Leidschendam-Voorburg

GEMEENTEBLAD

Officiële uitgave van de gemeente Leidschendam-Voorburg

Nr. 460645

1 oktober 2026

Volkshuisvestingsprogramma Leidschendam-Voorburg 2026-2030

Het college van burgemeester en wethouders van Gemeente Leidschendam-Voorburg

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 28 september 2026, nr. 4605

gelet op artikelen 3.6 lid 3 en 16.27 Omgevingswet.

Besluit:

Artikel I

Het programma "Volkshuisvestingsprogramma Leidschendam-Voorburg 2026-2030" zoals opgenomen in Bijlage A vast te stellen.

Artikel II

De Nota van zienswijzen Volkshuisvestingsprogramma Leidschendam-Voorburg 2026-2030 vast te stellen.

Artikel III

Het programma "Volkshuisvestingsprogramma Leidschendam-Voorburg 2026-2030" in werking te laten treden op 02-10-2026.

Artikel IV

De Woonagenda 2024-2027 en de Woonzorgvisie 2022-2030 met ingang van 02-10-2026 te laten vervallen.

Aldus besloten door het college van burgemeester en wethouders van Gemeente Leidschendam-Voorburg d.d. 28 september 2026.

Leidschendam-Voorburg

Bijlage A Bijlage bij artikel I

Volkshuisvestingsprogramma Leidschendam-Voorburg 2026-2030

VOORWOORD

Dit is het volkshuisvestingsprogramma van Leidschendam-Voorburg. Het geeft uitvoering aan de Omgevingsvisie van onze gemeente voor het wonen binnen onze gemeente, onder het motto *Een plek van en voor iedereen*.

Wonen raakt ons allemaal. Een fijne, betaalbare en passende woning maakt van een huis een thuis – nu én in de toekomst. Daarom kijken we vooruit en zoeken we oplossingen voor de uitdagingen die op ons afkomen. De woningmarkt is krap, huishoudens worden kleiner en de gemeente vergrijst. Binnenstedelijk bouwen biedt de meeste kans om het woningaanbod te vergroten, en dat vraagt om innovatieve oplossingen. Ook het verduurzamen en renoveren van bestaande woningen is een belangrijke opgave.

Om onze gemeente een plek van en voor iedereen te laten zijn, willen we voldoende passende woonruimte bieden aan onze inwoners én een eerlijke bijdrage leveren aan de woningbehoefte in de regio. We werken toe naar een evenwichtige verdeling van woningen: tweederde betaalbare nieuwbouw en 30% sociale huur in de totale voorraad zijn daarbij onze ambities. Door slim en gericht te bouwen blijft Leidschendam-Voorburg een thuis voor jong en oud, starters, doorstromers en alleengaanden. Met investeringen in levensloopbestendige woningen op goed bereikbare plekken stimuleren we bovendien doorstroming.

De ruimte voor nieuwe woningbouw is beperkt. Daarom kiezen we voor een meer innovatieve aanpak, bijvoorbeeld door conceptueel te bouwen via Bouwstroom Haaglanden, of door bestaande gebouwen op te toppen, aan te plakken of uit te plinten. Ook willen we woonvormen als splitsen en verkameren meer ruimte geven.

Samen bouwen aan een toekomstbestendige gemeente

De uitdagingen zijn groot, maar de kansen om samen aan oplossingen te werken zijn dat ook. Dit volkshuisvestingsprogramma levert een belangrijke bijdrage aan de ontwikkeling van Leidschendam-Voorburg als een groene, inclusieve gemeente waar iedereen zich thuis voelt.

Ik bedank alle inwoners en professionele partners die hebben bijgedragen aan dit programma. Laten we samen verder bouwen aan een toekomstbestendige gemeente, uw thuis.

Bianca Bremer

Wethouder Wonen en Ruimtelijke Ontwikkeling

Samenvatting

Deze samenvatting bevat de opgaven en acties in het Volkshuisvestingsprogramma, die voortvloeien uit de Omgevingsvisie en de Woonzorgvisie.

Betaalbaarheid en beschikbaarheid

Door de grote vraag en het beperkte aanbod is er een aanzienlijk woningtekort. De gemeente wil dit tekort terugdringen door het tot 2050 toevoegen van circa 6.000 woningen, waarvan minimaal tweederde deel ‘betaalbaar’.

Het accent leggen we op woningen voor starters, jongeren, jonge gezinnen en senioren. We sturen daarom op het realiseren van betaalbare woningen voor kleinere huishoudens en toegankelijke woningen voor inwoners, om langer zelfstandig in hun eigen wijk te blijven wonen. De inzet op doorstroming van kleine huishoudens naar een minder grote woning is essentieel om te zorgen dat woningen voor gezinnen vrijkomen. Ook nemen we onze verantwoordelijkheid om te sturen op het ontwikkelen van woonzorgconcepten voor de aandachtsgroepen en ouderen.

Leefbaarheid en kwaliteit woonomgeving

Door de woningnood en het huisvesten van meer kwetsbare huishoudens in sociale huur staan de leefbaarheid en sociale cohesie in sommige buurten onder druk. De gemeente wil de woonomgeving aan-

trekkelijk en veilig houden door een evenwichtige mix van woningen en bewoners in alle wijken te bevorderen.

Wonen, zorg en welzijn

Door dubbele vergrijzing en extramuralisering (mensen blijven langer zelfstandig wonen) groeit het aantal inwoners dat thuis woont mét een zorg- of ondersteuningsbehoefte. Passende huisvesting vinden is voor deze kwetsbare groepen extra lastig vanwege het beperkte aanbod én de benodigde zorginfrastructuur. De gemeente wil dat ouderen en andere inwoners met een woon-zorgvraag in Leidschendam-Voorburg passend, toegankelijk en betaalbaar kunnen wonen, met de juiste zorg en ondersteuning in de nabijheid. Dit vraagt om een integrale benadering waarin wonen, welzijn en zorg nauw op elkaar aansluiten, zodat mensen langer zelfstandig de regie over hun leven kunnen houden.

Aandachtsgroepen

Naast ouderen en zorgbehoevenden kent de gemeente diverse aandachtsgroepen met een specifieke woonvraag, zoals statushouders, woonwagenbewoners, arbeidsmigranten, studenten en (dreigend) dak- en thuislozen. De opgave vraagt om een integrale aanpak. De gemeente wil de kansen op lokale huisvesting voor álle aandachtsgroepen zo groot mogelijk maken, met oog voor hun sociale inbedding en de leefbaarheid in wijken.

Duurzaamheid

De volkshuisvesting moet bijdragen aan de klimaatdoelen. Belangrijkste uitdaging is de bestaande woningvoorraad te verduurzamen en uiterlijk in 2050 aardgasvrij maken, zodat de gebouwde omgeving geen CO2-uitstoot meer heeft. Leidschendam-Voorburg kiest voor een wijkgerichte aanpak van de warmtetransitie, in nauwe samenwerking met woningcorporaties, netbeheerders, energiebedrijven en bewonersinitiatieven.

1 Inleiding

Op basis van de Wet versterking regie volkshuisvesting – hierna: deze wet – presenteert de gemeente Leidschendam-Voorburg het Volkshuisvestingsprogramma Leidschendam-Voorburg 2026-2030. Dit programma is een uitwerking van de Omgevingsvisie voor het thema volkshuisvesting, waarin de strategische koers voor de fysieke leefomgeving op tactisch en soms operationeel niveau is vastgelegd. Met deze wet vervalt de verplichting tot een Woonvisie in de Woningwet, maar wordt gevraagd deze uitwerking onder de Omgevingswet te borgen, in relatie tot de thema's leefbaarheid, zorg en welzijn en duurzaamheid. De bestaande beleidsdocumenten Woonagenda 2024–2027 en Woonzorgvisie 2022–2030 zijn in dit programma samengebracht en geactualiseerd en komen daarmee als zelfstandige documenten te vervallen.

Een belangrijk onderdeel van deze wet is de realisatie van voldoende woningen die aansluiten bij de woningbehoefte, zowel qua prijsklasse als qua inhoudelijke kenmerken. Ook vraagt het om uitwerking rondom het versterken van leefbaarheid en het ondersteunen en passend huisvesten van aandachtsgroepen.

De bevoegdheid voor het vaststellen van het Volkshuisvestingsprogramma ligt bij het college.

1.1 Waarom een volkshuisvestingsprogramma?

Het gemeentelijk woonbeleid is een noodzakelijke basis voor het maken van prestatieafspraken en het ontwikkelen van regels voor woningbouw, woonruimteverdeling en woningsplitsing. Het afsluiten van prestatieafspraken met huurdersorganisaties en woningcorporaties is verplicht op grond van de Woningwet. De regie op aantallen toe te voegen woningen en het bepalen van de woningbouwlocaties vindt plaats in de Omgevingsvisie.

Het vaststellen van het Volkshuisvestingsprogramma in 2026 ziet de gemeente om meerdere redenen als urgent:

a. De gemeentelijke Woonvisie (2016-2020) is verlopen; de actualisatie is destijds bewust aangehouden in afwachting van de Omgevingsvisie. Deze visie vormt een strategisch vertrekpunt, waarna het volkshuisvestingsprogramma zorgt voor de nadere uitwerking en concretisering van het woonbeleid.
b. Prestatieafspraken met de huurdersorganisaties en de woningcorporaties dienen op grond van de Woningwet te worden gebaseerd op de gemeentelijke woonvisie; in de praktijk blijkt het lastig zonder concreet sociaal woonbeleid te sturen op SMART-afspraken.
c. Actuele opgaven op het gebied van wonen dienen bestuurlijk te worden geborgd; voorbeelden zijn het voorkomen van uithuiszettingen en de zelfbewoningsplicht.

d. De gemeenteraad alsmede maatschappelijke partners roepen de gemeente op tot uitvoering van de Woonzorgvisie. De urgentie hiervan ligt in de toenemende vergrijzing en recente opgave van het Rijk voor zorgwoningen.
e. Voor de standpuntbepaling in de regionale woonzorgvisie en de aanpassing van de Huisvestingsverordening is een gemeentelijke woonvisie noodzakelijk.

1.2 Participatie

Voor het Volkshuisvestingsprogramma heeft de gemeente op 8 oktober 2025 een bijeenkomst voor inwoners en op 16 oktober 2025 een bijeenkomst voor stakeholders georganiseerd. De uitkomsten uit deze bijeenkomsten zijn opgenomen in hoofdstuk 3.

1.3 Doelen

Om een aantrekkelijke woongemeente te blijven stimuleren we het toevoegen van woningen en voorzieningen voor jongeren en jonge gezinnen en zetten we in op toegankelijke woningen en voorzieningen voor aandachtsgroepen, starters en ouderen. Het bouwen van nieuwe woningen of investeren in nieuwe voorzieningen moet in een goede mix gebeuren. Voor de mensen met lage inkomens moet voldoende goedkope woonruimte beschikbaar zijn.

Doelen van het Volkshuisvestingsprogramma zijn:
- Het waarborgen en verbeteren van de kwaliteit van de bestaande woningvoorraad en deze beter benutten.
- Behouden en waar mogelijk versterken van de variatie in het woningaanbod in buurten en wijken.
- Het sturen op het beter benutten van de bestaande woningvoorraad door optoppen en aanplakken.
- Het sturen op nieuwbouw van passende woningen.
- Het bevorderen van de doorstroming, met name voor senioren, starters en jonge gezinnen.
- Meer samenwerking tussen gemeente, ontwikkelaars, zorgpartners en woningcorporaties bij nieuwbouw.

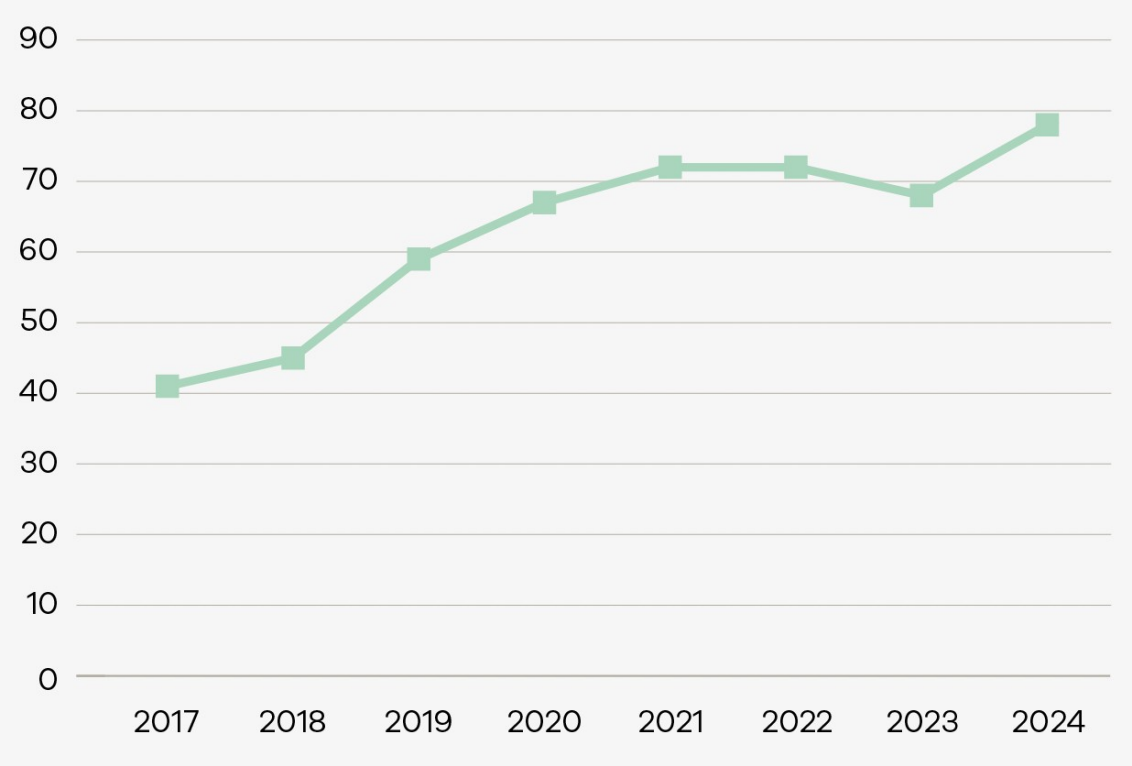
Deze doelen vloeien voort uit de ambitie in de Omgevingsvisie dat Leidschendam-Voorburg een plek is van en voor iedereen: “We zijn in 2050 een sociale en inclusieve samenleving met gelijke kansen voor iedereen. Dat begint met het voorzien in voldoende passende woonruimte. Met prioriteit voor de aandachtsgroepen en voor het zo lang mogelijk zelfstandig kunnen blijven wonen. We realiseren daarom 6.000 nieuwe woningen ten opzichte van 2025. Maar we benutten ook de bestaande woningen beter voor de doelgroepen waar de woningen geschikt voor (kunnen) zijn. We laten daarnaast het voorzieningenaanbod op basis van richtlijnen per inwoner meegroeien met het inwonertal.

2 Context

2.1 Huidige situatie

De Omgevingsvisie benadrukt dat ‘wonen’ een belangrijke ‘ruimtevrager’ blijft gezien de woningnood. De oorzaken voor het woningtekort zijn divers. De toename van het aantal oudere inwoners in Leidschendam-Voorburg leidt tot een tekort aan toegankelijke woningen. De sturing van het Rijk op het zelfstandig wonen van (jeugdige) inwoners uit een zorginstelling betekent een grotere vraag naar vooral goedkope woonruimte, veelal in combinatie met zorg en ondersteuning. Naar verwachting leidt de Wet versterking regie volkshuisvesting tot een toename van sociaal-medische urgenten, uitstromers uit een zorginstelling en nieuwe doelgroepen, zoals dak- en thuislozen die een beroep doen op sociale huurwoningen. Ook de huisvesting van arbeidsmigranten en statushouders vraagt om meer sociale huurwoningen. De wachttijd voor een sociale huurwoning is de afgelopen jaren gestegen van 68 maanden in 2023 naar 78 maanden in 2024. De volgende grafiek toont de toename van de wachttijd.

Grafiek 1 - Wachttijden sociale huurwoningen (maanden)



Explica / Jaarrapportages

Het woningtekort is niet alleen te zien bij de sociale huurwoningen, maar ook in het middeldure huursegment. In 2024 is het rapport “Schaarste in de middenhuurmarkt. Gemeente Leidschendam-Voorburg” van Watson & Holmes verschenen. De conclusie in dit rapport is dat er een groot tekort bestaat aan middenhuur in de bestaande woningvoorraad van Leidschendam-Voorburg.

De verwachting is ook dat het aantal personen per woning verder afneemt en het aantal eenpersoonshuishoudens toeneemt. De koopprijzen blijven stijgen, zodat voor veel mensen een koopwoning onbereikbaar is.

De investeringsruimte van ontwikkelaars is beperkt door de hogere kosten voor nieuwbouw, een tekort aan gekwalificeerd personeel en de beschikbaarheid van materialen. Ook de komende jaren is de verwachting dat de vraag het aanbod zal overstijgen en de bouwtijd veel tijd vergt. De gemeente beschikt over een gering aantal bouwlocaties.

2.2 Landelijke, regionale en lokale ontwikkelingen

2.2.1 Landelijke ontwikkelingen

De Wet versterking regie volkshuisvesting zorgt ervoor dat overheden kunnen sturen op hoeveel, waar en voor wie er gebouwd wordt. De wet verankert onder andere de regionale woondeals. Het doel van deze wet is om de regierol van de provincie en gemeente te versterken bij het bepalen hoeveel, waar en voor wie wordt gebouwd, zodat voldoende betaalbare woningen worden gerealiseerd. Daarnaast draagt de wet bij aan een evenwichtige verdeling van woningen, waarbij urgente woningzoekenden een betere kans krijgen op een passende woning. Alle gemeenten moeten hieraan bijdragen. Ook biedt de wet mogelijkheden om mantelzorgwoningen en familiewoningen eenvoudiger te realiseren.

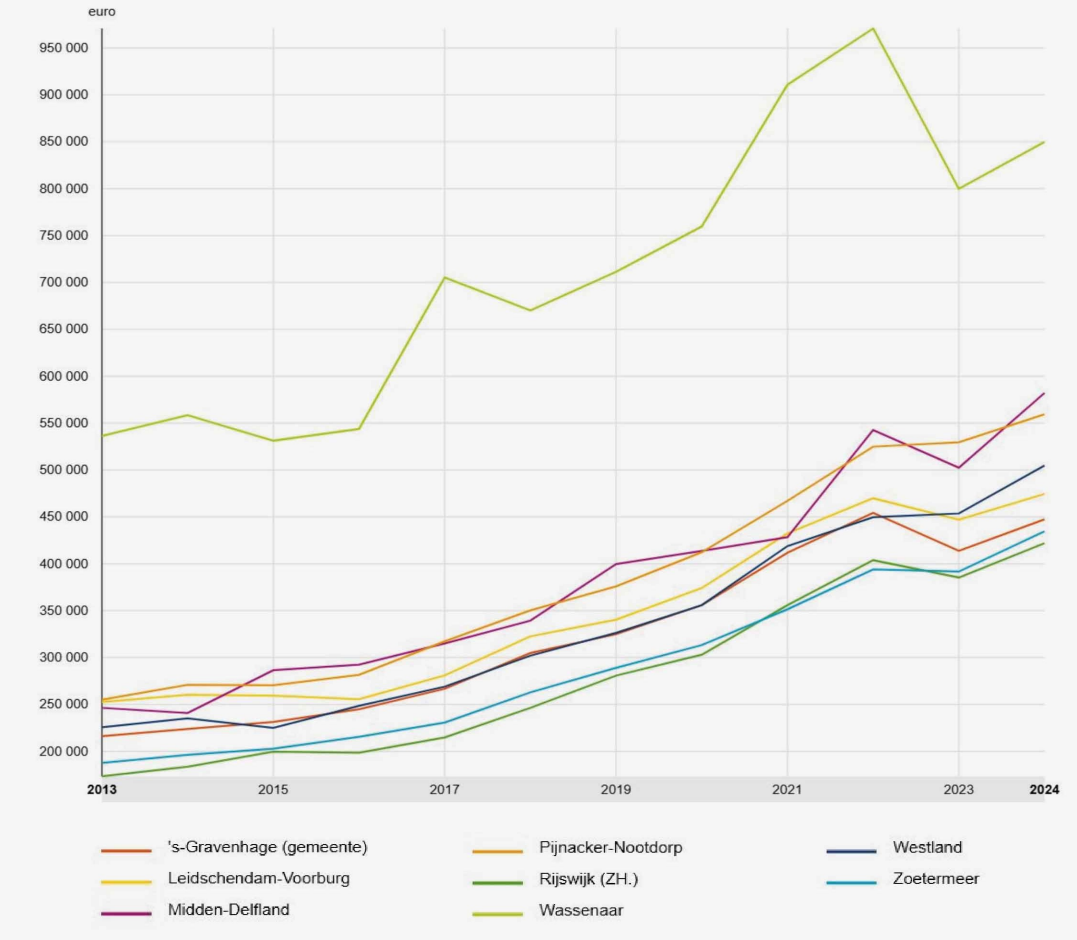
De Nationale Woon- en Bouwagenda is een beleidsplan van de Rijksoverheid dat gericht is op het aanpakken van de woningnood en het verbeteren van de leefomgeving in Nederland. Het hoofddoel is om tot 2030 ongeveer 900.000 nieuwe woningen te realiseren, waarvan tweederde betaalbaar moet zijn (sociale huur, middenhuur of betaalbare koop). De agenda legt de nadruk op samenwerking tussen overheden, woningcorporaties, projectontwikkelaars en andere betrokken partijen. Naast woningbouw richt het beleid

zich ook op duurzame ontwikkeling, het verbeteren van bestaande wijken, en het creëren van inclusieve, leefbare gemeenschappen. De Nationale Woon- en Bouwagenda vormt daarmee een belangrijke pijler in het streven naar een toekomstbestendige woningmarkt.

2.2.2 Regionale ontwikkelingen

De woningbouwopgave in Nederland is in de afgelopen jaren ingrijpend veranderd. Prijzen van koop- en particuliere huurwoningen zijn flink gestegen. De gemiddelde verkoopprijzen van bestaande koopwoningen in de regio Haaglanden zijn te zien in de volgende grafiek.

Grafiek 2 - Gemiddelde verkoopprijs woningen regio Haaglanden



CBS

De vraag naar woningen is groot en het aanbod is beperkt. Het oplossen van het woningtekort vraagt zowel om de bouw van nieuwe woningen als om het behoud, de aanpassing en verbetering van de bestaande woningvoorraad. Om op korte termijn te kunnen doorbouwen en plannen in de periode tot en met 2030 te kunnen realiseren, is het nodig keuzes te maken en gerichte maatregelen in te zetten, zoals benoemd in de Regionale Realisatieagenda Wonen Haaglanden (ook wel regionale Woondeal genoemd) onder de noemer "kritische succesfactoren voor woningbouw", zoals voldoende financiering, infrastructuur, capaciteit en versnelde procedures.

De Regionale Realisatieagenda Wonen Haaglanden is een afsprakenkader dat voortvloeit uit de woningbouwafspraken tussen het Rijk, de provincie Zuid-Holland, gemeenten en woningcorporaties. Het doel van deze woondeal is om de omvang van de woningvoorraad in de regio te vergroten en woningen beter betaalbaar te maken. Het bevat specifieke informatie over de voorwaarden voor de planning, financiering en uitvoering van woningbouwprojecten, met als doel het realiseren van genoeg geschikte woningen voor iedereen. De agenda benadrukt de samenwerking tussen gemeenten, woningcorporaties, ontwikkelaars en andere betrokken partijen om de gestelde doelen te bereiken en de leefbaarheid in de regio te

verbeteren. In de Regionale Realisatieagenda zijn voor de periode 2022 tot en met 2030 concrete woningbouwaantallen opgenomen.

In de regio gaat het hier om een toevoeging van 74.000 nieuwe woningen in de periode 2022 t/m 2030. In Leidschendam-Voorburg gaat het in deze periode om een toevoeging van 2262 woningen aan de totale woningvoorraad. Hiervan moet tweederde deel in het betaalbare segment vallen (sociaal en middelduur), waarvan minimaal 50% moet worden gebouwd door een woningcorporatie.

In het kader van het zogenoemde Tussenakkoord met betrekking tot de omvang en spreiding van sociale woningbouw in Haaglanden, is afgesproken dat in Leidschendam-Voorburg minimaal 750 sociale huurwoningen toevoegt in de periode 2019 tot 2030. Op langere termijn streven de gemeente en de lokale woningcorporaties naar een ophoging tot 1.106 sociale huurwoningen zodat de gemeente toegroeit naar 30% sociale huurwoningen in de woningvoorraad.

2.2.3 Lokale ontwikkelingen

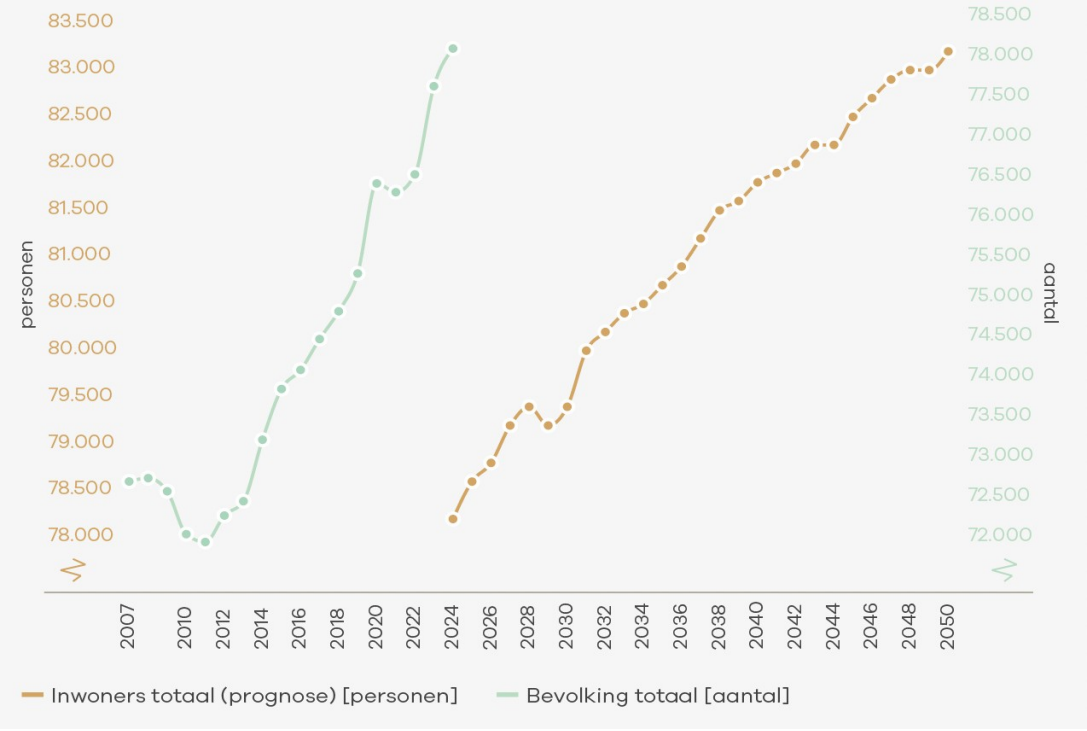
Welke koers zet de gemeente in?

In de Omgevingsvisie maakt de gemeente zich sterk voor een sociale en inclusieve samenleving met gelijke kansen voor iedereen. Dat begint met het voorzien in voldoende passende woonruimte. Met prioriteit voor de aandachtsgroepen en voor het zo lang mogelijk zelfstandig kunnen blijven wonen. We realiseren daarom 6.000 nieuwe woningen in de periode van 2025 tot 2050. We laten het voorzieningenaanbod zoveel mogelijk meegroeien met het inwonertal. Bij woningbouw reserveren we gemiddeld 5% ruimte voor niet-woonfuncties, zoals voorzieningen en bedrijvigheid, met een hogere ambitie bij grotere ontwikkelingsprojecten.

Demografische en maatschappelijke ontwikkelingen

De demografische ontwikkelingen tot 2040 laten zien dat de bevolking in Leidschendam-Voorburg sterk is gegroeid en doorgroeit. In Leidschendam-Voorburg vestigen zich meer mensen dan er vertrekken. Volgens de Primos-prognose 2024 groeit het aantal huishoudens in Leidschendam-Voorburg naar verwachting van circa 38.300 in 2025 naar circa 41.600 in 2050. Ook geeft de prognose een toename van eenpersoonshuishoudens te zien.

Grafiek 3 - Groei bevolking gemeente Leidschendam-Voorburg 2015-2050



Primos Prognose 2024, CBS - Bovolkingsstatistiek

Het aantal gezinnen met kinderen dat vertrekt uit Leidschendam-Voorburg is beduidend hoger dan het aantal dat zich vestigt. Deze trend is niet uniek voor onze gemeente. Al jaren verhuizen er meer mensen uit de Randstad dan ernaartoe. Met name zoeken jonge gezinnen een woning buiten de Randstad vanwege de betere betaalbaarheid. Met de starterslening zet de gemeente in op het aantrekken van (jonge) starters op de woningmarkt.

Door verschillende maatschappelijke ontwikkelingen – dubbele vergrijzing, extramuralisering, oplopende zorgkosten en minder zorgpersoneel – ziet Leidschendam-Voorburg dat het aantal kwetsbare woningzoekenden toeneemt. Door het grote woningtekort is het voor eenieder moeilijk om een passende woonruimte te vinden, dit wordt nog bemoeilijkt als er sprake is van een zorgvraag. De groep mensen met zowel een woon- als een zorgvraag wordt steeds groter. Zij verdringen elkaar op de woningmarkt en concurreren vaak met reguliere woningzoekenden om de meest schaarse betaalbare woningen.

In Leidschendam-Voorburg, net als landelijk, is er sprake van dubbele vergrijzing. Dit betekent dat niet alleen het aantal ouderen van 65+ groeit, maar dat ook het aandeel ouderen die 80 jaar of ouder zijn toeneemt. Het aantal inwoners van 75 jaar en ouder stijgt volgens het CBS van circa 14.000 in 2025, naar meer dan 16.000 in 2030 en richting de 20.000 in 2050.

Door de extramuralisering moet veel van de zorg die ouderen en aandachtsgroepen nodig hebben in de thuissituatie worden verleend. Er wordt vanuit het Rijk verwacht dat deze groep mensen langer zelfstandig thuis blijven wonen, ook wanneer de zorgbehoefte toeneemt. Dat betekent meer zorgverlening aan huis en een beroep op het persoonlijke netwerk en de leefomgeving van de inwoner. De fysieke en sociale infrastructuur in de wijk is daarmee belangrijker dan ooit.

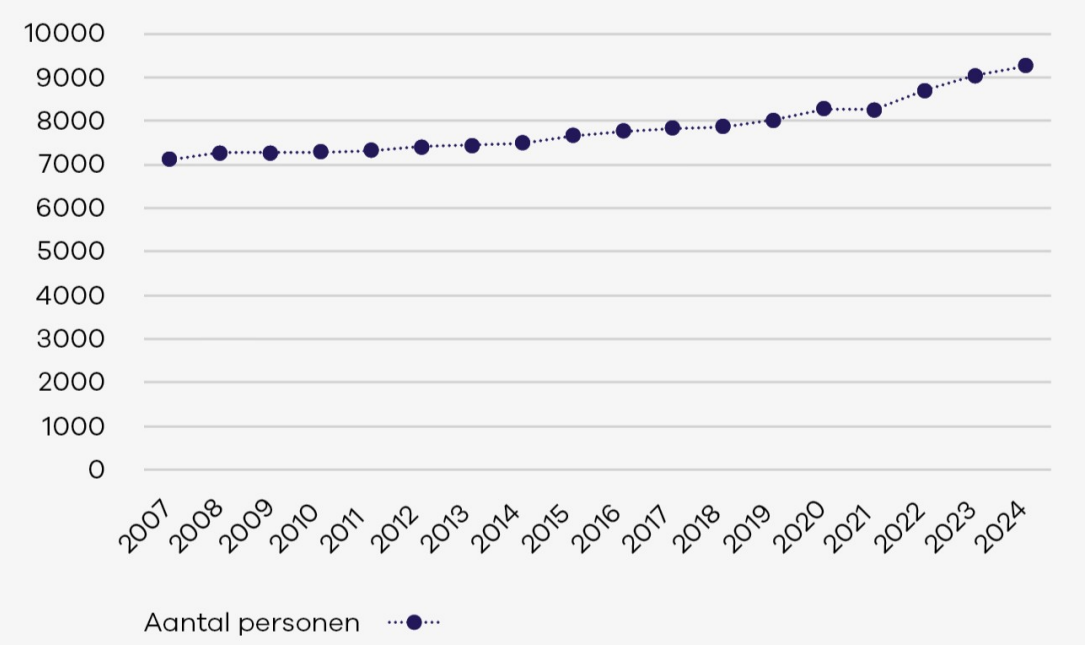
Aandachtsgroepen bevestigen dat veel van hen ook zelf de wens hebben om langer zelfstandig thuis te blijven wonen. Tegelijkertijd blijft de beschikbaarheid van zorgpersoneel en betaalbare voorzieningen achter. De extramuralisering leidt ook tot stagnatie in de doorstroming op de woningmarkt. Volgens het WoonOnderzoek Nederland 2024 is de doorstroming onder ouderen met 10% afgenomen ten opzichte van drie jaar geleden.

Zo neemt de zorgvraag ook in Leidschendam-Voorburg de komende jaren fors toe. Het aantal inwoners met dementie verdubbelt naar 2.900 in 2050. De zorg- en welzijnsvraag neemt niet alleen in omvang toe, maar wordt ook inhoudelijk complexer. Dit zal de druk op wijkvoorzieningen en de buurt vergroten.

We zien dat de identiteit van het dorp Stompwijk duidelijk afwijkt van die van de kernen Leidschendam en Voorburg. Dat vraagt om maatwerk. De sterke sociale cohesie en het actieve maatschappelijke netwerk binnen het dorp vormen een belangrijke kwaliteit. Tegelijkertijd is het van belang dat alle kernen binnen de gemeente bijdragen aan een evenwichtige huisvesting van verschillende doelgroepen, waaronder aandachtsgroepen en inwoners met een urgente woonvraag. Ook voor Stompwijk vraagt deze opgave om een zorgvuldige afweging in relatie tot de schaal, identiteit en draagkracht van het dorp.

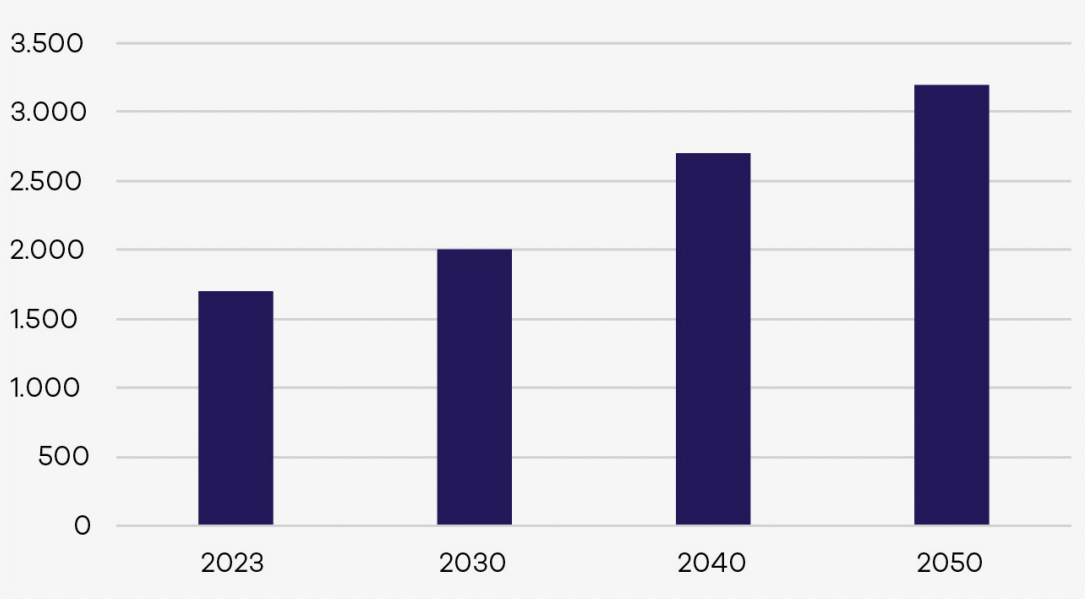
Kijkend naar de vitaliteit van het dorp op langere termijn is het relevant te blijven voorzien in de toevoeging van woningen in verschillende prijssegmenten. Ook het in stand houden en versterken van het voorzieningenniveau vraagt blijvende aandacht. Het onderzoek ‘Vitaliteitsonderzoek Stompwijk’ (2025) vormt hierbij een belangrijke onderlegger voor toekomstige keuzes en afwegingen.

Grafiek 4 - Aantal 75-plussers Leidschendam-Voorburg



Gemeente Leidschendam-Voorburg, BRP

Grafiek 5 - Prognose aantal mensen met dementie Leidschendam-Voorburg tot 2050

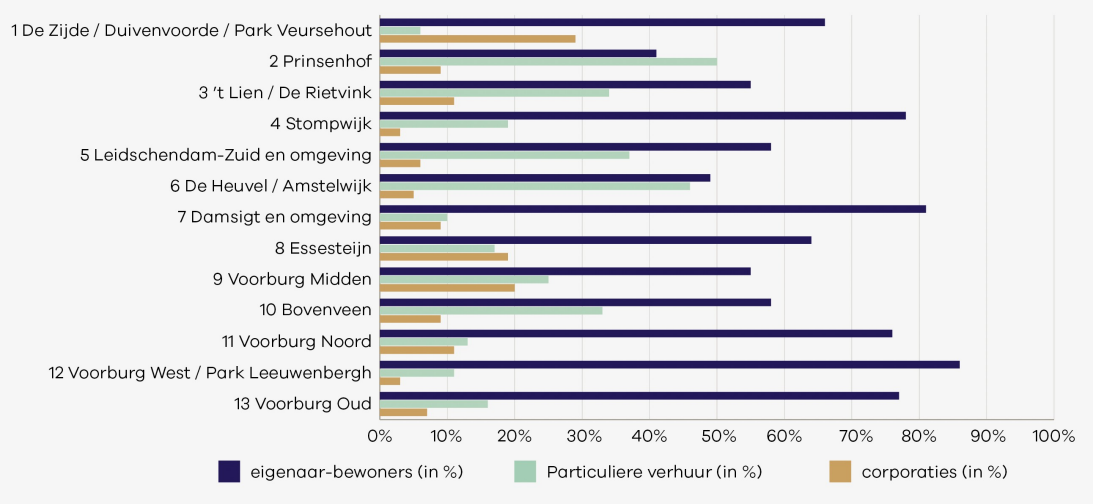


Alzheimer NL | 2023-2050

Samenstelling woningvoorraad

Het aandeel koop- en huurwoningen in Leidschendam-Voorburg blijft over de afgelopen jaren constant. De woningvoorraad naar woningtype en prijs is te zien in de volgende grafiek. In deze grafiek wordt met een 'eengezinswoning' woning bedoeld een grondgebonden woning, o.a. vrijstaande huizen en rijtjeshuizen. 'Meergezinswoningen' zijn appartementen.

Grafiek 6 - Woningvoorraad Leidschendam-Voorburg 2025 naar eigendom



Gemeente Leidschendam-Voorburg | WOZ-registratie

Woningmarkt

De woningmarkt van Leidschendam-Voorburg laat de volgende ontwikkelingen zien:

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

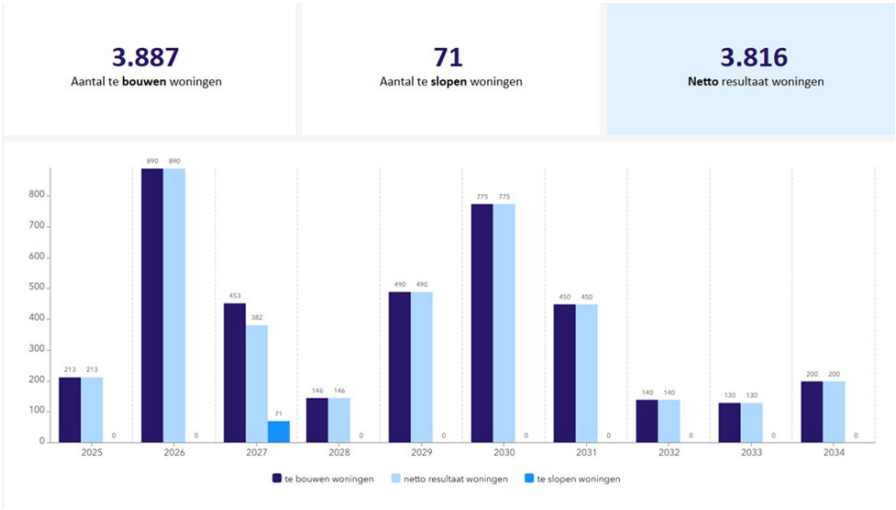
Plancapaciteit

De gemeente registreert de woningbouwplannen en -initiatieven in de Planregistratie Wonen van Provincie Zuid-Holland. Op basis van deze registratie wordt de voortgang van de woningbouw gemonitord en wordt jaarlijks het regionale woningbouwprogramma vastgesteld. De plancapaciteit is opgenomen in de Omgevingsvisie.

In het licht van de ambitie op grond van de Woondeal staan per 1 januari 2025 3.887 woningen voor Leidschendam-Voorburg in de planning. Dit betreft een voorlopige planning/momentopname; het aantal woningen kan wijzigen gedurende de verdere ontwikkeling van de projecten.

De woningbouwplannen en -initiatieven voor 2025 en later zijn als volgt opgebouwd.

Grafiek 7 - Woningbouwplannen en -initiatieven Leidschendam-Voorburg 2025-2034



Planregistratie Wonen Zuid-Holland (1 januari 2025)

De woningen die gesloopt worden zijn verouderd en voldoen niet meer aan de moderne eisen voor woningen. Na de sloop worden op deze locaties nieuwe, toekomstbestendige woningen gebouwd. Bovendien kunnen vaak meer woningen op hetzelfde stuk grond worden gebouwd dan dat er voorheen stonden.

3 Waar vragen inwoners en stakeholders aandacht voor?

In dit hoofdstuk volgt een beknopt overzicht van de belangrijkste resultaten van het participatietraject voor dit Volkshuisvestingsprogramma. Een uitgebreider overzicht is opgenomen in een separaat participatieverslag: Participatieverslag inwoners Volkshuisvesting en Participatieverslag stakeholders Volkshuisvesting.

Op 8 oktober 2025 heeft de gemeente een participatiebijeenkomst voor inwoners georganiseerd en op 16 oktober 2025 was er een stakeholdersbijeenkomst met onze maatschappelijke partners. Separaat heeft intensief overleg plaatsgevonden met de huurdersorganisaties en de woningcorporaties.

De belangrijkste resultaten van de participatie hebben we meegewogen en verwerkt. Een uitgebreid overzicht daarvan is opgenomen in een separaat participatieverslag. Per thema is aangegeven welke dingen nadrukkelijk naar voren kwamen tijdens de participatiebijeenkomsten.

Veel inwoners gaven in de participatiebijeenkomsten voor de Omgevingsvisie aan dat zij het erover eens zijn, dat er meer woningen nodig zijn. Wel is er discussie over de hoeveelheid. Er moeten vooral woningen voor starters en ouderen (1 of 2 personen) komen. Dit laatste kan zorgen voor doorstroming. Specifiek moet er aandacht zijn voor betaalbare woningen en voor een seniorenhof. Ook is er een voorkeur uitgesproken voor nieuwbouw in de kern in plaats van aan de randen.

3.1 Leefbaarheid

In het algemeen zijn de inwoners van Leidschendam-Voorburg het erover eens dat zij prettig wonen in Leidschendam: voldoende buitenruimte, groenvoorzieningen, water en ontmoeting, fietspaden ’s avonds goed verlicht en bebossing niet te dicht.

Als voorwaarde voor een prettige woonomgeving ziet men de ruimtelijk brede opzet van de woningen/voorzieningen in de wijken. Vrijwel alle wijken en buurten zijn overdag een fijne woon- en leefomgeving, maar voelen ’s avonds soms onveilig aan. Oplossingen zijn meer verlichting en het groen laag houden.

Voor een leefbare woonomgeving pleiten sommige inwoners voor meer spreiding van verschillende doelgroepen. Meer sociale samenhang kan ook ontstaan door meer verbinding tussen Verenigingen van Eigenaars en bewonerscommissies van de huurders van een corporatiewoning.

3.2 Woningbouw

Er is niet veel ruimte voor nieuwbouw in de gemeente, maar er is wel behoefte aan meer woningen. Meer woonruimte kan ook worden verkregen door het optoppen van bestaande wooncomplexen en door verruiming van de mogelijkheden voor medehuur waardoor woonruimte vrijkomt.

Betaalbare nieuwbouw in het lagere prijssegment (tot € 280.000) is gewenst voor jongeren die zijn opgegroeid in Leidschendam-Voorburg. Voor oudere inwoners is behoefte aan meer gelijkvloerse en goed toegankelijke woningen, geschikt voor mensen met een (toekomstige) fysieke beperking. Deze definitie is in de bijlage Begrippenlijst nader uitgewerkt. Dit kan worden gerealiseerd in vrijwel alle nieuwbouw. Daarnaast is er behoefte aan meer zorggeschikte woningen. Dit is een duurdere woonvorm. Deze woningen combineren toegankelijkheid met de mogelijkheid om thuis intensieve of structurele zorg te ontvangen, bijvoorbeeld door extra ruimte rondom het bed, voorzieningen voor zorgtechnologie en nabijheid van zorgaanbieders. Het heeft de voorkeur om zorggeschikte woningen toe te voegen aan de woningvoorraad bij de bestaande zorgcentra.

3.3 Doorstroming

Veel ouderen willen wel verhuizen naar een meer toegankelijke woning. Zij noemen wel belangrijke voorwaarden waaraan die woning dan moet voldoen, waaronder een extra slaap/hobbykamer, een goede indeling van de woning zoals een afzonderlijk toilet en geen grote huurstijging. Voor de woonomgeving noemen zowel ouderen zelf als onze professionele stakeholders de volgende voorwaarden: voorzieningen in de wijk, waaronder minimaal:

- voldoende mogelijkheden voor ontmoeting;
- 'triple A' (huisarts, apotheek en supermarkt);
- toegankelijke en nabije OV-mogelijkheden;
- passend zorgaanbod (zorgcentra);
- en een groene omgeving.

3.4 Zorgzame wijken

Er is onder onze inwoners behoefte aan publieke ontmoetingsplekken, zowel binnen als buiten. Bijvoorbeeld in speeltuintjes, het groen van de wijk, buurthuis, sportvereniging of café. Belangrijk is elkaar kennen en ontmoeten in de buurt en daarbuiten. Dit kan anonimiteit en eenzaamheid voorkomen en sociale cohesie en leefbaarheid versterken. Inwoners pleiten voor het organiseren van activiteiten in de buurt. Een zorgzame buurt staat en valt met vrijwilligers, ondersteund door de gemeente.

4 Betaalbaarheid en beschikbaarheid

4.1 Woningbouwprogramma

4.1.1 Tweederde betaalbare woningen

De woningbouwambitie van de gemeente is groeiende. In de Omgevingsvisie is de ambitie vastgelegd om circa 6.000 nieuwe woningen toe te voegen in de periode 2025-2050. Tot 2035 zijn er al plannen voor 3.800 woningen. De verwachting is dat in de hiernavolgende 15 jaar ruimte wordt gevonden voor de bouw van de resterende woningen. Tegelijkertijd zijn er de laatste jaren al veel nieuwe woningen opgeleverd. Tussen 2019 en 2025 gaat het om 1.200 woningen, waarvan 170 sociale huur en waarvan de woningcorporaties 75 sociale huurwoningen realiseren. In nieuwe plannen zijn aanzienlijk meer betaalbare woningen opgenomen.

In de regio Haaglanden verband zijn afspraken gemaakt over de spreiding van sociale huur- en koopwoningen en de toevoeging van minimaal 750 woningen in de periode 2019 tot 2030. Verder zijn woningbouwambities vastgelegd in de Regionale Realisatieagenda Wonen Haaglanden (regionale Woondeal); dit betreft de bouw van in ieder geval 2.262 woningen in Leidschendam-Voorburg in de periode 2022 tot en met 2030. Doel is dat de gemeente toegroeit naar 30% sociale huurwoningen in de totale woningvoorraad.

De verwachting is dat de Woondeal op korte termijn wordt geüpdatet met een opgave voor de ouderenhuisvesting. De woningcorporaties leveren gezamenlijk met de gemeente en ontwikkelaars een belangrijke bijdrage aan de realisatie van de ambities.

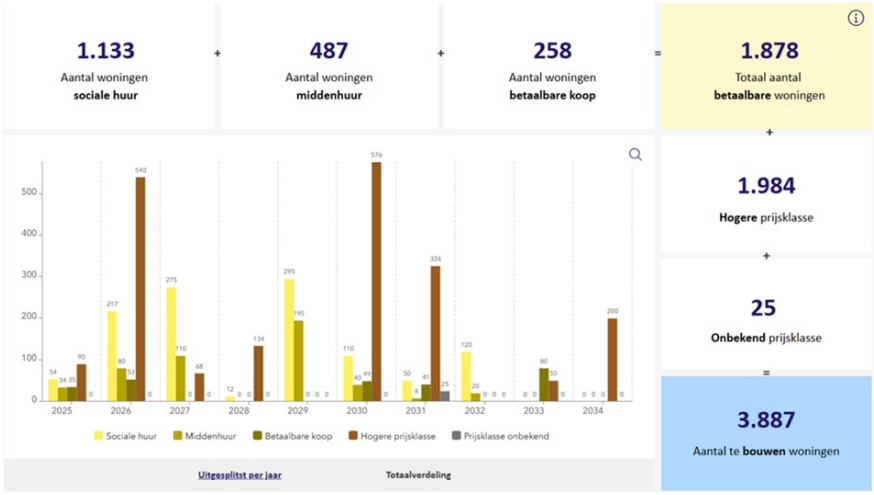
Met nieuwbouw van betaalbare woningen (sociaal en middelduur) wordt ingezet op het verminderen van het woningtekort. Op basis van de regionale Woondeal in het kader van de Nationale Woon- en Bouwagenda en het Programma Woningbouw van het Rijk is het sinds 2025 bij lokale verordening verplicht om minimaal tweederde deel betaalbare woningen in woningbouwprojecten op te nemen. Gemeenten met een aandeel sociale huurwoningen onder het landelijk gemiddelde, waaronder Leidschendam-Voorburg, dienen daarbij een substantieel aandeel sociale huurwoningen toe te voegen. In de Wet versterking regie volkshuisvesting is vastgelegd dat landelijk wordt gestuurd op een aandeel van 30% sociale huurwoningen binnen de woningtoevoegingen. Dit percentage is lager dan het aandeel dat volgt uit het geldende omgevingsbeleid van de provincie Zuid-Holland, waarin is opgenomen dat minimaal 33% van het woningbouwprogramma uit sociale huurwoningen moet bestaan. Provinciaal omgevingsbeleid heeft een hogere juridische status dan gemeentelijk beleid en lokale verordeningen en vormt daarmee het geldende toetsingskader. Naar verwachting zal het provinciale beleid op termijn in lijn worden gebracht met de Wet versterking regie volkshuisvesting en de daarbij behorende landelijke programmeringsafspraken.

De nieuwbouw van betaalbare huurwoningen wordt zoveel mogelijk toegewezen aan lokale doorstromers, vooral uit sociale huurwoningen. Over de toewijzing van particuliere huurwoningen worden afspraken met ontwikkelaars vastgelegd in de Anterieure Overeenkomsten. De vrijkomende sociale huurwoningen zijn beschikbaar voor ingeschreven woningzoekenden en aandachtsgroepen waarvoor de gemeente een huisvestingsopgave heeft (sociaal-medisch urgenten, uitstromers uit instellingen, statushouders).

In een tijd van toenemende vergrijzing is het aantrekken en behouden van jonge starters op de koopwoningmarkt essentieel. Daarom is in 2025 de Verordening Starterslening Leidschendam-Voorburg vastgesteld. De starterslening is bedoeld voor mensen die nog niet eerder een woning hebben gekocht, zelf in de woning gaan wonen, en zonder aanvullende hulp de financiering niet rondkrijgen. Hiermee wil de gemeente starters helpen een eerste stap te zetten op de woningmarkt, die vanwege schaarste vaak moeilijk toegankelijk is voor deze groep. Tegelijkertijd draagt dit bij aan de doorstroming: door het ondersteunen van starters komen er meer huurwoningen beschikbaar voor andere woningzoekenden.

Om in aanmerking te komen voor de lening gelden aanvullende voorwaarden. Aanvragers moeten een aantoonbare band met de gemeente hebben: zij wonen er minimaal één jaar of hebben er ten minste zes jaar gewoond tot hun negentiende. De lening kan oplopen tot maximaal € 40.000.

Grafiek 8 - Geplande nieuwbouw per prijsklasse



Planregistratie Wonen Zuid-Holland (1 januari 2025)

Acties:
a. Nieuwbouw van 3.800 nieuwe woningen tot 2035;
b. Bij nieuwe woningbouwinitiatieven minimaal tweederde van het woningbouwprogramma realiseren als betaalbaar, waarbij minimaal 33% van het totale woningbouwprogramma bestaat uit sociale huurwoningen;
c. Streven naar 100% betaalbare woningen bij nieuwbouw op grond van de gemeente;
d. Het zoveel mogelijk behouden van de bestaande woningvoorraad aan betaalbare huurwoningen;

e. Het sturen op een onafhankelijk gevalideerde marktconforme verkoopprijs voor de overname van sociale huurwoningen van de initiatiefnemer tot woningbouw door de woningcorporaties;
f. Herijking regionale Woondeal tot 2035 op basis van nieuwe Nationale Prestatieafspraken;
g. Het aanbieden van een starterslening aan starters op de woningmarkt.

4.1.2 De juiste woningen

De Omgevingsvisie gaat ervan uit dat in de gemeente plek is voor iedereen en dat passende woonruimte beschikbaar is voor alle inwoners. Ten behoeve van de huisvesting van woningzoekenden met een laag inkomen en middeninkomen wordt samengewerkt met de lokale woningcorporaties. De woningcorporaties dragen zorg voor de bouw van de sociale huurwoningen en zo mogelijk van middeldure huurwoningen.

In Leidschendam-Voorburg is een groot tekort aan middeldure huurwoningen. In 2024 is het rapport "Schaarste in de middenhuurmarkt Gemeente Leidschendam-Voorburg" van Watson & Holmes verschenen. De conclusie in dit rapport is dat er een zeer groot tekort bestaat aan middenhuur in de bestaande woningvoorraad van Leidschendam-Voorburg. Voor het vergroten van het aantal middeldure huurwoningen stuurt de gemeente op het toevoegen van middeldure huurwoningen in de bestaande voorraad en bij nieuwbouw.

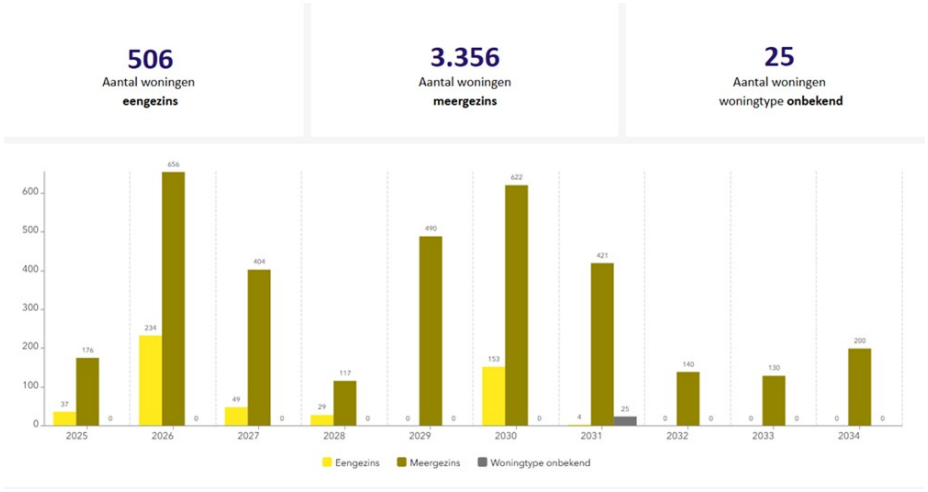
Nieuwbouw wordt in belangrijke mate gericht op de huisvesting van kleine huishoudens. Dat zijn vooral ouderen en starters. Voor ouderen willen we, naast de specifieke ouderenwoningen, ook aantrekkelijke toegankelijke woningen bouwen die ouderen uit eengezinswoningen verleiden om meer passend te gaan wonen. Voor (jongere) starters en spoedzoekers komen kleine woningen (studio's) beschikbaar. In 2025 is de Verordening sociale en middeldure woningbouw Leidschendam-Voorburg 2022 aangepast om het bouwen van kleinere woningen mogelijk te maken. De bouw van betaalbare nieuwbouw in het lagere prijssegment (tot de provinciale prijsgrens van € 280.000) is een aandachtspunt.

Bij de verdere invulling van de woningbouwopgave stuurt de gemeente op een evenwichtige samenstelling van de woningvoorraad en op diversiteit in woningtypen. Uitgangspunt is dat woningcategorieën en doelgroepen op een eerlijke en evenwichtige wijze over de gemeente worden verdeeld, met behoud van de bestaande identiteit van de wijk. De provincie stuurt via haar Omgevingsbeleid op een meer evenwichtige spreiding van de sociale woningvoorraad; de gemeente onderschrijft en past deze ambitie toe. Nieuwe woningbouwinitiatieven worden daarom altijd beoordeeld in relatie tot de bestaande voorraad én de gemeentelijke woningbouwopgave als geheel.

Het onderzoek 'Vitaliteitsonderzoek Stompwijk' (2025) laat zien dat er een duidelijke behoefte is aan huur- en koopwoningen in het lagere prijssegment, met name aan meergezinswoningen (appartementen). In samenhang met de vergrijzing en de extramuralisatie van de zorg is het van belang dat de komende jaren wordt ingezet op een divers woningbouwprogramma in de lagere prijssegmenten, met aandacht voor woningkenmerken zoals levensloopbestendigheid. Daarnaast blijft het belangrijk ruimte te bieden aan goedkope koopwoningen, ruim onder de betaalbare koopgrens van het Rijk, om bij te dragen aan het behoud van jongeren en jonge gezinnen in Stompwijk.

Bij de verdere uitwerking en uitvoering van woningbouwplannen in Stompwijk wordt aansluiting gezocht bij de dorpse karakteristiek en de sociale samenhang, binnen de kaders van de bredere gemeentelijke woningbouwopgave.

Grafiek 9 - Huidige planning woningbouw per woningtype



Planregistratie Wonen Zuid-Holland (1 januari 2025)

Acties:
a. Doelgroepen vastleggen in de regelgeving in het Omgevingsplan;
b. Toevoegen van sociale en middeldure woningen voor starters en jongeren;
c. Stimuleren middeldure huurwoningen in bestaande en nieuwbouw;
d. Aanpassing Huisvestingsverordening Leidschendam-Voorburg naar aanleiding van de inwerkingtreding Wet versterking regie volkshuisvesting;
e. Lokale prestatieafspraken met de huurdersorganisaties en de woningcorporaties op het brede terrein van sociaal wonen.
f. Bij woningbouwinitiatieven wordt beoordeeld hoe het programma bijdraagt aan een evenwichtige spreiding van woningcategorieën en doelgroepen binnen de gemeente.

4.2 Versnelling woningbouw

De realisatie van de woningbouwprojecten wordt begeleid door de Taskforce Sociale woningbouw. Hierin zijn gemeente en woningcorporaties bestuurlijk vertegenwoordigd. De Taskforce functioneert tevens als lokale bouwtafel waar het gesprek met particuliere partijen kan worden gevoerd. De Taskforce dient om knelpunten in de woningbouw te benoemen en tot oplossingsrichtingen te komen. In de gesprekken met initiatiefnemers tot woningbouw maken de gemeente en de woningcorporaties afspraken over het woningbouwprogramma en de marktconforme prijs van sociale- en middeldure huurwoningen.

De provincie Zuid-Holland, de deelnemende woningcorporaties en de gemeenten in de regio Haaglanden werken samen in Bouwstroom Haaglanden. Doel is tegen aanvaardbare kosten voldoende betaalbare goede en energiezuinige woningen te bouwen en exploiteren. Voor nieuwbouw worden belangrijke stappen gezet op het gebied van industrieel en conceptueel bouwen. De ontwikkeling van de Bouwstroom biedt kansen om meer woningen te realiseren voor hetzelfde geld. Met de uitontwikkelde concepten kan snel worden gebouwd. De deelnemende woningcorporaties willen gezamenlijk 2.000 conceptwoningen realiseren binnen de regio Haaglanden in de periode tot 2028.

Acties:
a. Het verkorten van interne procedures door eerder integrale keuzes te maken en knopen door te hakken;
b. Het bouwen van conceptwoningen volgens Bouwstroom Haaglanden waardoor de corporaties sneller en goedkoper kunnen bouwen;
c. Het realiseren van extra woningen door optoppen (het toevoegen van woningen bovenop bestaande wooncomplexen) en aanplakken (het toevoegen van woningen aan bestaande wooncomplexen), binnen de vastgelegde ruimtelijke uitgangspunten van de gemeente.

4.3 Beter benutten bestaande bouw

Naast nieuwbouw kunnen acties in de bestaande bouw een bijdrage leveren aan het woningtekort. Deze bijdrage is relatief klein. De inzet op nieuwbouw van woningen heeft daarom prioriteit.

4.3.1 Woningsplitsing en kamerverhuur

Het splitsen van woningen en verhuren van kamers dragen bij aan een oplossing voor de wooncrisis. Belangrijkste redenen voor woningsplitsing en kamerverhuur is de schaarste in het aanbod van kleine (betaalbare) woningen voor diverse doelgroepen, zoals jongeren en empty nesters. De gemeente zet daarom in op woningsplitsing en kamerverhuur om binnen de bestaande woningvoorraad extra woonruimte te creëren.

De gemeente heeft beleid ontwikkeld voor woningsplitsing en kamerverhuur. Vanaf 25 juni 2021 geldt in Leidschendam-Voorburg een vergunningplicht voor het splitsen van woningen in appartementen of kamers. Dit is geregeld in de Huisvestingsverordening en het tijdelijke Omgevingsplan. Een vergunning voor kamerbewoning is verplicht vanaf drie personen. Het college is voornemens in 2026 een voorstel te doen aan de raad om de regels voor woningsplitsing waar mogelijk te versoepelen.

Woningsplitsing en kamerverhuur kunnen in sommige gevallen gevolgen hebben voor de leefbaarheid in onze gemeente. Het kan leiden tot geluidsoverlast en extra parkeerdruk. Ook het ontbreken van een binding met de buurt, zeker bij korte verhuurperiodes, kan effect hebben op de woon- en leefomgeving. Dit maakt dat de gemeente zorgvuldig met deze ontwikkelingen om wil gaan. Toetsing vindt daarom plaats aan de hand van de samenstelling van de woningvoorraad op grond van de Huisvestingsverordening Leidschendam-Voorburg, maar ook aan de normen voor de leefbaarheid in de woon- en leefomgeving in het gemeentelijk Omgevingsplan. Onder eigenaren van grotere woningen (>150 m2) is interesse om woningen te splitsen. De komende jaren wil de gemeente daarom de mogelijkheden van woningsplitsing verder onder te aandacht brengen van bewoners en de Huisvestingsverordening aanpassen om de regels voor het delen van een woning waar mogelijk te versoepelen.

Op het gebied van kamerverhuur wil de gemeente de mogelijkheid van hospitaverhuur meer onder de aandacht brengen van inwoners. Deze vorm van verhuur is de laatste jaren weer meer in opkomst. Voor hospitabewoning is geen vergunning vereist, zoals voor andere vormen van kamerverhuur wel het geval is. Hospitaverhuur biedt eigenaren van grote woningen bijvoorbeeld de kans om een leegstaande kamer te verhuren aan een student.

Verder steunt de gemeente o.a. het initiatief Kamers met Aandacht (KmA). Deze organisatie zoekt voor jongeren van 18-23 jaar die uitstromen uit (jeugd)zorg, dakloos zijn of dreigen te raken kamers bij particulieren in huur- en koopwoningen. KmA richt zich op woonruimte voor jongeren via particuliere verhuurders. In 2025 is de kick-off bijeenkomst voor dit initiatief in Leidschendam-Voorburg geweest.

Acties:
a. Regels voor woningdelen en woningsplitsing herzien in 2026;
b. Mogelijkheden van hospitaverhuur, woningdelen en woningsplitsing onder de aandacht brengen van huiseigenaren, inwoners en woningzoekenden;
c. Voorzetting financiering Kamers met Aandacht en onderzoeken borging na 2030.

4.3.2 Optoppen

Optoppen is één van de manieren die vanuit het Rijk wordt gepromoot om een deel van het woningprobleem op een creatieve manier op te lossen. Met de Omgevingsvisie zet de gemeente in op het optoppen van bestaande bebouwing, het invullen van plinten of het aanbouwen aan bestaande panden als manieren om tegemoet te komen aan de behoefte aan betaalbare woningen. Om het proces van optoppen te versnellen is vanuit de gemeentelijke organisatie een handreiking opgesteld met de ruimtelijke uitgangspunten voor optopprojecten. Binnen de gemeente is een vast aanspreekpunt voor nieuwe initiatieven voor optoppen.

4.3.3 Leegstand

Onze gemeente kent relatief weinig leegstand van woningen. Volgens data van het CBS (Voorlopige leegstandscijfers van vastgoed, 1 januari 2024) ging het in 2024 om circa 2% langdurige (=langer dan 1 jaar) leegstand van het totaal aantal woningen. Vergeleken met andere gemeenten is het percentage

woningen dat langdurig leegstaat laag. De kansen die leegstaande woningen kunnen bieden zijn daarmee beperkt in Leidschendam-Voorburg.

4.3.4 Opkoopbescherming en zelfbewoningsplicht

In Leidschendam-Voorburg is sprake van grote schaarste aan goedkope en middeldure koopwoningen. De slaagkansen van koopstarters en (lagere) middeninkomens op de koopmarkt staan sterk onder druk. In nagenoeg alle wijken in Leidschendam-Voorburg is in de periode 2012-2021 het aanbod van woningen met een koopsom tot € 325.000 fors gedaald. Met name investeerders waren toen actief in de aankoop van woningen in deze prijsklasse. Grootschalige aankoop van betaalbare koopwoningen voor verhuur kan leiden tot een afname van het aanbod voor eigenaar-bewoners en kan gevolgen hebben voor de sociale cohesie en leefbaarheid van buurten. Eigenaar-bewoners wonen doorgaans langer in een woning dan huurders van vrijesectorhuurwoningen. Daarom heeft de gemeente besloten tot het invoeren van opkoopbescherming per 1 juli 2023. De regeling geldt zowel voor nieuwbouw als bestaande woningbouw. Opkoopbescherming heeft tot doel:

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

Naast de opkoopbescherming wil de gemeente de komende tijd onderzoek doen naar het invoeren van zelfbewoningsplicht met anti-speculatiebeding voor nieuwbouwwoningen. Hiermee kan worden voorkomen dat kopers van goedkope en middeldure koopwoningen deze na eerste aankoop snel en tegen veel hogere prijzen doorverkopen. Dergelijke speculatieve praktijken hebben een negatief effect op de betaalbaarheid van woningen.

Acties:
a. Onderzoeken invoeren van zelfbewoningsplicht met anti-speculatiebeding.

4.4 Doorstroming

Voor het bevorderen van de doorstroming zijn zowel meer sociale huurwoningen als middeldure huurwoningen nodig. Voor inwoners die zogenaamd “scheefwonen” in een sociale huurwoning, kan een middeldure huurwoning uitkomst bieden. Het niet passend wonen beperkt de beschikbaarheid van woonruimten voor de lage inkomensgroepen. Tegelijkertijd zien de woningcorporaties een positieve invloed van scheefwonen op de diversiteit aan bewoners van sociale wooncomplexen. Sinds 2021 is het aantal corporatiewoningen in Leidschendam-Voorburg dat goedkoop scheef wordt bewoond, afgenomen.

Naast het bouwen van nieuwe woningen stuurt de gemeente op doorstroming en het in gang zetten van verhuisketens, zodat meer geschikte woningen vrijkomen voor woningzoekenden die geen passende woning kunnen vinden. Hierbij zet de gemeente met name in op de doorstroom van ouderen uit grote eengezinswoningen naar kleinere woningen. Voor dit doel maakt de gemeente met de woningcorporaties sinds 2021 gebruik van een doorstroommakelaar. De doorstroommakelaars zijn in dienst van de woningcorporaties en worden gezamenlijk met subsidie van de gemeente gefinancierd. De financiering vanuit de gemeente loopt in ieder geval tot 2030.

Het doel van de doorstroommakelaar is:

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

De doorstroommakelaar past met behulp van een klein budget maatwerk toe om de verhuizing te realiseren. In 2024 hebben de doorstroommakelaars 32 verhuizingen in onze gemeente gerealiseerd. Het grootste deel van de 32 vrijgekomen woningen werd daarna bewoond door doorstromers, waarmee zij op hun beurt weer een woning achterlieten voor een andere woningzoekende.

Vanwege het succes van de doorstroommakelaar in de sociale huursector zal de gemeente in 2026 een onderzoek starten naar een pilot doorstroommakelaar voor de particuliere huursector. Het merendeel van de grote huurwoningen in Leidschendam-Voorburg is in particulier bezit. Als de doorstroommakelaar

kan helpen bewoners van deze particuliere huurwoningen te verhuizen naar kleinere, passende woonruimte, dan ontstaat in potentie een lange verhuisketen.

De gemeente past daarnaast het Lokaal maatwerk toe bij woningtoewijzing om doorstroming te bevorderen. Dit instrument kunnen de woningcorporaties toepassen voor maximaal 50% van het totaal aantal verhuringen van sociale huurwoningen. Doel is het vrijspelen van grote woningen, doorstromen en het tegengaan van scheefwonen. Zo kunnen oudere huurders in een portiekflat met voorrang naar de begane grond verhuizen wanneer zij slechter ter been worden. In 2026-2027 zullen de regels voor Lokaal maatwerk worden herzien om te kijken of door aanpassingen hierin langere verhuisketens mogelijk worden. Ook zal de gemeente onderzoeken of de regels worden uitgebreid naar de toewijzing van betaalbare particuliere huur- en koopwoningen. Daarnaast zal verder onderzocht worden welke andere instrumenten ingezet of verbeterd kunnen worden om de doorstroming te bevorderen.

Acties:
a. Borging financiering doorstroommakelaar door de gemeente na 2030;
b. In 2026 starten met onderzoek pilot doorstroommakelaar voor de particuliere sector en andere doelgroepen;
c. Herzien van het Lokaal maatwerk in 2026-2027.

5 Leefbaarheid en kwaliteit woonomgeving

5.1 Evenwichtige verdeling woningtypen

In lijn met de Wet versterking regie volkshuisvesting en regionale woningmarktafspraken sturen we op een evenwichtige verdeling van aandachtsgroepen en hebben we daarbij speciale aandacht voor hun huisvestingsbehoefte. We werken toe naar balans in onze woningvoorraad met tweederde betaalbaar, evenwichtig verdeeld over de wijken in de gemeente, met behoud van de bestaande identiteit van de wijk. De gemeente stuurt in haar woningbouwprogramma op meer diversiteit in woningtypologieën. Dit doet de gemeente bij de afweging van elk nieuw initiatief tot woningbouw. Dit betekent veel betaalbare woningen voor kleinere huishoudens.

Elke buurt op zich is als eenheid ontworpen en steeds is er sprake van een evenwichtige mix aan woningtypen, zowel grondgebonden als gestapeld en zowel eigen woningbezit als sociale huur. Hiermee wil de gemeente de leefbaarheid en sociale cohesie in de wijken stimuleren en zorgen voor diversiteit in de toewijzing van woonruimte. Specifiek voor Leidschendam-Noord, het gebied waarvoor de gebiedsaanpak Sterk voor Noord wordt uitgevoerd, is besloten dat minder sociale huurwoningen en meer middeldure en vrijesectorwoningen wenselijk zijn wanneer nieuwe locaties beschikbaar komen. Hiermee kunnen we een evenwichtigere bevolkingsopbouw in dit gebied realiseren. Om de leefbaarheid van wijken te behouden, zet de gemeente Leidschendam-Voorburg in op het bevorderen van een demografisch gemengde samenstelling en een integrale aanpak samen met maatschappelijke partners.

5.1.1 Leefbaarheid

Inwoners willen wonen in een rustig stedelijke en groene omgeving. Door de woningnood is het nodig om woningen toe te voegen. Sociale huurwoningen worden steeds meer ingezet voor de huisvesting van inwoners in een kwetsbare situatie. Dit heeft invloed op de leefbaarheid in wooncomplexen en buurten en zet de sociale cohesie onder druk. Diversiteit in wijken en buurten is van groot belang voor de leefbaarheid en daar kan de toevoeging van middenhuur een bijdrage aanleveren. Als voorwaarde voor een prettige woonomgeving zien inwoners een ruimtelijk brede opzet van woningen en voorzieningen in de wijken. Veel wijken en buurten ervaren inwoners overdag als een fijne woon- en leefomgeving, maar voelen ’s avonds soms onveilig aan. Oplossingen zijn meer verlichting en het groen laag houden. Voor een leefbare woonomgeving pleiten inwoners voor meer spreiding van verschillende doelgroepen. Daarnaast willen de woningcorporaties de beschikbaarheid in het middenhuursegment vergroten. De provincie stuurt via haar Omgevingsbeleid op een meer evenwichtige spreiding van de sociale woningvoorraad en de gemeente onderschrijft deze ambitie. Dit vanuit de gedachte dat elke gemeente haar fair share (eerlijk aandeel) neemt op basis van wat maximaal haalbaar is.

In de Omgevingsvisie zet de gemeente in op het behoud van aanwezige voorzieningen, zoals buurtcentra, medische- en zorgfaciliteiten, onderwijsvoorzieningen en speelplekken om een fijne woonomgeving te blijven. Meer woningen betekent ook meer voorzieningen, zodat nieuwe bewoners prettig kunnen wonen en in de buurt gebruik kunnen maken van noodzakelijke voorzieningen als huisarts, school en sportvoorziening. Bij nieuwbouw van toegankelijke woningen zijn plekken waar bewoners elkaar kunnen ontmoeten

een noodzakelijke voorwaarde. Door ruimte te bieden voor bedrijvigheid en economische voorzieningen ontstaan meer gemengde wijken die kunnen bijdragen.

De Nationale Woon- en Bouwagenda stelt dat de kwaliteit van wonen in toenemende mate een probleem is. Veel woningen zijn niet duurzaam of staan in een wijk waar de kwaliteit van de leefomgeving onder druk staat. De woonopgave kan niet los worden gezien van opgaven op het gebied van bereikbaarheid, bedrijvigheid, verduurzaming van de energievoorziening, klimaatadaptatie, landschappelijke kwaliteit, een gezond leefmilieu en natuurontwikkeling. Dat vraagt om samenhangende keuzes voor een kwalitatief goede woon- en leefomgeving. Door bestaande woningen te verduurzamen en de omgeving te vergroenen kan de leefbaarheid van buurten en wijken omhoog gaan.

Acties:
a. Het vergroten van de beschikbaarheid van woningen in het middenhuursegment, vooral in buurten met overwegend sociale huurwoningen;
b. Het sturen op een gedifferentieerd woningaanbod in wijken en buurten, zowel in prijs als woningtype;
c. Het sturen op het behoud van de kwaliteit van de woonomgeving (schoon, heel en veilig);
d. Intensievere samenwerking met woningcorporaties op het gebied van leefbaarheid.

5.1.2 Goed verhuurderschap

Op 1 juli 2023 is de Wet goed verhuurderschap in werking getreden. Deze wet introduceert een landelijke norm voor goed verhuurderschap en geeft gemeenten bevoegdheden om ongewenste verhuurpraktijken te voorkomen en tegen te gaan. In de wet zijn zaken geregeld als discriminatie en intimidatie van huurders, de plicht om de huurovereenkomst op schrift te stellen en de plicht om de huurder te informeren over bijvoorbeeld de rechten en plichten van de huurder. Daarnaast is voor verhuurbemiddelaars een verbod opgenomen op het vragen van dubbele bemiddelingskosten. Hiermee voorziet de wet in een basisnorm voor goed verhuurderschap in de vorm van landelijke algemene regels die meetbaar, handhaafbaar en afdwingbaar zijn. Om uitvoering te geven aan de wet heeft de gemeente een meldpunt ingesteld waar anoniem en kosteloos meldingen kunnen worden gedaan van ongewenst verhuurgedrag. Afhankelijk van het soort melding zal worden doorverwezen naar andere instanties zoals de huurcommissie of politie. De gemeente monitort het aantal meldingen en kan op basis hiervan eventuele extra maatregelen nemen, waaronder het invoeren van een verhuurvergunning.

Uit meldingen ontvangen in 2023-2024 is gebleken dat deze problematiek zich niet op grote schaal voordoet in Leidschendam-Voorburg.

Naast voornoemde wet zijn de Wet betaalbare huur, Wet vaste huurcontracten en Wet maximering huurprijsverhoging geliberaliseerde huurovereenkomsten ingegaan op 1 juli 2024. Deze wetten bieden meer handvatten om goed verhuurderschap te bevorderen en misstanden zoals huisjesmelkerij effectiever aan te pakken door de gemeente.

Acties:
a. Monitoren van meldingen;
b. Plan van aanpak uitvoering Wet goed verhuurderschap en Wet Betaalbare huur.

5.2 Aandachtsgebieden

Gezamenlijk benoemen de gemeente, de huurdersorganisaties en de woningcorporaties jaarlijks een aantal wijken die extra aandacht behoeven. Doel is met extra aandacht de leefbaarheid en het woongenot in deze wijken gezamenlijk te verbeteren. De gemeente en de woningcorporaties investeren in leefbaarheid door bijvoorbeeld het ondersteunen van initiatieven van huurders. De woningcorporaties hebben wijkbeheerders en medewerkers sociaal beheer in dienst die de leefbaarheid in de wooncomplexen te stimuleren. De gemeentelijke gebiedsregisseurs zorgen samen met andere gemeentelijke afdelingen, waaronder de Lokale Kamer in de aandachtswijken voor samenwerking en overleg met de juiste instellingen en personen (woningcorporaties, handhaving, politie, zorg en welzijn) om problemen aan te pakken en op te lossen. In het licht van de Nationale Prestatieafspraken werken partijen aan een wijkgerichte aanpak. De opgave voor de gemeente is het maken van afspraken met woningcorporaties en andere partijen over de kwaliteit van woningen, aantallen en herstructurering. Ter verbetering van de veiligheid en leefbaarheid in

kwetsbare gebieden dragen de woningcorporaties bij aan de leefbaarheid in deze gebieden, bijvoorbeeld door herstructurering.

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

Voor de aandachtswijken Prinsenhof en De Heuvel/Amstelwijk zijn samen met een groot aantal maatschappelijke organisaties stappen gezet in de verbetering van de leefbaarheid via het Programma Sterk voor Noord.

Acties:
a. Leefbaarheid in aandachtswijken verbeteren door het maken van integrale uitvoeringsplannen tezamen met woningcorporaties en welzijns- en zorgpartners;
b. Investeren in de leefbaarheid van aandachtswijken door het ondersteunen van initiatieven van bewoners;
c. Het gezamenlijk inzetten van sociale begeleiding in wooncomplexen waar bewoners extra ondersteuning nodig hebben.

6 Wonen, zorg en welzijn

6.1 Beleid verankeren en uitvoering ambities

6.1.1 Inleiding

Leidschendam-Voorburg wil een plek van en voor iedereen zijn. Hierbij hoort het beschikbaar stellen van een woning voor iedereen die zorg en ondersteuning nodig heeft. De in 2022 vastgestelde woonzorgvisie 2022-2030 vormt het uitgangspunt voor het beleid op het snijvlak van wonen, welzijn en zorg.

De inzet is gericht op een leefomgeving waarin inwoners zo lang mogelijk zelfstandig thuis kunnen blijven wonen – ook bij een toenemende zorgvraag. Dit vraagt om woningen die passend, toegankelijk en betaalbaar zijn én om toegankelijke buurten die uitnodigen tot ontmoeting en participatie.

6.1.2 Van visie naar volkshuisvestingsprogramma en uitvoeringsagenda

In dit Volkshuisvestingsprogramma wordt de woonzorgvisie structureel verankerd. Daarmee onderstreept de gemeente dat wonen en zorg onlosmakelijk met elkaar verbonden zijn en samen een essentieel onderdeel vormen van het volkshuisvestingsbeleid. De doelstellingen die in dit hoofdstuk aan bod komen krijgen in 2026 verdere uitwerking in de vorm van een Uitvoeringsagenda Wonen, Welzijn en Zorg. De gemeente beoogt deze uitvoeringsagenda in nauwe samenwerking met woningcorporaties en welzijns- en zorgpartijen te ontwikkelen.

6.1.3 Doelgroepen

De woonzorgopgave geldt voor verschillende doelgroepen, ook wel aandachtsgroepen genoemd. Dit is een brede groep mensen, sommigen van hen hebben een passende woning met zorg en ondersteuning nodig, anderen hebben alleen een specifieke woonvraag. In tabel 1 staat een overzicht van de aandachtsgroepen. De groep dak- en thuisloze gezinnen met minderjarige kinderen is na de vaststelling van Tabel 1 toegevoegd als wettelijke urgentiecategorie en is daarom niet in Tabel 1 opgenomen.

Op basis van de Wet versterking regie volkshuisvesting (hierna: de wet) en in overleg met onze maatschappelijke partners is de opgave voor aandachtsgroepen drieledig:
a. Huisvesting voor ouderen met en zonder specifieke woonzorgvraag.
b. Huisvesting voor aandachtsgroepen met een gecombineerde woon- en zorgvraag.

   Deze groep heeft naast een passende woning ook zorg en ondersteuning nodig. Deze groep heeft veelal wettelijke voorrang bij de toewijzing van woonruimte.
c. Huisvesting voor aandachtsgroepen met een specifieke woonvraag.

   Deze groep heeft een specifieke woonvraag, maar niet altijd zorg en ondersteuning nodig. Deze groep heeft vaak geen wettelijke urgentie en daardoor geen voorrang op de woningmarkt.

De gemeente spreekt jaarlijks met de woningcorporaties en huurdersorganisaties af dat maximaal 30% van de vrijkomende woningen in de categorie kleine, grote en 55+-gelabelde woningen wordt toegewezen aan de wettelijk sociaal-medische urgenten, statushouders en uitstromers uit Beschermd Wonen en Maatschappelijke Opvang (inclusief gezinnen met minderjarige kinderen).

In de regio Haaglanden worden, in het kader van deze wet, afspraken gemaakt over evenwichtige verdeelsystematiek van urgente woningzoekenden op basis van drie leidende principes:
a. Naar herkomstgemeente, tenzij:
b. Kansrijke woonstart en maatwerk.
c. Maximum 30% van de jaarlijkse mutatie in de sociale woningvoorraad met oog voor de leefbaarheid in wijken.

Tabel 1 – Overzicht aandachtsgroepen en urgentie categorieën

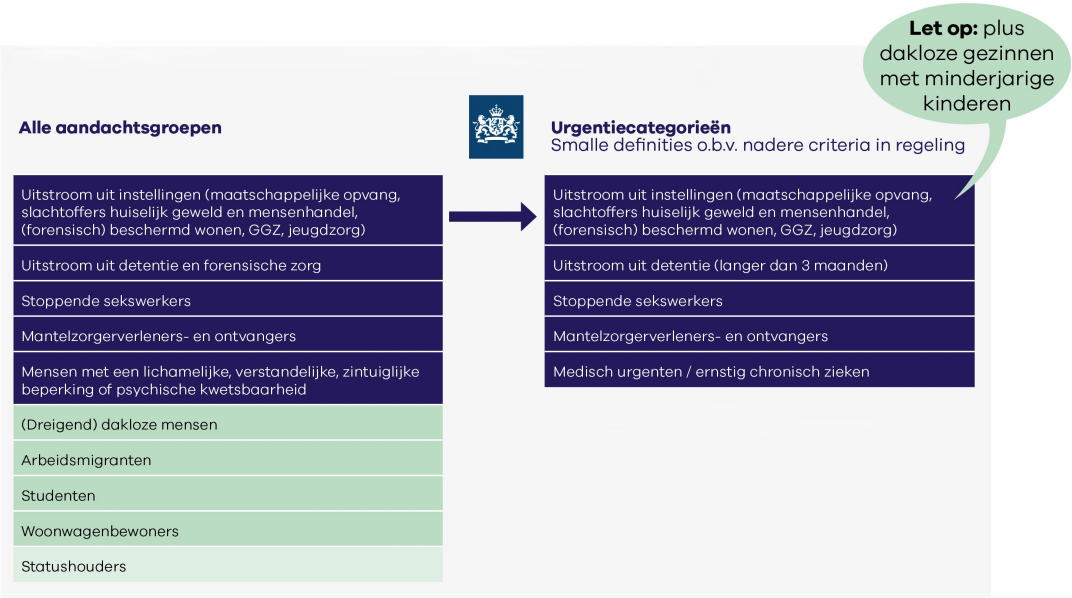
Aandachtsgroepen	Wettelijke urgentie categorieën	Categorie
Ouderen (65+)	Geen wettelijke urgentiecategorie	Een deel van deze groep heeft een gecombineerde woonzorgvraag
Mantelzorgerverleners- en ontvangers	Mantelzorgers- en ontvangers	Gecombineerde zorgvraag
Uitstroom uit instellingen (maatschappelijke opvang, beschermd wonen, GGZ, jeugdzorg)	Uitstroom uit instellingen (maatschappelijke opvang, beschermd wonen, GGZ, jeugdzorg)	Gecombineerde zorgvraag
Mensen met een lichame lijke, verstandelijke, zintuiglijke beperking of psychische kwetsbaarheid	Medische urgenten, ernstig chronisch zieken met een dringend woonprobleem	Gecombineerde zorgvraag
Uitstroom uit detentie en forensische zorg	Uitstroom uit detentie (langer dan 3 maanden)	Gecombineerde zorgvraag
Stoppende sekswerkers, slachtoffers huiselijk geweld en mensenhandel	Stoppende sekswerkers en woningzoekenden aan wie wegens huiselijk geweld of mensenhandel een voorziening voor opvang is verleend en deze opvang verlaten	Gecombineerde zorgvraag
Dak- thuislozen	Geen wettelijke urgentiecategorie	Een deel van deze groep heeft een gecombineerde woonzorgvraag
Arbeidsmigranten	Geen wettelijke urgentiecategorie	Specifieke woonvraag
Studenten	Geen wettelijke urgentiecategorie	Specifieke woonvraag
Woonwagenbewoners	Geen wettelijke urgentiecategorie	Specifieke woonvraag
Statushouders	Geen wettelijke urgentiecategorie, wel wettelijke taakstelling	Specifieke woonvraag

Illustratie Ministerie van BZK, wettelijke urgentiecategorieën

Groep 1 en 2: ouderen en mensen met een specifieke woonzorgvraag

In dit programma en de uitvoeringsagenda Wonen, Welzijn en Zorg zullen wij ons focussen op de eerste en de tweede doelgroep. Een gespecificeerd deel van deze aandachtsgroepen zijn zogenaamde ‘urgentiecategorieën’. Op basis van deze wet krijgen deze groepen een landelijke, wettelijke urgentie. Gemeenten zijn daarmee verplicht deze groepen voorrang te verlenen in de woonruimteverdeling.

Figuur 1 - Een thuis voor iedereen: aandachtsgroepen en urgenten



Ministerie van VRO en VWS

Groep 3: mensen met een specifieke woonvraag

Op basis van de Wet worden gemeenten verplicht om zich in het Volkshuisvestingsprogramma ook te richten op aandachtsgroepen die geen formele woonzorgvraag hebben, maar wel een specifieke woonvraag. Kwetsbaarheid uit zich niet uitsluitend in een zorgbehoefte, maar ook in structurele woonproblemen. Ook mensen zonder zorgindicatie kunnen in een urgente woonsituatie verkeren, bijvoorbeeld omdat zij een specifieke woonwens of urgente woonbehoefte hebben. Deze groepen behoren echter, met uitzondering van statushouders, niet tot de wettelijke urgentiecategorieën. Het gaat hier om de volgende doelgroepen:

- statushouders
- Woonwagenbewoners
- Arbeidsmigranten
- Studenten
- Dak- en thuislozen

6.2 Ouderen met/zonder zorgvraag en aandachtsgroepen met een gecombineerde woonzorgvraag

6.2.1 Visie en ambities

De gemeente Leidschendam-Voorburg streeft ernaar een gemeente te zijn waarin zowel ouderen met en zonder zorgvraag als aandachtsgroepen met een gecombineerde woonzorgvraag passend, toegankelijk en betaalbaar kunnen wonen in zorgzame buurten met de juiste zorg, ondersteuning en voorzieningen nabij. Dit sluit aan op de woonzorgvisie 2022-2030: “Wij bieden onze kwetsbare inwoners de mogelijkheid om in Leidschendam-Voorburg te (blijven) wonen”.

De gemeente zet in op een toekomstbestendig woonzorgbeleid waarin zelfstandigheid, passende huisvesting en ondersteuning op maat centraal staan. Daarbij kunnen onze inwoners zo lang mogelijk de regie over hun eigen leven houden en (weer) zelfstandig thuis blijven wonen. Dat betekent dat wij ernaar streven om ‘voldoende en kwalitatief geschikte woningen voor de verschillende doelgroepen met passende zorg en begeleiding’ te realiseren.

6.2.2 Doelstellingen

Realiseren van meer passende woningen in de nieuwbouw

Bij nieuwbouw zet de gemeente in op het realiseren van toegankelijke en innovatieve woonzorgconcepten, zoals geclusterde en gespikkelde woonvormen, zorggeschikte - en nultredenwoningen. Deze ambitie sluit aan bij de wensen van inwoners en professionals.

De huisvesting van ouderen is primair een lokale aangelegenheid. Ouderen in Leidschendam-Voorburg willen vooral in hun vertrouwde omgeving blijven wonen. Omdat de doelgroep divers is, wordt ingezet op een breed scala aan woonvormen in alle prijsklassen binnen huur- als koopsector. Regionaal vindt samenwerking plaats rond uniforme regels, toewijzingsbeleid en monitoring. Leidschendam-Voorburg volgt vooralsnog het BZK-basisscenario: toevoeging van 1.810 ouderenwoningen, waarvan 140 zorggeschikt en 255 geclusterd. In gestapelde nieuwbouw worden uitsluitend nultredenwoningen gerealiseerd. De uitkomsten van de lokale woonzorganalyse (november 2025) kunnen aanleiding geven om deze ambities bij te stellen.

Voor aandachtsgroepen met een woonzorgvraag ligt de focus op kleinschalige, betaalbare en toegankelijke woonconcepten, afgestemd op specifieke zorgbehoeften. Deze aanpak sluit aan bij signalen vanuit zorgpartners. Hoewel deze doelgroep divers is, doet het merendeel aanspraak op reguliere zelfstandige woningen onder de aftoppingsgrens. Sommigen hebben baat bij een prikkelarme omgeving of rolstoeltoegankelijke/MIVA-woning. Daarnaast wordt ingezet op tussenvormen, zoals wonen-met-een-plus of beschermd thuis, die zowel als doorstroomvoorziening als langdurige oplossing kunnen dienen. Hierbij moet altijd aandacht blijven voor duurzame uitstroommogelijkheden.

Acties:
a. Op basis van de resultaten van de lokale woonzorganalyse worden concrete acties vastgesteld voor het aantal en type te realiseren woonzorgwoningen. Deze worden opgenomen in de uitvoeringsagenda Wonen, Welzijn en Zorg;
b. Bij ieder nieuwbouwproject wordt onderzocht of een woonzorgconcept past in de omgeving;
c. Voortzetten van de samenwerking met regiogemeenten om te zorgen voor een herkenbaar aanbod van woningen voor ouderen;
d. Continueren van de subsidieregeling ter ondersteuning van de bouw van geclusterde woonvormen;
e. Wanneer sprake is van een woningbouwproject waarbij particuliere verhuurders verantwoordelijk zijn voor het betaalbare deelsegment, worden in de anterieure overeenkomst afspraken gemaakt over de woningtoewijzing aan doelgroepen met een woonzorgvraag;
f. Bij tenders voor woningbouwlocaties onderzoekt de gemeente of een woonzorgconcept passend is, gelet op de locatie, de doelgroep en de lokale woonzorgopgave. Indien dit het geval is, wordt hiervoor een passende uitvraag opgenomen in de tender.

Passend wonen in de bestaande voorraad

Niet alle benodigde woningen voor ouderen en aandachtsgroepen kunnen via nieuwbouw worden gerealiseerd. De gemeente stimuleert daarom het toegankelijk renoveren van bestaande woningen, bijvoorbeeld door het faciliteren van het verwijderen van drempels of het aanpassen van badkamers. Voor het aanpassen van woongebouwen wordt de helft van de kosten gesubsidieerd, zoals bij collectieve scootmobielstallingen. Daarnaast biedt de Blijverslening woningeigenaren en huurders een laagdrempelige financieringsmogelijkheid om hun woning aan te passen en langer zelfstandig thuis te blijven wonen.

Daarnaast zetten we ook voor ouderen en aandachtsgroepen in op het beter benutten van de bestaande voorraad, tijdens de participatie kwam naar voren dat hier behoefte aan is bij ouderencomplexen en zorginstellingen. Een belangrijke schakel in het woonzorgbeleid is het bevorderen van doorstroming. Veel ouderen en aandachtsgroepen wonen in woningen die niet meer passen bij hun situatie, terwijl anderen wachten op geschikte woonruimte. Door passende woningen te realiseren en (kwetsbare) bewoners actief te begeleiden bij verhuizing, ontstaat er een betere match tussen woning en bewoner (zie 4.4).

Uit participatie met inwoners en (senioren)makelaars blijkt dat doorstroming vooral ontstaat bij een gevoel van urgentie. Tegelijkertijd stellen veel ouderen strikte eisen aan hun nieuwe woning. Locatie blijkt voor zowel jonge als oudere senioren doorslaggevend: woningen moeten centraal liggen in de eigen gemeente of wijk, nabij OV, winkels, zorg en ontmoetingsplekken. Inwoners en stakeholders adviseren om actief in te zetten op bewustwording en communicatie over doorstroommogelijkheden. De doorstroom in mindervalidewoningen (MIVA-woningen) vraagt om betere monitoring.

Acties:

a. Op basis van de resultaten van de lokale woonzorganalyse worden concrete acties vastgesteld voor het aantal en type te realiseren woonzorgwoningen in de bestaande bouw. Deze worden opgenomen in de uitvoeringsagenda Wonen, Welzijn en Zorg;
b. Continueren van de subsidieregeling ter ondersteuning collectieve woningaanpassing van sociale verhuurders en Vereniging van Eigenaars;
c. Evaluatie van de Blijverslening;
d. Verkennen hoe informatie over de rol en ondersteuning van seniorenmakelaars lokaal beter onder de aandacht kan worden gebracht bij inwoners en professionals;
e. Monitoren en evalueren van doorstroming in en toewijzing van MIVA-woningen.

Inrichten van zorgzame gemeenschappen

Een zorgzame gemeenschap is een omgeving waarin mensen zich veilig, verbonden en ondersteund voelen. Nabijheid van voorzieningen en sociale samenhang dragen direct bij aan de zelfstandigheid en welzijn van ouderen en aandachtsgroepen. De gemeente zet in op het creëren van wijken met winkels, ontmoetingsplekken en zorgvoorzieningen op korte afstand van de woning. Zorgzame gemeenschappen versterken zo de zelfredzaamheid en bieden ruimte voor samenwerking tussen bewoners, professionals en vrijwilligers.

Uit participatie blijkt dat zorgzame wijken ontstaan door kleinschalige ontmoeting, het opheffen van anonimiteit en het actief betrekken van bewoners. Diversiteit in ontmoeting is essentieel: sleutelfiguren uit verschillende culturen kunnen hierin een verbindende rol spelen. De inzet van flatcoaches wordt breed gewaardeerd als schakel tussen bewoners, corporaties, zorg en welzijn. Gemengde woonvormen — waarin zorgvragers en zorgdragers zoals jongeren, mantelzorgers of vrijwilligers samenleven — worden als kansrijk gezien. Deze woonvormen combineren passende huisvesting met een sociale structuur die ouderen en aandachtsgroepen ondersteunt.

Acties:
a. Flatcoach verder ontwikkelen, uitbreiden en versterken en borgen van structurele financiering flatcoaches door de gemeente;
b. Ondersteunen van initiatieven die ontmoeting en zorgzame gemeenschappen stimuleren en verbeteren van de communicatie hierover;
c. Evenwichtige spreiding bevorderen van gemengde woonvormen waarin zorgvragers en zorgdragers (zoals zorgprofessionals, vrijwilligers of mantelzorgers) in dezelfde buurt wonen;
d. Integreren van landelijke toegankelijkheidsrichtlijnen in herinrichting, nieuwbouw en onderhoud van de openbare ruimte;
e. Opnemen van ontmoetingsruimte in het programma van eisen bij het realiseren van woonzorgconcepten.

Samenwerking met maatschappelijke partners

De realisatie van deze doelstellingen vraagt om een intensieve samenwerking met woningcorporaties, huurdersorganisaties, zorg- en welzijnsorganisaties en andere maatschappelijke partners. De gemeente neemt hierin een regierol, maar erkent dat duurzame oplossingen alleen mogelijk zijn door gezamenlijke inzet. Door kennis, middelen en netwerken te bundelen, wordt gewerkt aan een samenhangend en effectief woonzorgbeleid.

Een duurzaam voorbeeld van samenwerking is het Convenant huisvesting zorgafhankelijke groepen Leidschendam-Voorburg dat in 2018 werd afgesloten tussen de gemeente, drie sociale verhuurders en diverse zorgorganisaties. Partijen werken samen op basis van deskundigheid op het gebied van huisvesting en begeleiding van inwoners in een kwetsbare situatie. De afspraken in dit Convenant zorgen voor een goede afstemming tussen vraag en aanbod van woningen in combinatie met de noodzakelijke zorg en begeleiding. Het zoveel mogelijk zelfstandig functioneren van deze inwoners staat centraal. Passende huisvesting in de wijk, gecombineerd met begeleiding, vormt daarbij de basis voor maatschappelijke deelname en stabiliteit.

Acties:
a. Doorzetten van de samenwerking binnen het Convenant Huisvesting Zorgafhankelijke groepen en onderzoeken hoe dit past binnen de regionale afspraken en de Wet versterking regie volkshuisvesting;

b. Betrekken van lokale en regionale (zorg)partijen bij de ontwikkeling van de uitvoeringsagenda Wonen, Welzijn en Zorg;
c. Borgen van de continuïteit door afspraken te maken over structureel overleg tussen betrokken partijen.

6.3 Aandachtsgroepen met een specifieke woonvraag

6.3.1 Visie en ambities

Leidschendam-Voorburg streeft ernaar om een plek van en voor iedereen te zijn, ook voor aandachtsgroepen met een specifieke woonvraag. Voor veel mensen wordt hun leven ernstig belemmerd wanneer er niet tijdig aan deze woonvraag kan worden voldaan. Zo kunnen statushouders vaak niet structureel beginnen aan hun inburgering zolang zij verblijven in een asielzoekerscentrum. De gemeente streeft ernaar om de kansen op een lokale wooncarrière zo groot mogelijk te maken voor alle aandachtsgroepen. Hierbij is het belangrijk om oog te blijven houden voor de sociale inbedding van fysieke woonruimten en de leefbaarheid in de wijken.

6.3.2 Statushouders

De huisvesting van statushouders is vanuit de Huisvestingswet een wettelijke taak van gemeenten. Na het verkrijgen van een verblijfsvergunning worden statushouders gekoppeld aan een gemeente, die per half jaar een taakstelling ontvangt van het Rijk. Hoewel gemeenten verplicht zijn om aan hun taakstelling te voldoen, hebben statushouders op grond van wetgeving geen urgentiestatus. In de regio Haaglanden worden zij via bemiddeling met voorrang gehuisvest in sociale huurwoningen van woningcorporaties. Samen met woningcorporaties, maatschappelijke organisaties en het COA streeft de gemeente naar passende huisvesting, afgestemd op gezinssamenstelling, voorzieningen en leefbaarheid. Over het algemeen hebben statushouders behoefte aan een betaalbare woning in combinatie met (gemeentelijke) begeleiding.

Het Rijk werkt momenteel aan nieuwe regelgeving over de huisvesting van statushouders. Daarbij wordt onder meer gekeken naar de mogelijkheden voor voorrang bij de toewijzing van sociale huurwoningen en naar alternatieve huisvestingsvormen. Indien het wettelijk kader wijzigt, wordt dit waar nodig vertaald naar het gemeentelijk beleid.

Acties:
a. Prestatieafspraken met de woningcorporaties en huurdersorganisaties over de bijdrage van de woningcorporaties aan de realisatie van de taakstelling en de monitoring hiervan;
b. Onderzoek naar tijdelijke huisvestingsoplossingen, zoals een doorstroomlocatie en flexwoningen;
c. Continuering en uitbreiding van pilot woningdelen voor alleenstaande statushouders;
d. Onderzoek naar de kansen van regionale matching;
e. Inventarisatie particuliere verhuurders voor huisvesting van statushouders en bij nieuwbouw hierover afspraken maken in de Anterieure Overeenkomst.

6.3.3 Woonwagenbewoners

Woonwagenbewoners vormen een gemeenschap met een eigen culturele identiteit, waarbij het wonen in familieverband centraal staat. In Leidschendam-Voorburg bevinden zich vier woonwagenlocaties met daarop 34 woonwagenstandplaatsen. Hier zijn momenteel 85 woonwagenbewoners gevestigd.

1. Hoveniersingel in Leidschendam

2. Appelgaarde in Voorburg

3. Schipholboog in Voorburg

4. Waterviolier in Stompwijk.

Het merendeel van de standplaatsen wordt sociaal verhuurd door de woningcorporaties. In sommige gevallen verhuren corporaties ook de woonwagens zelf. De standplaatsen en woonwagens in Stompwijk zijn particulier eigendom.

De toewijzing van woonwagenstandplaatsen is geregeld in de Huisvestingsverordening en Beleidsregel Toewijzing woonwagenstandplaatsen 2023. De gemeente wijst een vrijkomende standplaats toe aan een standplaatszoekende op de wachtlijst. Hierbij wordt voorrang verleend aan familieleden van bewoners van de betreffende woonwagenlocatie. In de regio Haaglanden is er een gebrek aan standplaatsen, dit leidt tot lange wachttijden voor standplaatszoekenden. De gemeente streeft naar een zorgvuldig woonwagenbeleid, waarbij ruimte wordt geboden aan bestaande en toekomstige woonwagenstandplaatsen op basis van de behoefte, de ruimtelijke inpassing en de leefbaarheid.

Acties:
a. In de prestatieafspraken worden afspraken opgenomen over het behoud van bestaande standplaatsen en woonwagens in de sociale huur;
b. Op basis van de Wet versterking regie volkshuisvesting een regionale actualisatie van het woonwagenbeleid in de Huisvestingsverordening, met als doel uniforme uitgangspunten en toewijzingscriteria. Op basis daarvan volgt een lokale uitwerking in het woonwagen- en standplaatsenbeleid;
c. Een regionaal behoefteonderzoek naar woonwagenplaatsen;
d. De gemeente onderzoekt hoe de evaluatie van het huidige lokale beleid in samenwerking met de woonwagengemeenschap kan plaatsvinden.

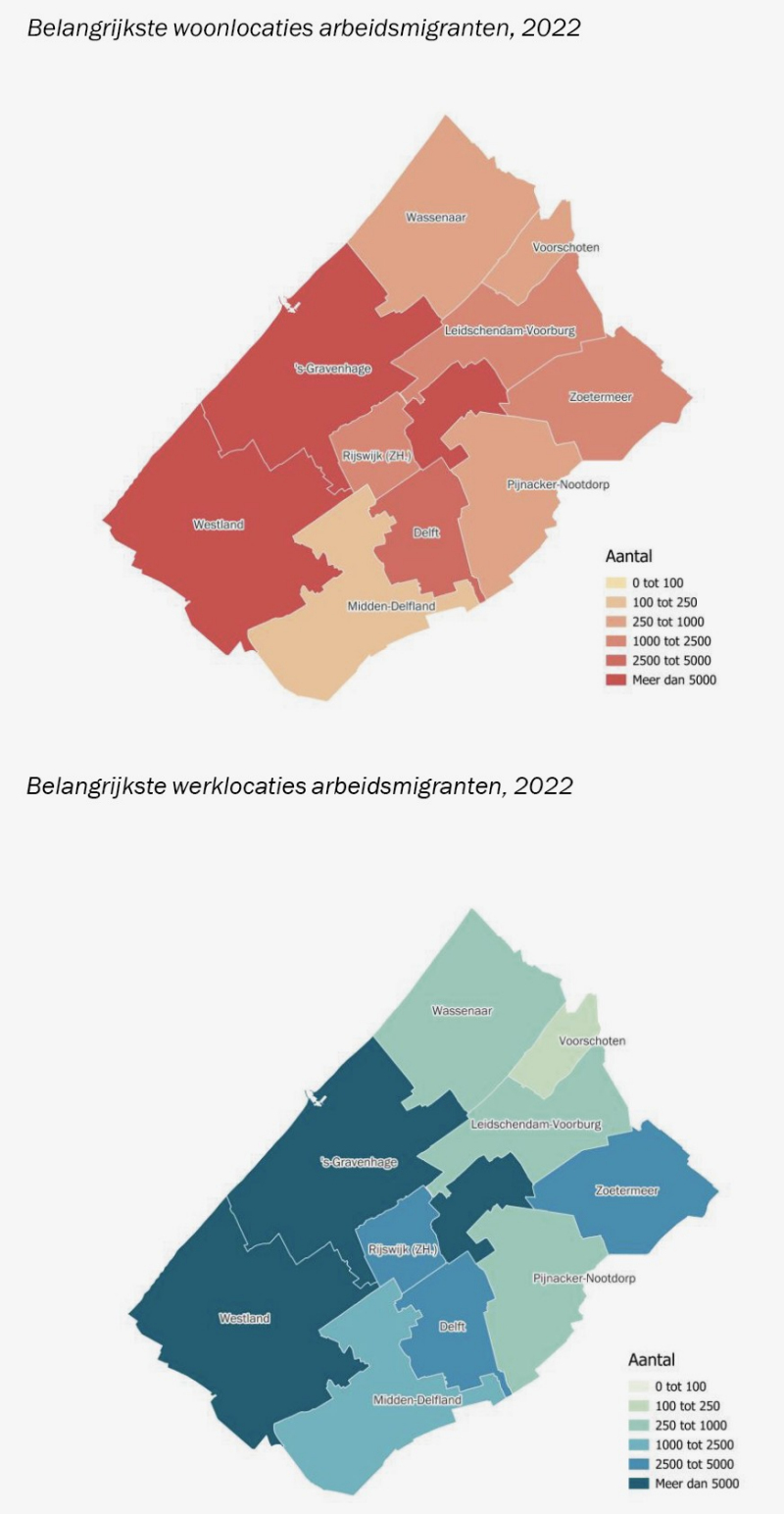
6.3.4 Arbeidsmigranten

Arbeidsmigranten vormen een groeiende groep binnen de regionale economie van Haaglanden. In 2022 werkten in de regio 25.145 kenniswerkers en 79.550 arbeidsmigranten. Dit getal groeit jaarlijks gemiddeld met 7,1%. Ongeveer tweederde van de arbeidsmigranten woont in Den Haag; Westland volgt als tweede woongemeente. De regionale ambtelijke projectgroep Woonzorgvisie Haaglanden heeft vastgesteld dat er door het ontbreken van structurele registratie geen volledig en gedeeld beeld bestaat van het actuele aanbod en de behoefte aan huisvesting voor arbeidsmigranten.

In 2013 heeft het college besloten geen lokaal beleid over de huisvesting van arbeidsmigranten vast te stellen, maar initiatieven vanuit de markt te faciliteren. Met het oog op de groeiende behoefte aan kwalitatieve huisvesting voor arbeidsmigranten is actualisatie van het beleid noodzakelijk. De regionale woonzorgvisie zal acties formuleren om te sturen op een evenwichtige spreiding van arbeidsmigranten binnen de regio en om de huisvestingsopgave beter te ondervangen.

Acties:
a. Regionaal onderzoek naar de huisvestingsbehoefte van arbeidsmigranten in Haaglanden;
b. Lokale inventarisatie van het aanbod van woonvoorzieningen voor arbeidsmigranten;
c. De regionale ambities die volgen uit het behoefteonderzoek vormen het kader voor het lokale beleid.

Figuur 2 - Belangrijkste woon- en werklocaties



Decisio (2024); o.v.b. CBS Microdata

6.3.5 Studenten

Studentenhuisvesting is gebonden aan het werkingsgebied van de betreffende onderwijsinstelling en richt zich op alleenstaande jongeren tot en met 28 jaar die op zoek zijn naar tijdelijke betaalbare woonruimte. De vraag naar en aanbod aan studentenhuisvesting in de regio Haaglanden is goed in beeld bij de gemeenten Delft en Den Haag. Ieder jaar, in opdracht van het ministerie, brengt ABF de nieuwbouwplannen voor studentenwoningen in kaart via de Landelijke Monitor Studentenhuisvesting. De planning van de nieuwbouw is op lange termijn voldoende, maar laat voor de eerstkomende jaren tekorten zien.

Omdat Leidschendam-Voorburg geen grote onderwijsinstellingen binnen de gemeentegrenzen heeft, is de gemeente afhankelijk van regionale samenwerking om studenten goed te bedienen.

Acties:
a. De studentenhuisvestingsopgave wordt binnen de regio Haaglanden voldoende geborgd, waardoor aanvullende regionale afstemming niet noodzakelijk is;
b. Onderzoeken of het beleid rond kamerbewoning en hospitaverhuur geactualiseerd moet worden, zodat het beter aansluit op de huidige woonbehoeften van studenten.

6.3.6 Dreigend dak- en thuislozen

De gemeente Leidschendam-Voorburg signaleert een toename van het aantal inwoners dat door uiteenlopende omstandigheden – zoals schulden, psychische problematiek, relatiebreuken of het wegvallen van werk – hun woning (dreigen te) verliezen. De gevolgen hiervan zijn ingrijpend: verlies van stabiliteit en vaak tijdelijke opvang. De European Typology of Homelessness and Housing Exclusion (ETHOS)-telling 2025 biedt een vollediger beeld van de actuele situatie rondom dak- en thuisloosheid binnen de gemeente.

De gemeente zet zich actief in om dak- en thuisloosheid te voorkomen en passende opvang en begeleiding te bieden. In het kader van het proces 'Voorkomen Uithuiszettingen Leidschendam-Voorburg' wordt samen met woningcorporaties en zorgpartners preventief gewerkt aan het voorkomen van ontruimingen. Deze gezamenlijke inspanning draagt ertoe bij dat het aantal uitzettingen door woningcorporaties binnen de gemeente jaarlijks zeer beperkt blijft. Sinds 2021 zijn gemeenten wettelijk verplicht tot het vroegtijdig signaleren van schulden. 'Vroeg eropaf' geeft hier invulling aan door tijdig contact te leggen met inwoners om schuldopbouw te voorkomen, door vroegtijdige interventie kan passende ondersteuning worden geboden, waarmee het risico op huisuitzetting wordt verkleind.

Dak- en thuisloze mensen die onder begeleiding staan van de aangesloten zorgpartijen van het Convenant Huisvesting Zorgafhankelijke Groepen kunnen aanspraak maken op convenantwoningen. Daarnaast financiert de gemeente jaarlijks noodwoningen gereserveerd voor gezinnen met minderjarige kinderen die (dreigen) hun woning te verliezen. Indien de noodwoningen al beschikbaar zijn gesteld treden gemeente en sociale verhuurders in overleg en zoeken zij naar een extra woning.

Binnen de regio vervult centrumgemeente Den Haag een belangrijke rol met voorzieningen die een regionale functie hebben voor de opvang van dak- en thuisloze mensen. Leidschendam-Voorburg werkt actief samen in de regio Haaglanden om de opvang, begeleiding en uitstroom van dak- en thuisloze inwoners regionaal goed te organiseren.

Acties:
a. Samenwerking in regio Haaglanden en bijdragen aan de ontwikkeling van het uitvoeringsplan Beschermd Wonen en Maatschappelijke Opvang Haaglanden;
b. De gemeente onderzoekt hoe de groep 'spoedzoekers' beter kan worden bediend binnen het lokale woonbeleid;
c. Borgen structurele financiering noodwoningen;
d. Onderzoeken of het mogelijk en wenselijk is om het aantal noodwoningen per jaar te verhogen.

7 Duurzaamheid

De verduurzaming van woningen is een belangrijk onderdeel van de Nationale Prestatieafspraken. De Nationale Woon- en Bouwagenda ambieert voor alle huishoudens een duurzame woning. Dit vraagt forse inspanningen van gemeenten, woningcorporaties en huurders.

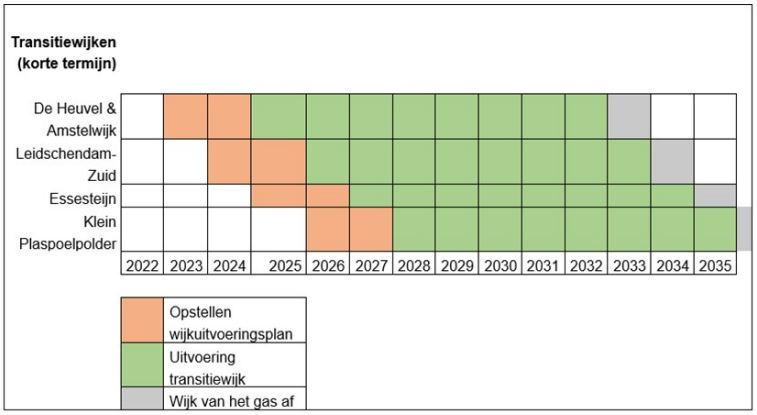
Eén van de belangrijkste doelen van de verduurzaming is te zorgen dat er geen CO_2-uitstoot meer in de gebouwde omgeving is in 2050.

In het Klimaatakkoord is afgesproken dat de verduurzaming wijkgericht wordt aangepakt. Leidschendam-Voorburg voert de regie en werkt nauw samen met de woningcorporaties Vidomes en WoonInvest, netbeheerder Stedin, drinkwaterbedrijf Dunea en burgerinitiatief Energy Common Leidschendam-Voorburg. We starten met vier transitiewijken (circa 6.000 woningen).

De ambities en uitgangspunten voor de warmtetransitie in Leidschendam-Voorburg zijn uitgewerkt in de Bouwsteen Transitievisie Warmte en de Bouwsteen Energietransitie (Beleid energietransitie | Gemeente Leidschendam-Voorburg). Deze bouwstenen vormen het beleidskader voor de wijkgerichte aanpak van de verduurzaming van de gebouwde omgeving en geven richting aan de keuzes voor alternatieve warmtebronnen, het tempo van de transitie en de prioritaire wijken. De in dit hoofdstuk beschreven aanpak sluit aan bij deze bouwstenen en werkt deze verder uit voor de volkshuisvestingsopgave.

Gebruik van lokale energiebronnen heeft de voorkeur. Uit de lucht, de bodem en uit grond- en oppervlaktewater (aquathermie) kan warmte worden gewonnen. In wijkuitvoeringsplannen geven we in nauw overleg met bewoners, woningcorporaties, de netbeheerder en andere betrokken partijen invulling aan de warmtetransitie.

Figuur 3 - Overzicht transitiewijken Leidschendam-Voorburg 2023-2035



Gemeente Leidschendam-Voorburg

Per wijk bekijken we wat de fysieke kenmerken zijn van de buurt en de woningen, hoe de bevolking is samengesteld en wat de sociale omstandigheden zijn. Dit stelt ons in staat om maatwerk te leveren. Zo worden VvE's in de Heuvel/Amstelwijk actief ondersteund in de verduurzamingsopgave.

Verduurzaming van een (huur)woning is vaak een ingrijpende gebeurtenis. Voor VvE's is het lastig tot afspraken over noodzakelijk onderhoud dan wel renovatie te komen. Niet zelden zal een huurder tijdelijk de woning moeten verlaten en hoewel de woning na de verduurzaming in principe comfortabeler is en de energielasten lager zijn, is hiervoor soms ook een gedragsverandering van de huurder nodig. Op dit moment geldt dat corporaties voordat zij een verduurzamingsproces mogen starten een redelijk voorstel aan huurders moeten doen. In de praktijk wordt een voorstel redelijk geacht als 70% van de huurders hiermee heeft ingestemd. Dit borgt dat corporaties met een goed plan komen en dat huurders betrokkenheid hebben bij de verbeteringen die in hun woningen worden aangebracht (uit de Nationale Prestatieafspraken).

De gemeente, de huurders en woningcorporaties in Leidschendam-Voorburg hebben met verwijzing naar de Nationale Prestatieafspraken afgesproken dat de woningcorporaties borgen dat na het uitvoeren van maatregelen op het gebied van duurzaamheid de woonlasten van huurders gemiddeld minimaal gelijk blijven of dalen. Dat betekent dat corporaties vanaf 1 januari 2023 afzien van huurstijging na isolatiemaatregelen. Deze afspraak leidt tot verlaging of het gelijk blijven van de woonlasten voor huurders en maakt verduurzaming voor huurders aantrekkelijker. De Nationale Prestatieafspraken tot het verbeteren van woningen met de slechtste energielabels (E, F en G) lopen nog tot en met 2028 door. Huurders in woningen met een E, F of G-label profiteren op enig moment tot 2028 van gratis isolatie. De woningcorporaties dragen zorg voor het zo goed mogelijk uitfaseren van deze woningen en het realiseren van gemiddeld label B voor hun woningbezit per 2027. De gemeente verzorgt tot medio 2026 bezoeken van een energiefixer

voor de wijken waar dat het hardste nodig is. Daarnaast zet Vidomes energiehulpen in bij haar sociale huurwoningen.

Naast de wijkgerichte aanpakken zal de komende jaren veel aandacht uitgaan naar de isolatie van lage-labelwoningen. Via de Lokale Isolatieaanpak is er Rijkssubsidie beschikbaar om een groot aantal woningen extra te stimuleren om verder te isoleren. Knelpunt hierbij is nog wel de strenge regelgeving voor gebouwbewonende dieren, die het aanbrengen van bijvoorbeeld spouwmuurisolatie lastig maakt.

In 2025 zijn de subsidieregelingen voor isolatie verder vernieuwd. Naast de introductie van doe-het-zelf isolatiesubsidie via cadeaukaarten wordt nu ook gezond isoleren met biobased materialen sterk gestimuleerd. De Subsidieregeling Lokale Aanpak Isolatie richt zich speciaal op slechter geïsoleerde woningen onder een bepaalde WOZ-waarde. Via het Warmtefonds zijn aantrekkelijke verduurzamingsleningen mogelijk, waarvoor de gemeente in veel gevallen ook nog een extra rentekorting biedt.

In de Heuvel/Amstelwijk zijn VvE's intensief begeleid in de stappen naar verduurzaming. De verwachting is dat een groot deel van deze VvE's de komende jaren een forse isolatieslag maakt. Gemeentebreed vindt onderzoek plaats om het probleem tussen gevel- en dakisolatie en natuurbescherming (o.a. vleermuizen in spouwen) op te lossen.

Klimaatadaptatie is een continu proces, waarin kansen in de openbare ruimte in Leidschendam-Voorburg worden benut om adaptieve maatregelen te treffen. De kosten blijven zo behapbaar en er kan continu ingespeeld worden op technische ontwikkelingen en het veranderende klimaat.

De gemeente blijft (grond)wateradviezen geven, de aanleg van gescheiden hemelwaterriolering en infiltratievoorzieningen, groene daken en gevels stimuleren. De gemeente maakt de openbare ruimte beter bestand tegen extreme weersomstandigheden door deze te vergroenen en voldoende voorzieningen voor waterberging aan te leggen. Hiertoe worden bestaande kansen benut, zoals renovatie van wooncomplexen van woningbouwverenigingen en grotere VvE's, wegreconstructies en rioolvervangingsprojecten en herinrichting van groenvoorzieningen en parken.

Acties:
a. Uitvoeringsprogramma Duurzaamheid Leidschendam-Voorburg 2023-2026
b. Groenactieplan Leidschendam-Voorburg 2024-2026
c. Water- en rioleringsplan Leidschendam-Voorburg 2022-2027
d. Monitor Duurzaamheid Leidschendam-Voorburg 1 juli 2025

8 Monitoring

Dit Volkshuisvestingsprogramma loopt tot en met 2030. De ontwikkelingen op de woningmarkt gaan snel, zodat we het Volkshuisvestingsprogramma jaarlijks monitoren en evalueren.

Het doel van monitoring is jaarlijks inzicht verkrijgen in het resultaat van beleid én de mate waarin de gewenste effecten worden bereikt. Monitoring van de resultaten toont of de gemeente uitvoert wat zij beloofd heeft. Monitoring van de effecten biedt inzicht in de mate waarin de gemeente op koers ligt om de gestelde doelen te behalen. Daarmee kan de gemeente aan de omgeving laten zien of de gemaakte keuzes het gewenste effect hebben. Deze informatie samen biedt de gemeente handvatten om waar nodig tussentijds te kunnen bijsturen op het behalen van de doelen.

Na vaststelling van dit Volkshuisvestingsprogramma zal een monitoringsplan worden opgesteld. Deze zal gebaseerd worden op de doelstellingen, beoogde effecten en de relevantste beoogde resultaten uit de Omgevingsvisie 2050, de Omgevingseffectrapportage Leidschendam-Voorburg 2025 en dit Volkshuisvestingsprogramma. Indien nodig, kunnen doelstellingen worden aangescherpt zodat het mogelijk wordt om deze te monitoren. Indien mogelijk zullen tussentijdse mijlpalen worden geformuleerd, zodat inzichtelijk wordt of de gemeente op koers ligt. Het monitoringsplan zal ook een overzicht van relevante indicatoren bevatten.

Bijlage I Begrippenlijst

Aandachtsgroepen	Groepen mensen voor wie het vinden van passende huisvesting extra moeilijk is, mede door een tekort aan passend aanbod, en die daarom specifieke aandacht behoeven binnen het woonbeleid. Het gaat om huishoudens die door hun inkomen, zorgvraag, kwetsbare positie of persoonlijke situatie minder goed zelfstandig toegang hebben tot de woningmarkt. Tot de aandachtsgroepen behoren bijvoorbeeld: • ouderen; • studenten; • arbeidsmigranten; • mensen die uitstromen uit maatschappelijke opvang of jeugdzorg; • statushouders; • mensen met een fysieke of mentale zorgvraag; • dak- en thuisloze mensen; • woonwagenbewoners; • en andere groepen met een kwetsbare positie op de woningmarkt.
Betaalbaar woonsegment	Een verzamelbegrip voor alle sociale huurwoningen, middenhuurwoningen en betaalbare koopwoningen.
Betaalbare koopwoningen	Een verzamelnaam voor sociale koopwoningen en middeldure koopwoningen.
DAEB-woning	Een Dienst van Algemeen Economisch Belang-woning: een sociale huurwoning op grond van de Woningwet met een gereguleerde huur en doelgroepbinding.
Doorstroommakelaar	Een functionaris die inwoners begeleidt die niet passend wonen met als doel doorstroming naar een geschiktere woning te bevorderen. Dit doen we momenteel veelal voor ouderen en noemen het dan ook wel een seniorenmakelaar.
Flatcoach	Een functionaris die zorgt voor het stimuleren van de sociale cohesie tussen bewoners onderling en bijdraagt aan minder aanvragen voor individuele begeleiding op grond van de Wmo door vroegsignalering en ondersteuning.
Geclusterde woningen	Dit zijn (ouderen)woningen die voldoen aan de definitie voor nultredenwoningen in een geclusterde woonvorm. Geclusterd betekent dat deze woonvormen ingericht zijn op het bevorderen van sociaal contact en gemeenschapsgevoel, waardoor eenzaamheid wordt tegengegaan en samenredzaamheid wordt bevorderd. Er moet daarom een ontmoetingsruimte inpandig aanwezig zijn of op loopafstand voor ouderen (bv. ca. 100 m). Die ruimte moet gericht zijn op ontmoeting van bewoners en eventueel buurtbewoners en op een open en transparante basis te gebruiken zijn. Landelijk wordt bij clustering uitgegaan van een schaal van minimaal 12 woningen. Het verdient aanbeveling dat de woningen dementievriendelijk ingericht worden. Voorbeelden van geclusterde woonvormen kunnen onder andere hofjeswoningen, serviceflats, aanleunwoningen en seniorenflats zijn. Ook in dit type woning kan onder voorwaarden (Wlz) zorg geleverd worden.
Huurtoeslaggrenzen	De door het Rijk vastgestelde inkomens- en huurgrenzen die bepalend zijn voor de hoogte van de huurtoeslag, waaronder begrepen: • kwaliteitskortingsgrens (jongeren tot 21 jaar): € 498,20 (prijspeil 2026) • lage aftoppingsgrens (één- en tweepersoonshuishoudens): € 713,02 (prijspeil 2026) • hoge aftoppingsgrens (drie- of meerpersoonshuishoudens): € 764,02 (prijspeil 2026)
Koopwoningen	Een woning die, inclusief grond, in gebruiksklare staat aan de koper wordt overgedragen. Onder gebruiksklaar wordt verstaan: voorzien van alle benodigde installaties (keuken, sanitair, elektra, warmtevoorziening, water en riolering) en inrichtingen die directe bewoning mogelijk maken. Voor alle prijsklassen geldt dat, indien bij nieuwbouwwoningen sprake is van verplichte afnames van extra's (zoals garages, parkeerplaatsen of

gemeenschappelijke voorzieningen), de kosten hiervan worden meegerekend in het totaalbedrag dat de koper bij de notaris voor de woning moet betalen. Deze kosten maken daarmee onderdeel uit van de prijssegmentering.

Middeldure koopwoningen
Een zelfstandige koopwoning met een koopprijs boven de sociale koopwoninggrens en tot de landelijk gehanteerde betaalbaarheidsgrens van € 420.000 (prijspeil 2026).

Middenhuurwoningen
Ook wel middeldure huur. Een woning in het middensegment. De huurprijs is wettelijk gereguleerd. De regels hiervoor staan in de Wet betaalbare huur. Huurcontracten die op of na 1 januari 2026 beginnen, vallen onder gereguleerde middenhuur als ze:
- een huurprijs hebben die hoger is dan € 932,93 en tenminste 144 WWS-punten
- en een huur hebben die niet hoger is dan € 1.228,07 en maximaal 186 WWS-punten
- of een huur hebben tussen de € 932,93 en € 1.228,07 en meer dan 186 WWS punten.

Voor woningen waarvan de bouw start voor 1 januari 2028, geldt dat de woning als middenhuurwoning mag worden meegerekend als de huurprijs niet meer is dan de genoemde bovengrens plus een opslag van 10%, ongeacht het aantal WWS punten van de woning. Een middenhuurwoning telt in de woningbouwdoelstellingen enkel mee wanneer er een instandhoudingsplicht van tenminste 25 jaar geldt.

Middeninkomens
Huishoudens met een belastbaar jaarinkomen tot maximaal € 70.149 (eenpersoonshuishoudens) en € 93.531 (meerpersoonshuishoudens), prijspeil 2026.

Monitoring/monitoren
Het systematisch volgen, registreren en analyseren van de uitvoering van afspraken, met vooraf vastgestelde indicatoren, zodat tijdig kan worden bijgestuurd. Deze afspraken zijn bij voorkeur SMART gedefinieerd.

Nieuw woningbouwinitiatief
Een woningbouwplan voor de realisatie van ten minste 12 woningen waarvoor nog geen intentieovereenkomst is afgesloten, zoals gedefinieerd in de groeipadbrief.

Nultredenwoningen
Dit is een zelfstandige woning die zowel intern als extern toegankelijk is. Dit houdt in dat je de woning kan bereiken zonder trap te lopen (extern toegankelijk) en dat woonkamer, keuken, badkamer, toilet en minimaal 1 slaapkamer zonder trappen te bereiken zijn (intern toegankelijk). Deze woning is toegankelijk bij oplevering van nieuwbouw of verbouw en behoeft geen grotere aanpassing meer. Bijvoorbeeld, een reguliere eengezinswoning die wordt aangepast met een traplift is geen nultredenwoning.

Ontmoetingsruimte
Een ruimte in een woongebouw of wijk die bedoeld is voor sociale interactie, activiteiten en contact tussen bewoners; bevordert sociale cohesie. De ruimte moet gericht zijn op ontmoeting van bewoners en eventueel buurtbewoners en op een open en transparante basis te gebruiken zijn.

Particuliere sociale huurwoning
Een huurwoning die niet wordt geëxploiteerd door een toegelaten instelling, maar door een private verhuurder, en die gedurende ten minste 25 jaar wordt verhuurd in het sociale huursegment. De woning heeft een gereguleerde aanvangshuur die valt binnen de geldende rijksgrenzen, waarbij binnen deze definitie onderscheid wordt gemaakt in de volgende categorieën (prijspeil 2026):
- tot en met kwaliteitskortingsgrens: € 498,20
- tot en met lage aftoppingsgrens: € 713,02
- tot en met hoge aftoppingsgrens: € 764,14
- tot en met de DAEB-huurgrens: € 932,23

Voor de toepassing van deze definitie wordt aangesloten bij de regionale doelstellingen en werkwijze, zoals vastgelegd in de geldende huisves-

	tingsverordening én, waar relevant, de Verordening sociale en middeldure woningbouw Leidschendam-Voorburg.
Sociale huurwoningen	een huurwoning die wordt geëxploiteerd door een (liefst lokale) toegelaten instelling en die gedurende ten minste 25 jaar wordt verhuurd in het sociale huursegment. De woning heeft een gereguleerde aanvangshuur die valt binnen de geldende rijksgrenzen, waarbinnen deze definitie onderscheid wordt gemaakt in de volgende categorieën (prijspeil 2026): • tot en met kwaliteitskortingsgrens: € 498,20 • tot en met lage aftoppingsgrens: € 713,02 • tot en met hoge aftoppingsgrens: € 764,14 • tot en met de DAEB-huurgrens: € 932,23 Voor de toepassing van deze definitie wordt aangesloten bij de regionale doelstellingen en werkwijze, zoals vastgelegd in de geldende huisvestingsverordening én, waar relevant, de Verordening sociale en middeldure woningbouw Leidschendam-Voorburg.
Sociale koopwoningen	Een zelfstandige koopwoning met een koopprijs tot de regionaal afgesproken prijsgrens van € 215.000,- (prijspeil 2026). In regionale afspraken wordt dit segment ook wel aangeduid als doelgroepkoop.
Statushouders	Vreemdelingen die op grond van de Vreemdelingenwet als vluchteling zijn toegelaten en beschikken over een verblijfsvergunning en daarmee recht hebben op een woning. De statushouders hebben absolute voorrang en worden geholpen via directe bemiddeling. De gemeente krijgt elk halfjaar een taakstelling voor het aantal statushouders dat zij in die periode aan een woning moeten helpen.
Taskforce Sociale woningbouw	De lokale bouwtafel. Een samenwerking tussen de gemeente en de woningcorporaties om een bijdrage te leveren aan de realisatie van een substantiële uitbreiding van het aantal sociale huurwoningen voor diverse doelgroepen in Leidschendam-Voorburg en de krachten rond deze opgave te bundelen en processen te versnellen.
Toegankelijke woning	Dit is een lokaal verzamelbegrip dat om nadere uitwerking vraagt. Eronder vallen in ieder geval levensloopbestendige woningen, aanpasbaar gebouwde woningen en nultredenwoningen (en strenger).
Vrije sector huurwoning	Een woning met een aanvangshuur vanaf de liberalisatiegrens. Deze grens ligt op € 1.228,07 (prijspeil 2026).
Vrije sector koopwoning	Ofwel: Rijksdefinitie dure koopwoning. Een koopwoning met een koopprijs boven de landelijke betaalbaarheidsgrens (prijspeil 2026: € 420.000).
Zorggeschikte woning	Een zorggeschikte woning is een zelfstandige nultredenwoning waarin Wlz-zorg geleverd kan worden voor bewoners en die onderdeel is van een geclusterde woonvorm (zie definitie nultredenwoning en geclusterde woningen). Om alle vormen van zorg te kunnen leveren dienen deze wooneenheden en de woonvorm rolstoelgeschikt te zijn, met voldoende ruimte om zorg te verlenen. De woningen zijn dementievriendelijk ingericht. Woningen die vallen onder de categorie Bouw Advies Toegankelijkheid (BAT) 3 of 4 en Woonkeur 6 vallen binnen deze definitie. Het kan zijn dat er bij subsidievoorwaarden voor woningen, ontmoetingsruimte of andere onderdelen extra eisen worden gesteld, waardoor de definitie afwijkt van bovenstaande definities. Dat maakt het belangrijk regelmatig de actuele definitie te onderzoeken. Voor de monitoring en sturing van medeoverheden op de plancapaciteit is de Basisset 2.0 Landelijke monitor voortgang woningbouw (LMVW) van toepassing. Deze bevat eenduidige en geüniformeerde definities en indicatoren.

Bijlage II Beleidskaders

1 Landelijk

Programma 'Een thuis voor iedereen'

In 2022 verscheen het programma *Een thuis voor iedereen* door het ministerie van BZK. Dit programma is het tweede van de zes programma's onder de Nationale Woon-en Bouwagenda. Het programma heeft als doel om voldoende betaalbare woningen voor alle aandachtsgroepen te realiseren, met een evenwichtige verdeling over gemeenten en met de juiste zorg, ondersteuning en begeleiding. Om dit doel te realiseren maken rijk, provincies, gemeenten en woningcorporaties afspraken over bouw, toewijzing en ondersteuning.

In het programma wordt er van gemeenten gevraagd om een integrale woonzorgvisie voor *alle* aandachtsgroepen en ouderen op te stellen. Mocht er sprake van zijn dat gemeenten geen lokale en/of regionale ondersteuningsstructuur inrichten om invulling te geven aan de huisvesting van aandachtsgroepen, dan kan het ministerie van BZK een percentage vastleggen dat als norm gaat gelden voor de toewijzing van woningen aan specifieke aandachtsgroepen.

Programma Wonen en Zorg voor Ouderen

In 2022 verscheen het Programma Wonen en Zorg voor Ouderen. Het zesde en laatste programma onder de Nationale Woon- en Bouwagenda. Dit programma is ook ondergebracht in het programma WOZO (Wonen, Ondersteuning en Zorg voor Ouderen, VWS) van het Ministerie van VWS. Het doel van dit programma is dat ouderen in een geschikte woning en leefomgeving met plezier kunnen wonen en kunnen verhuizen als ze dat willen. Dit draagt bij aan een brede maatschappelijke beweging om een omslag te maken in de organisatie van ondersteuning en zorg. De nieuwe norm voor ouderenzorg: zelf als het kan, thuis als het kan en digitaal als het kan.

Het programma moet drie dingen bewerkstelligen. Ten eerste de versnelling van de woningbouw. Van de 900.000 woningen die tot en met 2030 worden gebouwd, moeten minstens 290.000 woningen geschikt zijn voor ouderen. Ten tweede de doorstroming verbeteren door ouderen te informeren en te ontzorgen zodat zij in een voor hen geschikte woning terechtkomen. Ten derde een leefomgeving realiseren die uitnodigt tot bewegen en ontmoeten. Naast de woning moet ook de leefomgeving aangepast worden aan oudere bewoners, zodat zij zo lang mogelijk zelfstandig thuis kunnen blijven wonen. Het programma stelt dat wonen voor ouderen met een zorgvraag niet alleen de woning moet aansluiten op de woonwensen, maar dat aan meer randvoorwaarden voldaan moet worden om plezierig te wonen met een zorgvraag mogelijk te maken.

In 2023 legde het ministerie van BZK in de voortgangsrapportage van het programma de opgave voor levensloopbestendig wonen cijfermatig voor. Voor Leidschendam-Voorburg stelde het ministerie een scenario voor waarin in totaal 1.810 ouderenwoningen moeten worden gerealiseerd, waarvan 1.415 nultredenwoningen, 140 zorggeschikte woningen en 255 geclusterde woningen.

Tabel 1 - Basisscenario voor regio Haaglanden

Gemeente	Zorggeschikte woning	Geclusterde woning	Nultredenwoning	Totaal ouderenhuisvesting
Delft	115	120	990	1.225
Den Haag	675	3.565	5.445	9.685
Leidschendam-Voorburg	140	255	1.415	1.810
Midden-Delfland	40	110	330	480
Pijnacker-Nootdorp	120	210	605	935
Rijswijk	115	300	1.100	1.515
Wassenaar	25	150	315	490
Westland	325	560	1.125	2.010
Zoetermeer	330	955	2.705	3.990
Regio totaal	**1885**	**6225**	**14030**	**22.140**

Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties

Wet versterking regie volkshuisvesting

De Wet versterking regie volkshuisvesting zorgt ervoor dat overheden kunnen sturen op hoeveel, waar en voor wie er gebouwd wordt. De wet vormt een verankering van alles wat er op het gebied van volkshuisvesting in gang is gezet, waaronder de regionale woondeals. Het doel van de wet is om een regierol voor de overheid te creëren op hoeveel, waar en voor wie we bouwen, zodat voldoende betaalbare wo-

ningen worden gerealiseerd. Tevens draagt de wet bij aan een evenwichtige verdeling van woningen, waarbij urgente woningzoekenden een betere kans krijgen op een passende woning. Alle gemeenten moeten hieraan bijdragen. Daarnaast maakt de wet het onder voorwaarden mogelijk om mantelwoningen en familiewoningen eenvoudiger te realiseren.

2 Regionaal en lokaal

Regionale realisatieagenda wonen Haaglanden 2023 "Woondeal"

De Regionale Realisatieagenda Wonen Haaglanden is een gedetailleerd uitvoeringsplan dat voortvloeit uit de woondeal tussen de rijksoverheid, provincie Zuid-Holland en de regio Haaglanden. Het doel van deze agenda is om de woningbouw in de regio te versnellen en te verbeteren door concrete stappen en projecten te beschrijven. Het bevat specifieke informatie over de planning, financiering en uitvoering van woningbouwprojecten, met als doel het realiseren van genoeg geschikte woningen voor iedereen. De agenda benadrukt de samenwerking tussen gemeenten, ontwikkelaars en andere betrokken partijen om de gestelde doelen te bereiken en de leefbaarheid in de regio te verbeteren. Er zijn in de regio specifieke aantallen vastgesteld in 2022. In de regio gaat het hier om een toevoeging van 74.000 nieuwe woningen in de periode 2022 t/m 2030. In Leidschendam-Voorburg gaat het in deze periode om een toevoeging van 2262 woningen aan de totale woningvoorraad. Hiervan moet tweederde deel in het betaalbare segment vallen.

Regionale woonzorgvisie

In 2024 is er een ambtelijke projectgroep ingesteld om een regionale woonzorgvisie Haaglanden te ontwikkelen. Alle gemeenten uit de regio werken samen met corporaties en zorg- en welzijnsorganisaties uit de regio om tot een evenwichtige verdeling en spreiding van de huisvesting van aandachtsgroepen te komen. Het plan is om de regionale woonzorgvisie in 2027 vast te stellen. De regionale verdeelafspraken zouden in 2025 gereed moeten zijn gemaakt. Deze afspraken moeten juridisch worden verankerd in de geactualiseerde regionale Huisvestingsverordening, die in juli 2027 zal worden vastgesteld. Als gemeente is Leidschendam-Voorburg betrokken bij het tot stand komen van de regionale woonzorgvisie.

Omgevingsvisie Leidschendam-Voorburg

Wat leeft er in de samenleving?

Veel inwoners waren het erover eens dat er meer woningen nodig zijn. Wel was er discussie over de hoeveelheid. Specifiek moet er aandacht zijn voor het bouwen van woningen voor starters of ouderen (1 of 2 personen). Dit zorgt voor doorstroom. Daarnaast moet de leegstand van vervallen boerderijen aangepakt worden. Tot slot werd de voorkeur voor nieuwbouw in de kern in plaats van aan de randen uitgesproken.

Demografische ontwikkelingen.

De bevolking is sterk gegroeid en groeit door. Ook in Leidschendam-Voorburg is het migratiesaldo positief. Dat houdt in dat meer mensen zich in de gemeente vestigen dan er vertrekken. Het aantal inwoners vanaf 75 jaar en ouder in de gemeente neemt de komende jaren steeds verder toe waardoor ook de vergrijzing met bijbehorende zorgvraag toe zal nemen. De combinatie werk en zorg zal toenemen. Dit heeft grote invloed op het dagelijks leven van mensen in onze gemeente. Daarnaast is de verwachting dat het aantal personen per woning verder af zal blijven nemen en het aantal eenpersoonshuishoudens toeneemt.

Woningtekort

Gezien de woningnood blijft ‘wonen’ een belangrijke ‘ruimtevrager’. Ook vanwege een verder doorzettende verdunning van de gemiddelde huishoudensgrootte. De huidige woningvoorraad van de gemeente sluit onvoldoende aan bij de huidige woningbehoefte. Door vergrijzing en individualisering is er een tekort aan (toegankelijke) woningen voor senioren (in combinatie met zorg), jonge gezinnen, jongeren en kleine huishoudens. Tot slot speelt de extramuralisering. Sinds 2015 stuurt het Rijk aan op zelfstandig wonen van steeds meer zorg- en hulpbehoevenden (o.a. door bezuiniging op GGZ-instellingen). Sinds 2012 is het aantal sociale huurwoningen sterk afgenomen, zodat jongeren en starters steeds moeilijker aan een woning kunnen komen. Ook neemt de vraag naar woningen in de middeldure sector toe en stijgen de koopprijzen, zodat voor veel mensen een koopwoning onbereikbaar is. De behoefte aan meer sociale huurwoningen is niet alleen urgent voor de reguliere woningzoekenden, maar ook voor de nieuwkomers, evenals voor oudere inwoners van 55 jaar en ouder die willen verhuizen van een eengezinswoning naar een gelijkvloerse woning. De investeringsruimte is beperkt door de hogere kosten voor nieuwbouw, een

tekort aan gekwalificeerd personeel en de beschikbaarheid van materialen. Ook de komende jaren is de verwachting dat meer betaalbare woningen nodig zijn.

WMO-beleidsplan

In 2025 is het nieuwe Wmo-beleid vastgesteld door het college. De visie die in dit beleid uiteen wordt gezet is dat inwoners van Leidschendam-Voorburg zo veel mogelijk zelfredzaam zijn. Zij wonen zo lang en plezierig mogelijk thuis en doen zoveel mogelijk mee in de samenleving. Hulp en ondersteuning hierbij wordt in eerste instantie zelf en binnen de omgeving geregeld. Als het zelf niet lukt, biedt de gemeente passende ondersteuning. Behoud van eigen regie en ondersteuning van de zelfredzaamheid staan hierin centraal. Deze visie is opgebouwd uit vijf samenhangende elementen:

1. Regie behouden en vergroten;

2. Maatschappelijke kracht versterken;

3. Best passende ondersteuning bieden;

4. Bewustwording vergroten;

5. Toekomstbestendig Wmo-stelsel creëren.

Leidschendam-
Voorburg

Bijlage III Overzicht Documentenbijlagen

Participatieverslag inwoners Volkshuisvesting	/join/id/regdata/gm1916/2026/428a95cfd0d14a8cac-ca453945ce3182/nld@2026-09-22;08583317
Participatieverslag stakeholders Volkshuisvesting	/join/id/regda-ta/gm1916/2026/195213829089470dab5097d2cf12077d/nld@2026-09-22;08583317

Leidschendam-
Voorburg

II Overzicht Documentenbijlagen

Nota van zienswijzen Volkshuisvestingsprogramma	/join/id/pubdata/gm1916/2026/15809a77c8314c1eb07b2fb8befe1755/nld@2026-09-22,08583317