Ontwikkelingsmaatschappij Het Nieuw Westland. Deze deelnemingen zijn verantwoordelijk voor de gebiedsontwikkeling en stellen de bestemmingsplannen op, ontwikkelen de grond, maken bouwrijp, geven kavels uit en leggen straten, groen en water aan. In geval van ONW zijn het altijd derde bouwbedrijven die bouwen. In geval van OWBZ heeft BPD de mogelijkheid zelf 50% van het bouwvolume te realiseren.

9.2.5 Zachte plannen

Bij bestaande zachte plannen zonder vastgesteld bestemmingsplan of overeenkomst met een marktpartij is eveneens het uitgangspunt om minimaal 30% sociale huur te realiseren. De verdeling tussen de koopsegmenten moeten nader worden bezien.

9.2.6 Richtverdeling bouwprogramma's voor nieuwe plannen/locaties

30% sociale huur
5% goedkope koop (tot € 198.500)
20% middeldure koop of huur (tot € 310.000 of € 950)
25% koop vanaf € 310.000 tot € 537.000
20% dure koop vanaf € 537.000

9.2.7 Bijzondere prioriteit sociale nieuwbouw 1.800 sociale huurwoningen

We gaan het percentage sociale huurwoningen in nieuwe en bestaande zachte plannen verhogen, zodat dit beter aansluit bij de Westlandse doelgroep sociale huur en de woningvraag in de regio. Zo mogelijk doen we dat ook in bestaande harde plannen.

Een substantieel deel van de geplande 1.500 sociale huurwoningen van 2016 tot en met 2030, zoals beschreven in de Woonvisie van 2016, wordt de komende jaren opgeleverd. Tevens zien we kansen voor de ontwikkeling van extra sociale woningen. Om te voldoen aan meer evenwicht en een passend aanbod voor de Westlandse doelgroep is echter meer nodig. Zo beschrijft het recente rapport van ABF¹ een groei en komt hetzelfde uit de onderzoeksgegevens van de regio Haaglanden². Dit leidt

tot een extra opgave voor de komende 10 jaar.

Nieuwbouw van in totaal 1.800 sociale huurwoningen in 10 jaar betekent dat de gemeente de in Westland actieve corporaties vraagt om gezamenlijk gemiddeld 160 nieuwbouwwoningen per jaar te realiseren. De overige 200 sociale huurwoningen worden door andere partijen gebouwd. Dit betekent een aanzienlijk hogere ambitie in vergelijking met de vorige Woonvisie.

TABEL 10 ONTWIKKELING WONINGVOORRAAD VAN WONINGCORPORATIES: PROGNOSE 2030

	Totale Woningvoorraad Westland	Totale woningvoorraad corporaties	Aandeel Corporaties	Aantal sociale huur (DAEB)	Aandeel Sociale huur (DAEB)
Woningvoorraad 2020	44.500	10.800	24%	8.700	20%
Nieuwbouwopgave	8.100	1.600		1.800	
Verkoop/sloop		-300		-300	
Omzetten Vestia-won. naar DAEB				500	
Woningvoorraad 2030	52.600	12.100	23%	10.700	20%

TABEL 11 AMBITIES SOCIALE WONINGBOUWPROGRAMMA 2020-2030

Nieuwbouw sociale huur	1.800
Verkoop/sloop	-300
Omzetten Vestia-won. naar DAEB	500
Nieuwbouw goedkope koop	300
Totaal toevoeging aan de sociale voorraad 2020 - 2030	2.300

Ook binnen de sociale huurvoorraad is het belangrijk een divers aanbod te creëren, zodat we een sociale huurvoorraad hebben die aansluit bij de toekomstige behoefte.

Hiervoor hanteren we de volgende inzet:

- Corporaties hebben de mogelijkheid gezamenlijk 30 woningen per jaar te verkopen of te slopen. Als er zo in 10 jaar 300 sociale huurwoningen worden onttrokken stijgt de sociale opgave dus met eenzelfde aantal. De opgave wordt groter wanneer het de Vestia-woningen niet behouden kunnen worden voor de sociale voorraad, volgens het scheidingsvoorstel van 80/20.
- De sociale huurvoorraad tot de kwaliteitgrens stijgt tot 600 woningen.
- De sociale huurvoorraad tot de 2e aftoppingsgrens stijgt tot 7.500 woningen.
- Sociale huurwoningen die vallen in de categorie DAEB blijven sociale huurwoningen.
- Bij overname van Vestia bezit streven de overnemende partijen naar een kleinere scheiding DAEB en niet-DAEB. Het huidige voorstel van 60/40 is te hoog. Het gewenste minimale percentage is 80/20.
- We gaan opzoek naar voor Westland onbekende oplossingen en passen deze toe. Te denken valt aan herstructurering, inbreiding door sloop-nieuwbouw en andere zaken.

9.2.8 Goedkope en middeldure koop en huur

Gezien de omvangrijke behoefte, vanuit onder andere starters, zetten we in nieuwe plannen in op een hoger percentage (20%) middeldure koop- en/of huurwoningen ten opzichte van de vorige woonvisie (6%). Ook mikken we in deze plannen op 5% goedkope koop (tot € 198.500). Met goedkope koopwoningen kunnen ook doorstromende huishoudens vanuit de corporatiewoningen worden bediend.

Ook woningcorporaties kunnen deze groep tegemoetkomen met hun bestaande voorraad door gebruik te maken van de 80-10-10 regel, waardoor de sociale huurvoorraad voor een grotere groep Westlandse huishoudens bereikbaar wordt. De regeling geeft aan dat woningcorporaties minimaal 80 procent van hun vrijkomende sociale woningvoorraad – woningen met een huurprijs tot 737,14 (prijsspeil 2020) – moeten verhuren aan de sociale doelgroep. De sociale doelgroep zijn de huishoudens met een gezamenlijk jaarinkomen tot 39.055 euro (prijsspeil 2020). Tot 2021 kunnen corporaties 10 procent van de vrijkomende sociale woningen toewijzen aan huishoudens met een inkomen tussen 39.055 en 43.574 euro (prijsspeil 2020), de lage middeninkomens. Dit wordt aangeduid als de 10 procent voor de lage middeninkomens. Daarnaast mogen corporaties 10 procent van de woningen toewijzen aan huurders met een hoger inkomen tot 47.141. Dit wordt aangeduid als de 10 procent vrije ruimte.

Conclusies:

- De gemeente kent een omvangrijke “harde” plancapaciteit. Binnen het bouwprogramma hoort de bouw voor starters en ouderen prioriteit te krijgen, mede door een hoger aandeel appartementen op te nemen.
- Het behoud en zelfs de versterking van het segment betaalbare sociale huurwoningen is nodig om alle huishoudens goed te kunnen bedienen, in het bijzonder jongeren/starters en ouderen. De gemeente maakt hierover met de corporaties prestatieafspraken en overlegt ook met de huurdersorganisaties, waarvoor deze woonvisie de basis is. Met de ontwikkelende partners in de markt maakt de gemeente nadere afspraken om meer ruimte te scheppen in het bouwprogramma voor prioritairere doelgroepen van beleid.

9.3 Tijdelijke woonruimte (flexwonen)

Met flexibele woningen kan de vraag van spoedzoekers en statushouders voor een deel worden opgevangen. Spoedzoekers zijn mensen die snel een betaalbare huurwoning zoeken, maar er weinig kans op hebben: jongeren, statushouders, arbeidsmigranten en andere spoedzoekers. Uit een eerste inventarisatie van potentiële locaties lijkt een aantal van circa 400 wellicht mogelijk. Dat is wel afhankelijk van de uitvoeringscapaciteit en medewerking van partijen. De gemeente Westland heeft met de Provincie Zuid-Holland pilots opgestart om tijdelijke woonoplossingen buiten het bestaande bebouwde gebied mogelijk te maken.

Doel is slaagkansen voor woningzoekenden te vergroten en wachttijden voor sociale huur te verkorten. Kleine zelfstandige woningen (30-60 m²) met tijdelijke huurcontracten (maximaal 2 jaar). Een verdere zoektocht naar geschikte locaties is noodzakelijk om de doelstelling te halen. Deze moet inzichtelijk maken welke locaties binnen, aangrenzend of buiten de kernen zich lenen voor tijdelijke woonunits (maximaal 10 of 15 jaar) en welke aantallen haalbaar zijn. Omdat veel jongeren graag wonen in het dorp waar ze zijn opgegroeid, moeten de projecten verdeeld zijn over Westland.

Conclusie:

Flexwonen is een integraal onderdeel van het bouwprogramma en de woningvoorraad. Beide kanten van flexwonen zijn interessant: voor de woningzoekende die tijdelijk onderkomen vindt en voor de grondbezitters om tijdelijk een woonfunctie toe te voegen. Voor locaties buiten bestaand woongebied is overleg met de provincie geopend.

Bijlage 1 Toetsingscriteria Huisvesting Arbeidsmigranten 2020

Inhoudsopgave

1. Inleiding
2. Economische betekenis van arbeidsmigratie
3. Feiten en cijfers over arbeidsmigratie binnen de gemeente Westland
4. De hoofdlijnen van beleid voor de realisatie van huisvestingsoplossingen voor arbeidsmigranten
5. Kwaliteitseisen marktpartijen
6. Toetsingscriteria voor locaties, mogelijk beoogd voor huisvestingsoplossingen voor arbeidsmigranten
7. Communicatie
8. Uitvoering
9. Vervallen eerder beleid

Paragraaf 1: Inleiding

Wat betreft huisvesting voor arbeidsmigranten vervangt de woonvisie, inclusief deze toetsingscriteria, het eerdere beleid, zoals vooral is vastgelegd in het 'Ontwikkelkader voor de realisatie van nieuwe locaties huisvesting arbeidsmigranten' van 2018⁴⁵. Dit kader bleek moeilijk uitvoerbaar te zijn. Alleen zijn enkele initiatieven gerealiseerd die hun basis vinden in de al daarvoor bestaande ruimte in bestemmingsplannen.

De kaders in het Ontwikkelkader 2018 waren zo opgesteld, dat realisatie van nieuwe voorzieningen binnen dit Kader niet tot stand kwam. Er is daarom behoefte aan meer publiekrechtelijke sturing vanuit de gemeente. En dus is bijstelling van deze beleidskaders gewenst. In de

woonvisie 2020 is daaraan invulling gegeven.

Dit document beschrijft de toetsingscriteria.

Paragraaf 2: Economische betekenis van arbeidsmigratie

Het economische belang van arbeidsmigratie moet niet worden onderschat. Met name in de glastuinbouwsector en aanverwante bedrijvigheid is arbeidsmigratie een bestaansvoorwaarde geworden. Deze sector en arbeidsmigratie kunnen met de kennis van nu niet zonder elkaar. De teeltstructuur in het Westland maakt tevens dat arbeidsmigratie maar beperkt verschilt per seizoen. De Corona-situatie van 2020 brengt daarin geen fundamentele wijziging.

Paragraaf 3: Feiten en cijfers over arbeidsmigratie binnen de gemeente Westland

Er werken dagelijks 12.000 arbeidsmigranten binnen de gemeente Westland (dit aantal is seizoenafhankelijk). Het aantal arbeidsmigranten dat (meest tijdelijke) huisvesting vindt in de gemeente Westland, ligt sinds 2011 rond 4.500 personen. Daarbij is nog geen rekening gehouden met de realisaties van 310 bedden op Elsenbosch (in het 2^e kwartaal van 2020 in aanbouw) en 252 bedden op Honderdland (procedure omgevingsvergunning loopt in het 2^e kwartaal van 2020).

Deze cijfers worden in 2020 geactualiseerd, mede rekening houdend met verwachtingen (scenario's) over de impact van de uitbraak van COVID-19 (Corona).

Daarbij wordt ook overwogen wat de wenselijkheid is van bestaande en aanvullende vormen van registratie.

Raadinitiatieven hierover worden daarin betrokken.

Paragraaf 4: De hoofdlijnen van in de woonvisie opgenomen beleid voor huisvestingsoplossingen voor arbeidsmigranten

Uit de feiten en cijfers blijkt een groot verschil tussen de aantallen werkzame arbeidsmigranten en overnachtingsruimte binnen de gemeente. Daarom zal het voorzien in voldoende aantallen verblijfsgelegenheden van een goed prijs/kwaliteitsniveau onderwerp van blijvende aandacht van het gemeentebestuur zijn. De behoefte aan huisvestingsvoorzieningen voor arbeidsmigranten zal periodiek (circa elke twee jaar), worden getoetst aan de inzet die wordt vereist vanuit de gewenste economisch structuur binnen de gemeente.

Met de inwerkingtreding van de huisvestingsverordening en de aankondiging van nadere bestemmingsformuleringen voor de bestemming wonen is het aantal kamer-gewijze te exploiteren bestaande woningen grotendeels onder controle van de gemeente gebracht, waarmee tevens een halt is toegeroepen aan deze onttrekkingen aan de normale woningvoorraad voor huishoudens.

Deze maatregelen nopen er wel toe voor huisvesting van arbeidsmigranten andere, reële perspectieven te bieden. De volgende nieuwe beleidslijnen hiervoor zijn opgenomen in de woonvisie (samenvatting):

- a. Huisvesting voor arbeidsmigranten is, zoals deze woonvisie toont, integraal onderdeel van het huisvestings- en woonbeleid van de gemeente. Bij de optimale toedeling van schaarse ruimte kan ook gemeentegrond, gelegen buiten de woonkernen,

worden ingezet voor huisvestingsoplossingen voor arbeidsmigranten.

- b. Er geldt een meer pragmatische aanpak, waarbij niet alleen de markt maar ook de gemeente initiatiefnemer kan zijn.
- c. Hoewel de te realiseren aantallen huisvestingsvoorzieningen substantieel zijn, geldt er geen doelstelling in termen van een vast te realiseren aantal huisvestingsoplossingen voor arbeidsmigranten. De behoefte aan huisvestingsvoorzieningen voor arbeidsmigranten zal periodiek (circa elke twee jaar), worden getoetst.
- d. De ligging en ontsluiting van potentiële locaties voor huisvesting van arbeidsmigranten blijft een afwegingscriterium (de afstand tot een woonkern; de woon-werkafstand van de betreffende arbeidsmigranten).
- e. De omvang van een huisvestingsvoorziening voor arbeidsmigranten wordt van geval tot geval getoetst. Afhankelijk van de locatie- en omgevingskenmerken kunnen dus kleinere tot grotere huisvestingsoplossingen acceptabel zijn en worden ingepast. Het College neemt afzonderlijke besluiten, die, hoewel ze gebaseerd zijn op algemeen geldend beleid, geen rechten of precedentwerking scheppen voor andere initiatieven.
- f. Huisvesten van arbeidsmigranten op de percelen van de glastuinbouwbedrijven wordt onder voorwaarden mogelijk. Over de voorwaarden vindt overleg plaats met de provincie. De agrarische functie dient de hoofdmoot te blijven.

Voor tijdelijke huisvestingsoplossingen buiten de geldende bestemmingsruimte is het thans mogelijk

maximaal 10 jaar van het bestemmingsplan af te wijken. De wetgever heeft aangegeven dat deze periode waarschijnlijk maximaal 15 jaar zal worden. De datum van inwerkingtreding hiervan is onduidelijk.

Paragraaf 5: Kwaliteitseisen marktpartijen

Onverminderd hanteert de gemeente hoge kwaliteitseisen voor bedrijven die huisvestings-oplossingen voor arbeidsmigranten realiseren en/of exploiteren. Daarbij past ook het onderstrepen van het belang van een intensieve samenwerking met LTO en WVU. Het binnen afzienbare tijd boeken van meer resultaten is voor hen en voor de gemeente van belang. De gemeente en de marktpartijen hebben ieder hun eigen belang. In nauwe samenwerking kan optimaal aan ieders belang tegemoet worden gekomen.

De tuinders worden merendeels vertegenwoordigd door LTO Glaskracht Westland. Uitzenders welke lid zijn van WVU (dat hen in beginsel vertegenwoordigt) kunnen worden geselecteerd als partijen die voor de gemeente acceptabel zijn als ontwikkelaar en exploitant van huisvestingsvoorzieningen voor arbeidsmigranten. Het hanteren van selectiecriteria voor Uitzendondernemingen is van belang om waarborgen in te bouwen voor het hanteren en realiseren van goede kwaliteitseisen, betaalbaarheid voor de doelgroep, goed beheer, tegengaan van arbeidsuitbuiting, etc. Tevens streeft de gemeente daarmee een duidelijk en gelijk speelveld na voor marktpartijen in hun relatie met de gemeente.

Selectiecriteria voor Uitzendondernemingen:

1. Lid Algemene Bond Uitzendondernemingen (ABU) of Nederlandse Bond Bemiddelings- en Uitzendondernemingen (NBBU)
2. Beschikt over het certificaat SNF-normen (Stichting Normering Flexwonen, certificering)
3. Beschikt over het SNA-keurmerk (Stichting Normering Arbeid, certificering).
4. Kent de voorafgaande drie jaar aantoonbare omzet in het Westland; minimaal drie klanten en gemiddeld minimaal 200 arbeidsmigranten gedurende deze jaren bij tuinders geplaatst: aan te tonen via accountantsverklaring
5. Omzet in Westland is minimaal 30% van totale omzet; aan te tonen via accountantsverklaring
6. Eigen verklaring – uitsluitingsgronden (toets op betrouwbaarheid)
7. Een visie op de huisvestingsmarkt voor arbeidsmigranten, de rol en verantwoordelijkheid van de uitzender en op innovaties in huisvesting.

Paragraaf 6: Toetsingscriteria voor locaties voor huisvestingsoplossingen voor arbeidsmigranten

Wat betreft verwerving van draagvlak voor concrete proposities sluit de werkwijze van de gemeente aan bij de letter en de geest van de Omgevingswet. Dat wil zeggen dat de gemeente tegelijk regie voert en recht doet aan tijdige en reële betrokkenheid van betrokken burgers en bedrijven. De maatschappelijke/economische vraag geldt als uitgangspunt.

Het initiatief voor realisatie van huisvestingsoplossingen voor arbeidsmigranten kan liggen bij een (groep van)

marktpartij(e)n of bij de gemeente.

Bij het toetsen van initiatieven vanuit de markt geldt het toetsingsprincipe “ja, mits...”.

Met de marktpartijen wordt samen bekeken hoe een plan voor een locatie mogelijk gemaakt kan worden. De gemeente houdt daarbij het algemeen belang voor ogen. Het staat een geselecteerde uitzender vrij om een ontwikkelcombinatie te vormen met andere geselecteerde uitzenders, financiers (waaronder tuinders) en huisvesters.

In het geval van initiatief vanuit de gemeente kunnen locaties enkel- of meervoudig onderhands uitgezet worden bij de geselecteerde uitzenders. Daarbij geldt het o.a. het aanbestedingsbeleid van de gemeente Westland.

Een Uitzendorganisatie die voldoet aan de gestelde criteria is namens eventuele andere betrokken marktpartijen de aanspreekbare en verantwoordelijke partij voor alles wat speelt bij de behandeling, beoordeling, realisatie en exploitatie van een initiatief. Dit betreft de verantwoordelijkheden van de initiatiefnemer, niet de overall publiekrechtelijke verantwoordelijkheid van de gemeente.

Buiten hetgeen in de woonvisie is opgenomen (en in paragraaf 4 is samengevat) gelden de volgende toetsingscriteria voor ‘nieuwe’ locaties voor huisvestingsoplossingen voor arbeidsmigranten:

1. Nieuwe locaties zijn aanvaardbaar vanuit de vereiste ruimte voor herstructureringsmogelijkheden van de glastuinbouw; realisaties binnen de

herstructureringscontouren zijn daarmee dus niet uitgesloten

2. Locaties, voor zover gelegen binnen de woonkernen, zijn voldoende gespreid over alle kernen van Westland
3. De bestemming van de nieuwe locaties buiten de kernen krijgt geen generieke woonbestemming tenzij zulks past binnen vastgestelde bestemmingsplannen
4. Er wordt rekening gehouden met de draagkracht van nabijgelegen kernen
5. Parkeren vindt plaats op eigen terrein
6. De opname van recreatiemogelijkheden in het initiatief wordt meegewogen in de beoordeling, zeker bij grotere voorzieningen
7. In beginsel wordt door de initiatiefnemer een sociale kaart gemaakt van de voorzieningen (winkels, apotheek, horeca, etc.) die de arbeidsmigranten naar verwachting gebruiken. Arbeidsmigranten die gebruik maken van voorzieningen van de dorpen versterken daarmee het economisch draagvlak.
8. Het aanbod van huisvestingstype kan variëren met de diversiteit van de huisvestingsvraag van arbeidsmigranten.
9. De werkplek van de arbeidsmigrant is een element in de afweging. Onderdeel van een duurzame glastuinbouw is het reduceren van woon-werkverkeer. Een locatie midden in het werkgebied van een grote uitzender heeft vanuit deze doelstelling de voorkeur.
10. Een initiatief van een marktpartij wordt door de gemeente eerst getoetst op haalbaarheid, dat wil onder meer zeggen: er zijn geen onoplosbare belemmeringen én er zijn goede communicatie- en beheerafspraken vastgelegd, inclusief afspraken



(mede via kettingbedingen) voor de langere termijn. Pas dan is het plan voldoende kansrijk om breder te presenteren; zie hiertoe ook paragraaf 7.

11. De initiatiefnemer verschaft voldoende informatie over:
 - Professioneel beheer, communicatie met de omgeving tijdens de exploitatie, klachtafhandeling
 - Werkplekken in Westland waar betreffende uitzender personeel levert en huidige huisvesting eigen arbeidsmigranten
 - Het gemiddelde huurbedrag dat de uitzender vraagt voor huisvesting van de arbeidskracht

Paragraaf 7: Communicatie

De werkwijze van de Omgevingswet geldt bij behandeling van initiatieven tot realisatie van huisvestingsoplossingen voor arbeidsmigranten, ook voordat deze in werking is getreden. Het onderstaande stappenplan is leidraad voor de communicatie en besluitvorming bij alle grote nieuwe locaties voor huisvesting arbeidsmigranten:

De 9 stappen in communicatie en besluitvorming zijn:

1. Een ontwikkelproces voor huisvestingsoplossingen voor arbeidsmigranten kent drie momenten van besluitvorming van het College:
 - a. Het College spreekt uit of een initiatief voldoende diepgaand is beoordeeld en als kansrijk kan worden gezien. Zo ja, dan wordt op basis van dit besluit communicatie met de omgeving van de betreffende locatie gestart. De raad wordt daarover geïnformeerd.
 - b. Het College komt op basis van de communicatie met de directe omgeving van de betreffende

locaties al dan niet tot het voorgenomen besluit tot medewerking. De initiatiefnemer, de omgeving en de raad worden hierover geïnformeerd.

- c. Het College neemt een definitief besluit om al dan niet tot medewerking over te gaan.
 - d. Op elk van deze momenten kan het College ook besluiten dat het initiatief niet wordt gehonoreerd.
2. Om tot een besluit te komen van het College dat een initiatief kansrijk is, moet beschikbaar zijn:
 - a. De initiatiefnemer(s) heeft een uitgewerkt plan gemaakt dat door de gemeente globaal beoordeeld is en geen onoverbrugbare belemmeringen oplevert
 - b. De initiatiefnemer(s) heeft aangetoond aan de gemeente dat het plan haalbaar is
 - c. De initiatiefnemer(s) heeft de zeggenschap over grond of kan deze krijgen
 - d. De gemeente en initiatiefnemer(s) hebben goede afspraken gemaakt over de communicatie gedurende het hele proces en goede beheerafspraken tijdens de exploitatie
 - e. De gemeente kan voldoende regie voeren op de communicatieaanpak.
 3. De gemeente en de initiatiefnemer(s) stellen gezamenlijk een communicatieplan per locatie op, waarin zij afspraken maken over hoe en door wie omwonenden en andere belanghebbenden worden betrokken (informatie per brief, uitnodiging tot het bijwonen van een of meer informatieavonden, e.a. rechtstreekse communicatiemiddelen). Het gemeentelijk communicatiebeleid is leidend.
 4. De gemeente initieert en regelt, na een besluit van

het College over de kans rijkheid, de communicatie met de direct omwonenden. De raad wordt met een raadsbrief geïnformeerd dat de dialoog met de omwonenden en andere belanghebbenden is gestart.

5. De gemeente nodigt direct omwonenden uit voor een informatiebijeenkomst over het initiatief. De bijeenkomst wordt zo georganiseerd dat er zoveel mogelijk ruimte is voor individuele vragen en zorgen (inloopopzet).
6. Na de informatiebijeenkomst worden de schriftelijke en overige reacties door de gemeente gebundeld en beoordeeld. Er wordt aangegeven wat er van de reactie verwerkt kan worden in het definitieve plan en/of afspraken over exploitatie en beheer. Omwonenden en andere belanghebbenden worden opnieuw geïnformeerd over de verwerking, als deze tot een voorgenomen besluit van het College hebben geleid om al dan niet medewerking over te gaan.
7. Initiatiefnemer dient het definitieve plan in door een aanvraag omgevingsvergunning te doen. Het college informeert de gemeenteraad met een raadsbrief, alsmede omwonenden en andere belanghebbenden op de gebruikelijke wijze over de dan lopende procedure aanvraag omgevingsvergunning.
8. Het college neemt een besluit tot medewerking, o.a. over de te verlenen omgevingsvergunning. Hierna start de wettelijk vastgelegde mogelijkheid tot formeel bezwaar. De raad worden voorstellen voorgelegd welke tot de bevoegdheden van de raad behoren, zoals wijzigingen van geldende bestemmingen waarvoor geen Collegebevoegdheid geldt.
9. De portefeuillehouder arbeidsmigratie informeert de

raadscommissie EFO periodiek over de doelen, de behoeftebepaling in de markt en ontwikkeling van locaties.

Goede communicatie blijft steeds maatwerk. Onderdelen als klankbordgroepen voor de planperiode en de verhuurperiode, goede digitale informatie, informatie en bezichtiging van reeds functionerende grootschalige complexen, kennismaking met de bewoners, kunnen ingezet worden als onderdeel van de aanpak.

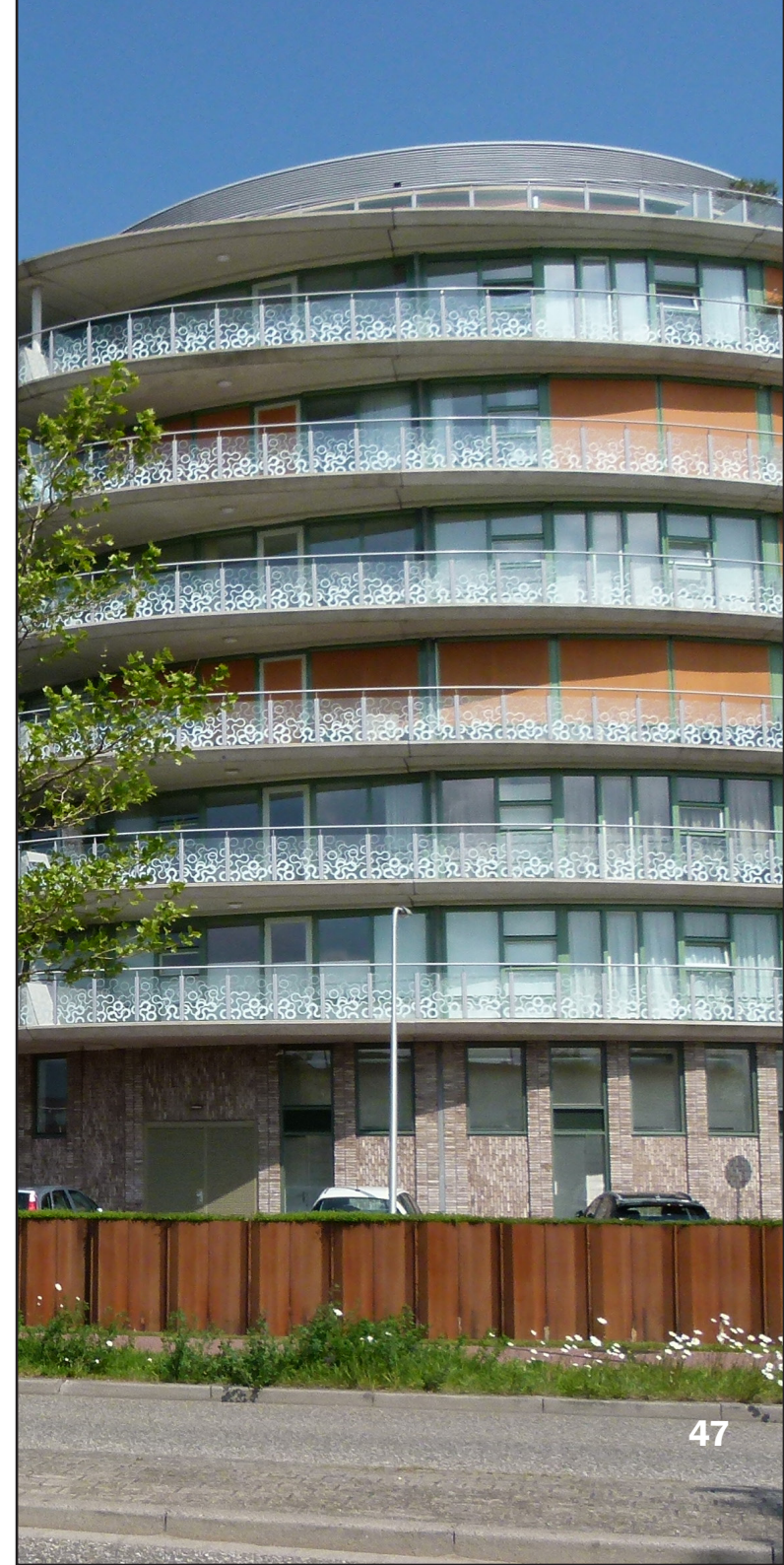
Paragraaf 8: Uitvoering

De uitvoering van het beleid rond realisatie van huisvestingsvoorzieningen voor arbeidsmigranten vindt plaats binnen de beleidslijnen van de woonvisie 2020 van de gemeente Westland en de in dit document beschreven toetsingskaders. Het College heeft discretie om naar de geest van deze toetsingscriteria te handelen als letterlijke hantering evident onbedoelde effecten zou veroorzaken. Besluiten van het College over concrete proposities en/of locaties worden genomen op basis van de woonvisie, inclusief deze bijlage met toetsingscriteria.

Paragraaf 9: Vervallen eerder beleid

Bij de vaststelling van dit toetsingskader zal de resterende werking van de volgende documenten vervallen.

1. "Het ontwikkelkader" (2018)
2. "Arbeidsmigranten in Westland (2013)"



Bijlage 2: Definitielijst

Actieve grondverwerving	het initiatief nemen om grond, al dan niet met gebouwen erop - te kopen om hier later nieuwbouw mogelijk te maken
Actualisatie	bijwerken naar de huidige toestand
Aftoppingsgrens	Als de huurprijs van een corporatiewoning hoger is dan deze grens wordt de huurtoeslag verlaagd. Over het eerste stukje (tot de kwaliteitskortingsgrens) krijg je 100% toeslag, over het tweede stukje (tot de aftoppingsgrens) 65%. Ligt de huurprijs boven de aftoppingsgrens dan moet je een groot deel van de huurprijs zelf betalen. De aftoppingsgrens wordt ieder jaar door de overheid vastgesteld. In de praktijk zijn er twee verschillende aftoppingsgrenzen: de lage aftoppingsgrens voor een- en tweepersoonshuishoudens en de hoge aftoppingsgrens voor huishoudens van 3 of meer personen.
Arbeidsmigrant	Een persoon die vanwege economische motieven (tijdelijk) naar gemeente Westland komt om een inkomen te verwerven middels Greenport gerelateerde werkzaamheden.
Autonome groei	groei van de bevolking door het verschil in de geboorte - en sterftecijfers
Bewoners met een zorgvraag	mensen die in enige vorm zorg nodig hebben
Boeggolf-effect	doordat woningbouwprojecten vertraging oplopend worden de komende jaren veel meer woningen opgeleverd dan de afgelopen jaren.
Buy-to-let	het aankopen van woningen met het doel om ze te verhuren
Convenant	een afspraak tussen overheden en andere partijen gericht op het realiseren van bepaalde (beleids-) doelstellingen. In een convenant worden schriftelijke afspraken over het leveren van prestaties vastgelegd.
Corporatievooraad	alle woningen en ander gebouwen die een corporatie bezit en beheert

DAEB	diensten van algemeen economisch belang Onder DAEB-activiteiten van corporaties vallen onder andere de bouw, verhuur en beheer van sociale huurwoningen. Sinds 2015 moeten ze in de boekhouding onderscheid maken tussen DAEB en niet-DAEB.
Discrepantie	een situatie waarin twee zaken niet met elkaar overeenstemmen.
Doelgroep	Een groep huishoudens met overeenkomstige kenmerken waar woningen voor worden gebouwd. Corporaties moeten tenminste 90% van de vrijkomende sociale huurwoningen (met een huurprijs tot € 737,14) toewijzen aan hun doelgroepen, huishoudens met een inkomen beneden € 39.055 (prijspeil 2020). De woningcorporatie moet jaarlijks tenminste 80% van de vrijkomende sociale huurwoningen aan die groep toewijzen. Daarnaast mogen corporaties tot 2021 10% van de vrijkomende woningen toewijzen aan huishoudens met een inkomen tussen € 39.055 en € 43.574 (prijspeil 2020). Deze 10% kan echter ook worden toegewezen aan huishoudens met een inkomen onder de € 39.055. Maximaal 10% van de vrijkomende woningen, mogen woningcorporaties vrij toewijzen.
Doorstroming	met gerichte nieuwbouw verhuizingen op gang brengen zodat er meer woningen beschikbaar komen
Doorstromer	iemand die verhuist naar een woning en een andere zelfstandige woning achterlaat.
Dorpskern	dorpscentrum
Dure koop	nieuwbouw koopwoning met een vraagprijs (vrij op naam) tussen € 310.000 en € 537.000

Energietransitie	In plaats van gas duurzame energiebronnen gaan gebruiken voor de verwarming van woningen en andere gebouwen en de installaties daarvoor geschikt maken
Economisch verbonden	mensen die werken of een bedrijf of winkel hebben in de gemeente
Evenwichtige spreiding	het verkleinen van de verschillen tussen de gemeenten in de regio qua aandeel sociale huurwoningen van het totaal aantal woningen in de gemeente
Extra dure koop	nieuwbouw koopwoning met een vraagprijs (vrij op naam) boven € 537.000
Flexwonen	wonen in een tijdelijke woongebouw met een kortlopend huurcontract (1 of 2 jaar).
Gedifferentieerde bevolkingsopbouw	een wijk met zowel bewoners met hogere inkomens als bewoners met lagere inkomens en ook inwoners van verschillende afkomst.
Goedkope koop	nieuwbouw koopwoning met een vraagprijs (vrij op naam) beneden € 198.500
Grondexploitatie	een begroting die wordt opgesteld om grondkosten en grondopbrengsten van een ruimtelijk ontwikkelingsplan (zoals een nieuw bestemmingsplan) in beeld te brengen.
Huisvestingsopgave	De noodzaak om woonruimte te realiseren voor een bepaalde groep mensen
Huurtoeslaggrens	een begrip uit de huurtoeslag. Als de huurprijs hoger is dan deze grens (€ 737 in 2020) hebben huurders in principe geen recht op huurtoeslag. Voor bewoners jonger dan 23 jaar mag de huur niet hoger zijn dan % 432
Inschrijfduur	de tijd die een woningzoekende ingeschreven is geweest als hij of zij een huurwoning vindt
Integraal	allesomvattend
Koopkrachtige instroom	mensen van buiten de gemeente met relatief hoge inkomens die verhuizen naar Westland.

Kwaliteitsgrens (ook kwaliteitskortingsgrens genoemd)	De kwaliteitskortingsgrens (in 2020 € 432,51) is het bedrag tot waar huurtoeslagontvangers een deel van de huurprijs voor 100% krijgen gecompenseerd door de overheid via huursubsidie. Wanneer de huurprijs van een sociale huurwoning hoger is dan deze kwaliteitskortingsgrens, dan wordt er gekort op de huurtoeslag. De naam ontleent zich aan het feit dat een hogere huur vaak wijst op een kwalitatief betere woning. De kwaliteitskortingsgrens wordt ieder jaar vastgesteld door de overheid.
Liberalisatie	het verhogen van de huur van een zelfstandige sociale huurwoning tot boven de grens van € 737 (prijspeil 2020). Dit kunnen corporaties alleen doen als er een nieuwe huurder komt en een nieuwe huurprijs wordt bepaald
Lokaal maatwerk	Corporaties mogen een vooraf afgesproken percentage van de vrijkomende sociale huurwoningen toewijzen aan woningzoekenden uit Westland. De meesten worden via Woonnet Haaglanden aangeboden
Markthuur	de hoogste huur die voor een woning gevraagd kan worden als geen beperkingen gelden
Middeldure huur	huurwoningen met een huur tussen € 737 en € 950 (prijspeil 2020)
Middeldure koop	nieuwbouw koopwoning met een vraagprijs (vrij op naam) tussen € 198.500 en € 310.000
Middeninkomens	Huishoudens met een inkomen te hoog voor een sociale huurwoning maar te laag voor een duurdere koopwoning (boven € 310.000) of huurwoning (boven €950)
Nieuwbouwlocatie	plekken die bestemd of geschikt zijn voor nieuwbouwwoningen
Nultredenwoning	een gelijkvloerse woning die goed toegankelijk is, ook voor mensen met een lichamelijke beperking, op de begane grond of via een lift

Particuliere huursector	alle huurwoningen die niet in bezit zijn van een corporatie
Regulier	normaal
Regionale Woningmarktafspraken	afspraken tussen gemeenten, Provincie en corporaties om nieuwe woningen te bouwen voor huishoudens met een inkomen tot € 39.055
Scheefwoners	huurders in sociale huurwoning met een huur die in verhouding tot hun inkomen laag is
Scheidingsvoorstel	Na de herziene Woningwet van 2015 moesten corporaties een voorstel doen hoe ze hun sociale huurwoningen en vrije sector woningen van elkaar scheiden. Dat kan door het alleen in de boekhouding te doen (administratieve scheiding), maar ook door een aparte onderneming voor vrije sectorwoningen en het commerciële vastgoed op te richten.
Slaagkans	Bij de slaagkans wordt de wachttijd vergeleken met andere woningzoekenden die op de woning kunnen reageren. Bij de berekening van de slaagkans wordt rekening gehouden met de populariteit van soortgelijke woningen en de hoeveelheid weigeringen van vergelijkbare woningen in het afgelopen jaar
Sociale huur	huurwoning met een huur tot € 737 (prijsspeil 2020)
Spoedzoeker	mensen die vanwege uiteenlopende redenen heel snel woonruimte nodig hebben, maar (voorlopig) niet een aanmerking komen voor een gewone huurwoning
Starter	iemand die voor het eerst een zelfstandige woning huurt of koopt en geen woning achterlaat
Uitvoeringsprogramma	een programma met concrete afspraken en acties om een beleidsplan uit te voeren
Vergrijzing	de trend dat een steeds groter deel van de bevolking bestaat uit ouderen

Verkoopbeleid	het beleid van een corporatie om sociale huurwoningen te verkopen, aan de huurders, particuliere woningkopers of andere corporaties of woningbeleggers. Met als doel meer geld te krijgen of meer variatie te krijgen in een wijk.
Vrije markt	het deel van de woningmarkt waarvoor geen regels voor huurverhoging en toewijzing gelden
Woningbouwopgave	de woningen die gebouwd moeten worden om aan de vraag te voldoen
Woningcorporatie	Woningcorporaties moeten zich richten op bouwen, verhuren en beheren van sociale huurwoningen. Dat staat in de gewijzigde Woningwet.
Woningproductie	het ontwikkelen en bouwen van nieuwe woningen
Woningtekort	het verschil tussen het gewenste aantal gewone woningen zoals blijkt uit onderzoek en het werkelijke aantal woningen
Woonmilieu	de eigenschappen van een wijk of buurt die het karakter bepalen, van de woningen, omgeving en bewoners
Woonruimteverdeling	een stelsel van regels om huurwoningen te verdelen. Dergelijke regels zijn nodig als de vraag groter is dan het aanbod.
Woningbouwimpuls	geld dat het Rijk opzij heeft gezet om de nieuwbouw van woningen te stimuleren
Woningbouwprogramma	alle geplande nieuwbouwwoningen voor de komende 10 jaar. Dit betekent dat ze in bouwplannen en projecten zitten.
Zorgeenheden	woningen of kamers in een zorgcomplex of verpleeghuis

Eindnoten

- 1 Verkenning van de woningbehoefte in de gemeente Westland tot 2040, ABF Research, november 2019
- 2 Naar een meer evenwichtige regio Haaglanden, ABF Research, december 2019
- 3 Naar nieuwe woningmarktafspraken in Haaglanden. Rapport 1: de regionale opgave, RIGO Research en Advies, maart 2020
- 4 Structuurvisie Westland 2025, gemeente Westland, december 2013
- 5 Woonvisie Westland 2030: wonen naar Westlandse behoefte, gemeente Westland, januari 2016
- 6 Woonstrategie Uitvoeringsprogramma: woonprogramma en afwegingskader, januari 2016
- 7 Afsprakenmonitor Regio Haaglanden, jaarmonitor 2019, Explica, maart 2020
- 8 Kamerbrief Versnellen aanpak woningtekort, Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, 18 februari 2020
- 9 Nationale woonagenda 2018-2021, Aedes, Bouwend Nederland, IVBN, NEPROM, NVB-Bouw, NVM, Vastgoed Belang, VEH en de Woonbond, mei 2018
- 10 Woondeal Zuidelijke Randstad, Provincie Zuid-Holland en gemeenten, juni 2019
- 11 Regionale Prestatieafspraken Haaglanden 2015-2018, gemeenten en SVH, juli 2015
- 12 Convenant Gaten Dichten in Haaglanden, 9 gemeenten en corporaties, december 2017
- 13 Woonvisie Woningmarktregio Haaglanden, 9 gemeenten, april 2017
- 14 Speelruimtebeleidsplan 'Geef ze de ruimte!!', gemeente Westland, september 2009
- 15 Woningmarktonderzoek Westland en Den Haag 2018-2030, ABF Research, oktober 2018
- 16 Ontwikkelkader voor de realisatie van nieuwe locaties huisvesting arbeidsmigranten, gemeente Westland, september 2018





Postadres: Postbus 150, 2670 AD Naaldwijk
Bezoekadres: Verdilaan 7, 2671 VW Naaldwijk
T 14 0174
E info@gemeentewestland.nl
I www.140174.nl